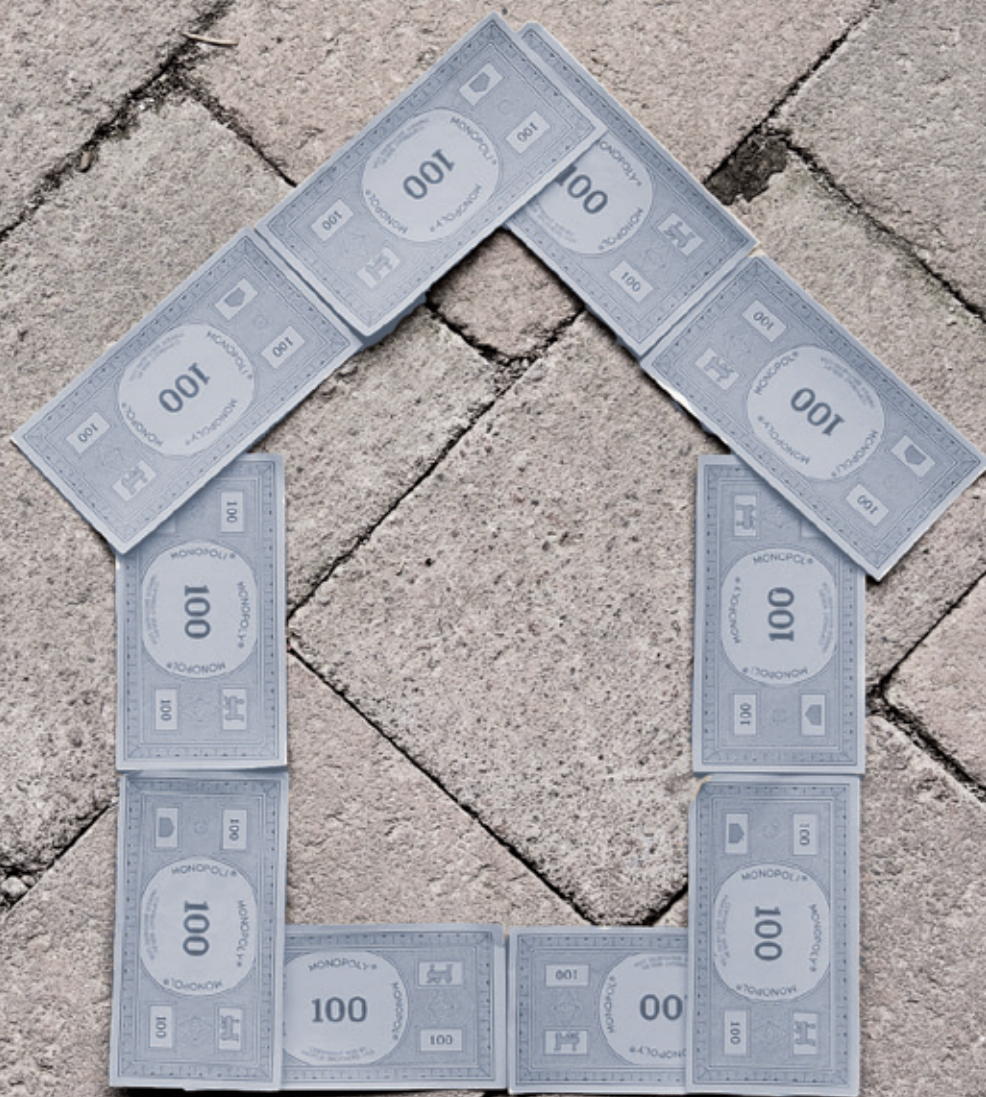


**STOCKHOLMS
STADSMISSION**

Sjätte årgången

HEMLÖS 2015

Stockholms Stadsmissions hemlöshetsrapport



**Tema: Bostäder för
ekonomiskt svaga hushåll**

INNEHÅLL

Förord	4
Sammanfattning	5
Så definierar vi hemlöshet	6
 Del 1 – En aktuell bild av hemlösheten	
En snabbt förvärrad situation	7
Allt fler äldre riskerar hemlöshet	8
Tufft för många unga	8
Utlandsfödda i hemlöshet snabbast växande gruppen	9
Hemlöshetspolitiken 2014–2015	11
 Del 2 – Tema: Bostäder för ekonomiskt svaga hushåll	
Svaga hushåll stängs ute	13
Sökes: fler billiga bostäder	14
Den eviga bostadskrisen	15
Statens ansvar	16
Kommunernas ansvar	17
Civilsamhällets roll	19
 Del 3 – Egen undersökning	
Utvärdering av kommunernas ägardirektiv	20
Avslutande diskussion	24
Rekommendationer	25
Referenser	26
Bilaga 1: Exempel på ägardirektiv	27
Bilaga 2: Utvärdering av ägardirektiven	28

FÖRORD

Hemlösheten i Sverige byter skepnad. För många i vårt samhälle är det ett bryskt uppvaknande. Längre fanns det en utbredd övertygelse om att en människa var tvungen att lida av antingen djupa sociala problem eller psykisk ohälsa för att över huvud taget riskera att hamna utanför bostadsmarknaden. Den uppfattningen delas numera av allt färre och min bild är att många i vårt samhälle börjar inse att hemlöshet är ett tillstånd som kan drabba i stort sett vem som helst när som helst i livet.

Stockholms Stadsmission har under en längre tid varit tydlig i frågan om hemlöshetens orsaker. Det kan låta självklart, men i grund och botten handlar hemlöshet om att sakna bostad. En människa kan utsättas för alla möjliga utmaningar i livet som försvårar för henne att leva ett fullvärdigt och meningsfullt liv, men avsaknaden av bostad säger mer om samhällets bristande strukturer än den enskildes ansvar.

I årets hemlöshetsrapport lyfter vi särskilt fram bristen på bostäder som människor med svagare ekonomi har råd att efterfråga. Vi kartlägger statens och kommunernas ansvar, granskar allmännyttans roll i arbetet med att motverka hemlöshet samt lyfter fram goda exempel på hur både staten och landets kommuner aktivt kan arbeta för att tillgodose varje människas rätt till bostad. Min förhoppning är att rapporten ska bidra till en konstruktiv diskussion om hur vi – det offentliga och civilsamhället – tillsammans kan arbeta för att undvika framväxten av ett parallellsamhälle där hemlöshet blir ett normaltillstånd och människor far illa.

Till vår hjälp i framställandet av Hemlös 2015 har vi haft Göran Cars, professor i samhällsbyggnad vid Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm. Han har löpande läst och lämnat synpunkter på manus, allt i syfte att säkerställa att skildringen stämmer överens med aktuell forskning. Ansvar för rapporten och dess innehåll vilar dock ytterst på Stockholms Stadsmission.

Marika Markovits

Direktor Stockholms Stadsmission

SAMMANFATTNING

Stockholms Stadsmission ger sedan 2010 ut en årlig rapport om hemlöshetssituationen i Sverige. Hemlös 2015 är den sjätte i serien och ger en aktuell lägesbild av hemlösheten, däribland statistik baserad på våra egna verksamheter som vänder sig till hemlösa, samt vilka politiska initiativ, i syfte att mildra effekterna och bekämpa förekomsten av hemlöshet, som tagits under det gångna året.

Hemlös 2015 visar att hemlösheten förblir en av de största samhällsutmaningarna i Sverige. Det byggs för lite och de som letar bostad har inte råd att betala för de bostäder som uppförs. Allt fler grupper har svårt att möta kraven på bostadsmarknaden och behovet av en aktiv social bostadspolitik börjar bli akut. Stockholms Stadsmission märker av ett ökat tryck på merparten av sina verksamheter.

För att hantera och på sikt vända utvecklingen krävs nu handling från alla politiska nivåer. Kommunerna måste börja använda sig av de bostadspolitiska verktyg som står till deras förfogande. Ett av dessa är ägardirektivet till allmännyttan. I denna rapport utvärderar vi 26 av landets tillväxtkommuner och i vilken utsträckning de använder sig av ägardirektivet för att med allmännyttans hjälp motverka hemlöshet och underlätta för svaga hushåll att hitta en egen bostad.

Vår utvärdering visar

- Kommunerna överlag betraktar inte de allmännyttiga bostadsföretagen som ett verktyg för att bryta utanförskap. I färre än hälften av de undersökta ägardirektiven framgår det att det allmännyttiga bostadsföretaget ska verka för att förbättra bostadssituationen för hemlösa och andra utsatta grupper på bostadsmarknaden.
- Ägardirektiven är fåordiga och saknar konkreta åtgärder för att hjälpa svaga grupper till bostad. Bara sex av 43 ägardirektiv innehåller konkreta åtgärdsförslag, till exempel att försörjningsstöd ska accepteras som inkomst eller att lägenheter i det befintliga beståndet ska användas för till exempel Bostad först.
- Billiga hyresrätter intresserar få. Trots att kommunfullmäktige kan säga till sitt allmännyttiga bostadsföretag att bygga billigt förekommer kravet endast i fem av 43 undersökta ägardirektiv.
- Unga och äldre glöms bort. Trots att bristen på bostäder åt unga och studenter varit flitigt debatterad under många år är det bara 17 av 43 undersökta ägardirektiv som lägger särskild vikt vid frågan. Bara 16 av 43 ägardirektiv lyfter särskilt fram vikten vid att erbjuda bostäder för äldre och funktionshindrade.
- Nyanlända och EU-migranter är en blind fläck. Samtidigt som allt fler människor söker sig till Sverige i jakt på en bättre framtid står kommunerna handlingsförlamade. Bara två av 43 ägardirektiv nämner specifikt flyktingar och EU-migranter och deras behov och förutsättningar på bostadsmarknaden.
- Social kreativitet en bristvara. Lagstiftningen ger kommunerna rätt att använda en del av det överskott som uppstår i allmännyttan till integration och social sammanhållning, men bara 3 av 43 ägardirektiv framhåller att överskott ska användas till sådana åtgärder.
- Kommunerna saknar en aktiv bostadspolitik. Genom att villkora markupplåtelsen kan kommunen påverka vilken typ av bostäder som uppförs i kommunen och för vilka målgrupper nya bostäder byggs. Trots att allmännyttan kan ges en central roll i bostadsbyggandet kräver inget av de undersökta ägardirektiven att bostadsföretagens åsikter ska inhämtas om kommunens markanvändning.

SÅ DEFINIERAR VI HEMLÖSHET

Hemlöshetens många ansikten

För många är hemlöshet synonymt med att sakna tak över huvudet och tvingas söka nattvilan utomhus. Människor som lever under sådana omständigheter lever självklart i hemlöshet, men begreppet innefattar betydligt fler som saknar en fungerande bostadssituation. Stockholms Stadsmission har valt att använda sig av Socialstyrelsens definition av hemlöshet.

Enligt denna definition beskriver hemlöshet inte i första hand en människa utan den situation som den enskilde befinner sig i, endera för en kortare eller längre tid. Socialstyrelsen har definierat fyra sådana hemlöshetssituationer.

• Akut hemlöshet (situation 1)

Till denna kategori räknas människor som befinner sig i akut behov av tak över huvudet och är hänvisade till olika former av akutboenden, härbärgen och jourboenden. Situationen inbegriper också uteliggare, dock i regel inte EU-migranter som tillfälligt befinner sig i Sverige.

• Institutionsvistelse eller kategori-boende (situation 2)

Här finner vi människor som är intagna eller inskrivna på någon form av institution och som tre månader före planerad utskrivning fortfarande saknar en ordnad bostad. Det kan handla om en kriminalvårdsanstalt eller behandlingsenhet, ett stödboende i kommunal eller privat regi alternativt i landstingets regi, ett HVB-hem eller SIS-institution. Till kategorin räknas även människor som skulle ha lämnat institutionsboendet, men som på grund av svårigheterna att hitta ett boende fortfarande bor kvar.

• Långsiktiga boendelösningar (situation 3)

Till denna kategori räknas människor som bor i en av kommunen ordnad bostad, till exempel försökslägenhet eller träningslägenhet eller som fått ett så kallat socialt eller kommunalt kontrakt till följd av den enskildes svårigheter att på egen hand finna en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. Gemensamt för dessa boendelösningar är att hyresavtalet är förenat med tillsyn eller att andra särskilda villkor och regler gäller.

• Eget ordnat kortsiktigt boende (situation 4)

Hit räknas människor som tillfälligt och kontraktslöst bor hos familj, släkt, vänner eller bekanta eller som har ett inneboende- eller andrahandskontrakt hos en privatperson som inte sträcker sig längre än tre månader efter måttillfället. En förutsättning för att ingå i gruppen, och därmed att synas i statistiken, är givetvis att personen ifråga sökt hjälp för sin situation eller på annat sätt kommit i kontakt med en verksamhet som rapporterar till Socialstyrelsen.

Brister med definition och mätmetoder

Sedan Socialstyrelsen år 2002 fick regeringens uppdrag att ta fram kunskapsunderlag om hemlöshetens utbredning och utveckling har myndigheten vid flera tillfällen gjort ändringar i definitionen av hemlöshet. Det innebär dessvärre att det inte automatiskt går att jämföra resultaten av de kartläggningar som myndigheten genomfört under de gångna drygt tio åren. Därutöver finns det uppenbara brister med kartläggningarna i sig. För att inkluderas i någon av de fyra situationerna måste personen ifråga vara känd av Socialstyrelsen. Det medför att människor som inte söker stöd heller aldrig fångas upp i den offentliga statistiken. Därtill inkluderas inte människor från andra EU-länder eller tredjeland som befinner sig i Sverige och saknar en ordnad boendesituation eller papperslösa utan uppehållstillstånd. Socialstyrelsen genomförde 2013 för första gången en kartläggning av antalet EU-migranter i Sverige. Med begreppet EU-migranter avses personer med medborgarskap i länder som är medlemmar i EU eller EES och som tillfälligt befinner sig i Sverige. I likhet med Socialstyrelsens regelbundna undersökningar utfördes kartläggningen under ett dygn, vilket innebär att resultatet egentligen enbart erbjuder en ögonblicksbild av situationen.

Förekomst av andra definitioner

Flera enskilda svenska kommuner genomför regelbundet egna hemlöshetskartläggningar. Medan vissa följer Socialstyrelsens nuvarande definition förekommer det exempel på kommuner som antingen har valt att följa någon av Socialstyrelsens tidigare definitioner av hemlöshet eller som har utarbetat egna mätmetoder. Sammantaget försvårar detta jämförelser över tid och mellan olika delar av landet.

Det har gjorts initiativ för att underlätta jämförande studier, i första hand mellan olika länder. Den europeiska samarbetsorganisationen i hemlöshetsfrågor FEANTSA har utarbetat en definition, ETHOS (*European Typology on Homelessness and Housing Exclusion*) i syfte att göra det möjligt att jämföra situationen i de olika europeiska länderna samt för att kunna göra dessa jämförelser över tid.

I likhet med den svenska Socialstyrelsen har FEANTSA definierat fyra situationer som en människa ska befinna sig i för att anses leva i hemlöshet. Medan de två situationerna, *Rooflessness* samt *Houselessness*, till fullo överensstämmer med Socialstyrelsens två inledande kategorier kan övriga inte automatiskt översättas. Mer information om ETHOS och dess jämförbarhet med de nationella definitionerna runt om i Europa finns på FEANTSAs hemsida.¹

1. Feantsa (2015).

DEL 1: EN AKTUELL BILD AV HEMLÖSHETEN

En snabbt förvärrad situation

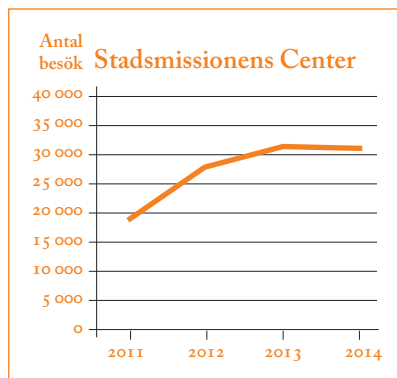
Hemlösheten breder ut sig i Sverige och drabbar allt fler grupper. Den akuta bostadsbristen är en viktig förklaring, men även växande krav från hyresvärdar och svårigheterna för äldre och utlandsfödda att göra sig förstådda i kontakten med våra offentliga myndigheter spår på problematiken.

Den här utvecklingen är påtaglig i våra verksamheter och vår bestämda uppfattning är att den totala hemlösheten i landet ökar. Den officiella statistiken är dock inte entydig. Medan Göteborg rapporterar en växande hemlöshet tycks utvecklingen gå i motsatt riktning i Stockholm.^{2,3} Socialstyrelsens senaste kartläggning från 2011 tyder däremot på en trendmässig ökning och i kartläggningen uppskattades antalet hemlösa i Sverige till 34 000 personer.⁴ I gruppen ingår personer som till exempel bor med ett socialt eller kommunalt kontrakt samt personer som tillfälligt och kontraktslöst bor hos familj, släkt, vänner eller bekanta och som varit i kontakt med verksamheter som rapporterar till Socialstyrelsen.

Även om dessa undersökningar bidrar med ny kunskap är det viktigt att ha i åtanke att det inte rör sig om totalundersökningar. Omfattningen av den utsatthet och otrygghet som väldigt många människor befinner sig i fångas helt enkelt inte upp med nuvarande mätmetoder.

Många människor lever i hemlöshet

Stockholms Stadsmission bedriver flera verksamheter genom vilka vi dagligen kommer i kontakt med människor som av olika skäl saknar en fungerande bostadssituation.



Stadsmissionens Center

Stadsmissionens Centers dagverksamhet vänder sig till vuxna personer som lever i akut hemlöshet. Besökarna är välkomna i det skick de än befinner sig i, men ambitionen är att centret ska fungera som en fristad från droger, våld och kriminalitet. På Stadsmissionens Center erbjuds samtal och individuellt stöd men också möjligheten att få basala behov tillgodosedda. Frukost och lunch serveras varje dag och under förmiddagarna serveras kaffe och bröd. Det finns möjligheter för besökarna att vila, duscha och tvätta kläder. Centret kan vidare bistå med råd och stöd, till exempel med att ordna boende för natten och kontakta myndigheter.

Bostad först

Stockholms Stadsmission driver sedan 2010 en variant av bostadsmodellen Bostad först. Projektet, som är ett samarbete med fem stadsdelar i Stockholms stad, AB Svenska Bostäder och Lunds universitet, har hittills varit framgångsrikt sett till andelen kvarboende. Projektet har däremot inte varit lika framgångsrikt i att minska kriminalitet och missbruksproblematik. Ett viktigt inslag i boendemodellen är att bostäderna i möjligaste mån ska integreras i de vanliga bostadsområdena. Urvalet av bostäder görs av Svenska Bostäder. Projektet riktar sig till personer med samsjuklighet, det vill säga med både psykisk ohälsa och missbruksproblematik, som har misslyckats i andra boendelösningar. Socialtjänsten gör urvalet av deltagare och deltagarna erbjuds andrahandskontrakt i en vanlig hyreslägenhet. Förutom att följa gängse hyreslagstiftning, det vill säga till exempel att betala hyran i tid och inte störa sina grannar, är det enda krav som ställs på hyresgästerna att de ska ta emot det stöd som de behöver för att kunna klara boendet. Stödet förmedlas främst via vägledaren från Stockholms Stadsmission och kan bland annat handla om stöd i att sköta sina vårdkontakter och utveckla färdigheter att sköta sitt hushåll. Förutsatt att boendet fungerar finns det möjlighet för den boende att överta kontraktet efter nio månader.

2. Göteborgs stad (2015).

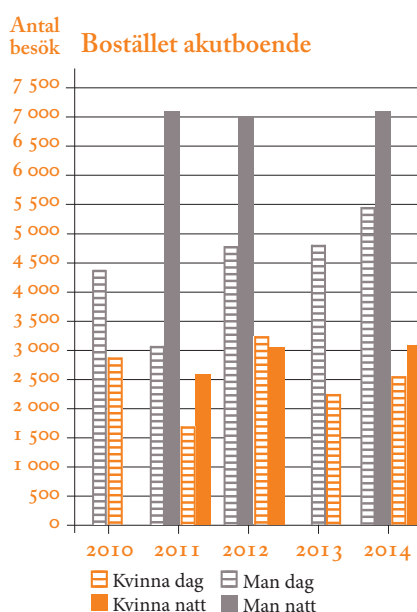
3. Stockholms stad (2014).

4. Socialstyrelsen (2012).

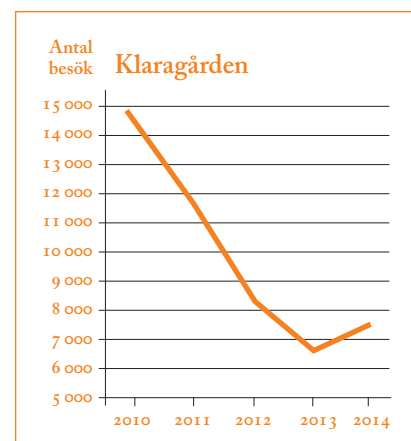
Allt fler äldre riskerar hemlöshet

I förra årets hemlöshetsrapport skildrade vi den tilltagande risken för hemlöshet bland äldre personer och redogjorde för att vi i våra egna verksamheter noterar ett allt större stödbehov bland personer som är över 65 år. Rapporten visar att fattigdom, inte enbart tidigare missbruk och psykisk ohälsa, i allt högre grad är en riskfaktor för hemlöshet. Därmed drabbas särskilt äldre med låga pensioner, en grupp som förväntas öka de kommande 40 åren. Medan Stockholms Stadsmissions aktiviteter inriktade mot äldre för bara några få år sedan i första hand syftade till att skapa gemenskap och bryta social isolering, handlar allt mer av insatserna numera om att hjälpa människor att hantera basala hjälpbehov i vardagen. Det kan handla om grundläggande insatser som att se till att besökarna får mat i magen, pengar till hyra och att säkerställa personernas rättigheter gentemot myndigheter.

På Bostället som ligger på Södermalm i Stockholm har vi två boendeenheter, ett akutboende för akut hemlösa och ett boende med stöd med målet att den enskilde går vidare till eget boende, ofta i form av en så kallad träningslägenhet. På akutboendet har vi de senaste fem åren noterat en ökad efterfrågan på platser. En del av de män som kommer till Boställets akutboende är äldre, knappt 13 procent var 60 år eller äldre år 2014. Bland kvinnorna var andelen i samma ålder bara cirka 7 procent.



Äldrecenter och Klaragården är två andra verksamheter igenom vilka vi möter äldre. På Klaragården, där medelåldern beräknas vara 45–50 år, har vi dock sett antalet besök halveras under de gångna fem åren. En förklaring till nedgången kan vara att verksamheten numera fokuserar på kvinnor i akut hemlöshet. Tidigare deltog även kvinnor i olika former av kategoriboenden eller som stod inför andra utmaningar än just hemlöshet. När dessa inte längre kommer minskar besöksantalet.



Äldrecenter

Målsättningen med Äldrecenter är att ge äldre personer, oavsett ekonomi, möjlighet att bryta ensamhet och isolering. Verksamheten bedrivs i regel på Äldrecenter på Fleminggatan i Stockholm. Här serveras måltider och erbjuds även olika kurser, alltifrån bokcirklar till matlagningskurser.

Sommartid bedrivs verksamheten från vårt gästhem i Södermanland, Stenfasta. Vid behov erbjuds hembesök med möjlighet till regelbunden kontakt med en volontär.

Klaragården

Klaragården är en dagverksamhet för kvinnor som lever i akut hemlöshet. På Klaragården får besökarna en chans att äta frukost och lunch, duscha och tvätta kläder. Det finns också möjlighet att få lite vila, låna en dator eller telefon eller att få prata med någon en stund. Personalen på Klaragården bistår även vid behov besökarna i kontakten med myndigheter och andra instanser.

Bostället akutboende samt stödboende

Bostället är ett boende med stöd för människor som lever i hemlöshet. Genom stöd och vägledning får varje deltagare hjälp att bygga upp det externa nätverk han eller hon behöver för att förändra sin livssituation. Bostället har tre boendeformer: ett akutboende för män, ett för kvinnor samt ett stödboende.

Akutboendet vänder sig till vuxna kvinnor och män som lever i akut hemlöshet. Placering sker på uppdrag av socialtjänsten enligt "Tak över huvud-garantin". Båda verksamheterna är bemannade dygnet runt.

För kvinnor och män över 25 år som lever i hemlöshet och har en vilja till förändring finns ett stödboende. Boendet har 25 platser och det finns inga krav på de boende att vara drogfria. Målet är att de boende ska gå vidare till en träningslägenhet eller någon annan form av mer stabilt boende.

På Bostället placeras även deltagare från Kriminalvården som ska avtjäna sista tiden av sitt straff på ett kontrollerat boende och/eller placering utifrån socialtjänstlagen på uppdrag av en kommun och/eller stadsdel. Bostället har sammanlagt sju sådana platser.

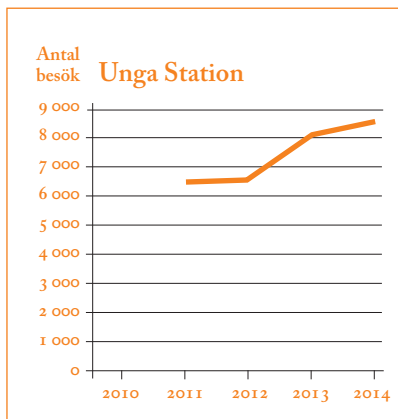
Tufft för många unga

Att vara ung i Stockholm är inte alltid lätt. På Unga Station på Södermalm möter vi ungdomar som alla har gemensamt att de saknar ett tryggt och stadigvarande hem. Levnadsödena skiljer sig åt, men ofta handlar det om komplexa svårigheter som pågått under en längre tid och som inte sällan utvecklats till en generell misstro gentemot vuxen världen och myndigheter överlag.

Genom Unga Station har vi under flera års tid upplevt en ökning av antalet besök, från cirka 6 500 år 2010 till 8 500 besök i fjol.

Det finns också unga i Stockholm som av olika anledningar inte kan bo hemma, eller som kommer från ett annat land och saknar släkt och socialt sammanhang i Sverige. För att hjälpa dessa personer bedriver Stockholms Stadsmission verksamheten Bostad ung med dels så kallade träningslägenheter, dels boende för ensamkommande flyktingungdomar.

Sedan träningsboendet för unga öppnade har vi upplevt ett stort söktryck och sedan länge är det kö till bostäderna. En bidragande orsak är det stora antalet ensamkommande flyktingungdomar. För att hantera situationen och säkerställa att ingen blev utan tak över huvudet öppnade Stockholms Stadsmission i maj 2014 ett nytt boende på Fleminggatan avsett enbart för unga nyanlända. Tillskottet har betytt mycket, men både träningsboendet och boendet för ensamkommande har idag kö.



Utlandsfödda i hemlöshet snabbast växande gruppen

Stadsmiljön i Stockholm har under de senaste åren genomgått en påtaglig förändring. Utmed husväggarna sitter människor från andra länder och ber förbipasserande om pengar och nattetid sover människor, ibland i grupper om 10–15 personer, längs trottoarkanten. Även utanför innerstan märks utvecklingen och på flera platser har vad som närmast kan liknas vid kåkstäder, där människor lever under fruktansvärda omständigheter, vuxit fram. Denna utveckling har också varit tydlig i andra delar av landet. Statistik från Kronofogden visar på en fördubbling av antalet ärenden som rör så kallad markockupation.

Unga Station

Unga Station är Stockholms Stadsmissions hus för barn, unga och deras nätverk. Unga Station driver en rad öppna verksamheter som syftar till att stödja unga människor som lever i utsatthet. Unga Station erbjuder aktiviteter för unga tjejer som kämpar med livet och föräldrautbildning för unga vuxna som behöver stöd, men även samtalsmottagning och kollektverksamhet.

Familjer med barn upp till 18 år och unga vuxna som är under 23 år med ett eget boende, kan få ekonomisk rådgivning och stöd på Unga Station. Det finns även möjlighet att få hjälp med budgetrådgivning och stöd i kontakter med ansvariga myndigheter.

Träningsboende för unga

Träningsboende för unga vänder sig till unga vuxna i åldrarna 18–23 år som har en tillräcklig fast vardagsstruktur för att hantera att bo på egen hand. De boende ska ha en daglig sysselsättning, vara fria från missbruk och inte involverade i kriminalitet. Saknas sysselsättning vid inflyttningstillfället bistår Stockholms Stadsmission i att hitta en lämplig sådan. Sammanlagt disponerar Stockholms Stadsmission 15 lägenheter i och kring Stockholm. Placering/förfrågan sker via socialtjänsten.

Boende för ensamkommande

Stockholms Stadsmission driver sedan 2014 ett boende för ensamkommande flyktingungdomar som beviljats permanent uppehållstillstånd i Sverige. Sammanlagt finns sju lägenheter. Varje bostad har plats för två personer och är belägna på Fridhemsplan i Stockholm. I direkt anslutning till lägenheterna finns gemensamhetsutrymmen, stort kök och personal dygnet runt. Boendet har dygnet-runt-tillsyn vilket innebär att verksamheten är öppen för alla ungdomar under 18 år.

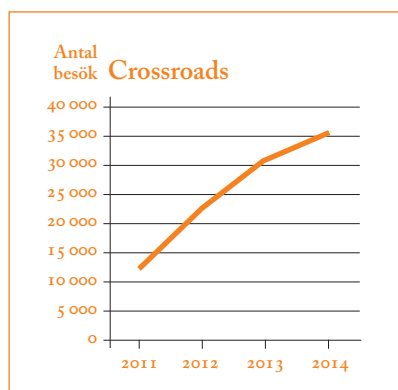
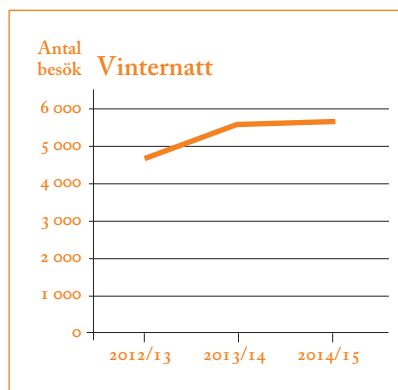
Nattjouren

Under kvällar och nätter söker Nattjouren upp och ger stöd åt människor som lever i hemlöshet. Verksamheten bedrivs i Stockholms gatumiljö, i tunnelbanan och i stadens parker och innebär att människor erbjuds information, råd, stöd och assistans att uppsöka vård eller hjälp med att komma in på ett akutboende för natten.

Exakt hur många EU-medborgare och tredjelandsmedborgare som lever i hemlöshet i Sverige finns det ingen riktigt bra uppfattning om. Gruppen fångas inte per automatik upp i de kartläggningar som till exempel Stockholms Stad genomför. Enligt en undersökning som Sveriges Television genomförde bland landets kommuner i slutet av april hade antalet tiggande EU-migranter i Sverige fördubblats under det gångna året till cirka 4 000 personer.⁵ Regeringen beräknar att det rör sig om 4 000–5 000 personer.⁶

Långtifrån alla EU-migranter tigger. Vår erfarenhet från stöd- och hjälpcentret Crossroads är att majoriteten av de människor som söker sig till Sverige från andra EU-länder och tredjeland försöker hitta försörjning genom eget arbete. Många är angelägna om att hitta arbete, till exempel inom byggbranschen, och en del lyckas också hitta långsiktig försörjning. Vad många av EU-migranterna däremot har gemensamt är att de i regel saknar en hållbar bostadssituation. Många sover utomhus, i bilar eller i offentliga utrymmen. Genom att starta Projekt Vinternatt i Hjorthagen har Stockholms Stadsmission tillsammans med Stockholms Stad, Frälsningsarmén och Filadelfiakyrkan försökt mildra den akuta utsattheten. Sedan akutboendet slog upp dörrarna 2012 har verksamheten haft fler än 16 000 besök. Vintern 2013/2014 ökade antalet platser från 28 till 32, men efterfrågan överstiger fortfarande tillgången.

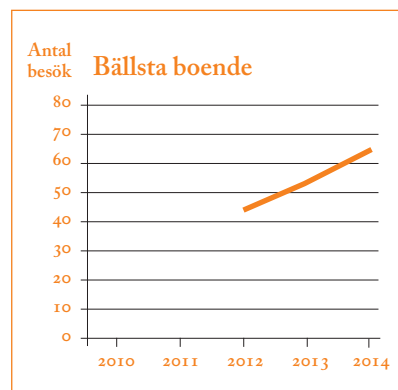
Av de EU-migranter som söker sig till Sverige i hopp om att hitta arbete kommer många till vårt råd- och stödcenter Crossroads som ligger vid Värtan. Crossroads erbjuder besökarna stöd i form av individuellt anpassad vägledning, olika kurser och svensk samhällsinformation, men också elementär hjälp som mat, värme, dusch, möjlighet till tvätt och klädbyte.



Varje dygn får Crossroads besök av hundratals personer i alla åldrar. Sedan verksamheten slog upp dörrarna första gången 2011 har vi haft fler än 100 000 besök. Mellan åren 2011–2014 mer än fördubblades antalet besök per år.

De EU-migranter som är självförsörjande, men som inte omfattas av det offentliga sociala skyddsnätet, har möjlighet att hyra rum på Bällsta boende i Bromma. Här erbjuds de boende upp till nio månader med subventionerade hyror. Sammanlagt finns 27 platser fördelade på fem lägenheter.

Efterfrågan på boendeform har varit stor ända sedan verksamheten startade. Trycket på Bällsta är av naturliga skäl som störst under vinterhalvåret.



Vinternatt

Vinternatt är ett nattöppet akutboende för EU/EES-medborgare samt tredjelandsmedborgare som vistas i Stockholm och är i behov av akut logi. Sedan starten i oktober 2012 har antalet platser på korttidsboendet blivit fler och vintern 2013–2014 fanns plats för 64 personer. Verksamheten, som finansieras av Stockholms stad, uppfyller ett basbehov och ger besökarna en chans att duscha, sova och få en bit mat att äta. Sovplatserna finns i en öppen sovsal för både män och kvinnor. Tanken med Vinternatt är att det ska fungera som ett korttidsboende för några nätter.

Crossroads

Crossroads är Stockholms Stadsmissions huvudsakliga mötesplats för EU-migranter i hemlöshet. På Crossroads erbjuds besökarna stöd i form av individuellt anpassad vägledning, olika kurser och svensk samhällsinformation, men också elementär hjälp som mat, värme, vila, dusch, möjlighet till tvätt och klädbyte. Hundratals personer besöker Crossroads varje dygn.

Bällsta boende

På Bällsta boende bor de EU-migranter som får vistas i Stockholm för att söka jobb, men som inte omfattas av det offentliga sociala skyddsnätet. Bällsta erbjuder boende upp till nio månader med subventionerade hyror. Sammanlagt finns 27 platser fördelade på fem lägenheter. För att få en plats på boendet krävs ett medborgarskap/uppehållstillstånd i annat EU-land och att individen har rätt att arbeta i Sverige. Det krävs ingen redovisad inkomst, men det är ett krav att hyresgästen kan betala sin hyra. Bällsta tar inte emot barn eller asylsökande. Syftet med Bällsta är att tillhandahålla de boende en svensk referens på bostadsmarknaden, vilket vanligtvis ökar chanserna för den enskilde att på sikt hitta en egen bostad.

5. Sveriges Television (2015).

6. Regnér & Valfridsson (2015).

HEMLÖSHETSPOLITIKEN 2014–2015

Samhällsdebatten rörande hemlöshet har de senaste åren i allt högre utsträckning kommit att handla om den fattigdom och utsatthet som numera är ett vanligt förekommande inslag i stadsmiljön i landets större städer, men som också förekommer i betydligt mindre orter.

Europeisk fattigdom på svenska gator

Under alldeles för lång tid tycktes de politiska partierna ogärna vilja diskutera utmaningen, men i takt med att antalet människor från företrädesvis fattiga EU-länder som Rumänien och Bulgarien sökt sig till Sverige har debatten kommit i gång. Mycket av diskussionen handlar om tiggeriet och många har förespråkade någon form av förbud, däribland Moderaterna som numera vill göra det möjligt för landets kommuner att förbjuda tiggeri lokalt. Även regeringen vill försvåra tiggeri och äldreminister Åsa Regnér, som ansvarar för frågan om fattiga EU-migranter, gjorde i september ett utspel där hon uppmanade människor att inte skänka pengar till dem som tigger utan att istället stödja frivilligorganisationerna.⁷ Stockholms Stadsmission anser inte att ett tiggeriförbud skulle hjälpa dem som ber förbigående om pengar. Ett sådant förbud skulle istället dölja de verkliga problem som existerar och frånta en utsatt grupp människor en av få lagliga möjligheter till försörjning.

Istället behövs insatser som mildrar fattigdomen och som därmed minskar människors behov av att lämna sitt hemland för en osäker tillvaro i till exempel Sverige. Folkpartiets gruppledare i riksdagen Erik Ullenhag och partiets Europapolitiska talesperson Tina Ackefors efterlyste i en debattartikel i april 2015 fler insatser på plats i Rumänien, bland annat att ekonomiskt bistånd till de byar varifrån många av de människor som tigger här i Sverige kommer ifrån.⁸ Initiativet är intressant, men för att åstadkomma långsiktigt hållbara förändringar krävs sannolikt att även EU agerar och sätter press på Rumänien att behandla sin befolkning, inte minst den romska minoriteten, bättre.

Vi kan konstatera att det redan skett en förändring i frågan och den rumänska staten utnyttjar en allt större del av de EU-medel som tillhandahållits. Sverige har dessutom ingått ett bilateralt samarbetsavtal med den rumänska staten om att hjälpa romer på plats i Rumänien.⁹

Bostad först vinner stöd

Bostad först, eller Housing first som modellen heter på engelska, är en modell som på senare tid vunnit allt mer uppmärksamhet i Sverige och en lång rad kommuner har valt att inleda testverksamheter. Flera sakkunniga har dessutom öppet tagit ställning för modellen, däribland Hans Swärd, professor i socialt arbete, och Per Eriksson, rektor för Lunds universitet 2009–2014. I en gemensam debattartikel i juni 2015 efterlystes en nationell hemlöshetsstrategi samt en prioritering av Bostad först för att bryta hemlösheten.¹⁰

Länsstyrelsernas slutrapport om hemlösheten

Mellan 2012 och 2015 hade landets länsstyrelser regeringens uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete för att motverka hemlöshet. I den slutrapport som länsstyrelserna presenterade i januari 2015 konstateras att kommunerna bär ett stort ansvar för att kommuninvånarna ska få bo i trygga och goda bostäder.¹¹ Behovet av ökad regional samverkan är stort och länsstyrelserna ser att man även framöver kommer att kunna spela en viktig roll i att hjälpa kommunerna, till exempel i arbetet med att utveckla riktlinjer för bostadsförsörjningen. Detta behövs och återkommande undersökningar av både Stockholms Stadsmission och Boverket visar att alldeles för många kommuner fortfarande struntar i att upprätta tydliga riktlinjer där de ekonomiska och socialt svaga gruppernas behov och förutsättningar ligger till grund för bedömningarna.¹² Det är oacceptabelt.

Krav på modernare bostadsförsörjning

I juni 2015 presenterade bostadsplaneringskommittén sitt förslag. Kommittén, som tillsattes av regeringen hösten 2013, hade i uppdrag att utreda och föreslå förändringar av lagstiftningen som kan bidra till bostadsförsörjningen. Kommittén föreslog att det ska ställas krav på ökad samordning mellan kommunernas bostadsförsörjningsarbete och till exempel den regionala planeringen av transportinfrastruktur och kollektivtrafik. Vidare ska bostadsförsörjningen i större utsträckning ta regional hänsyn. Kommittén efterlyste även en nationell strategi för den fysiska planeringen och bostadsförsörjningen.¹³ Det är svårt att se hur förslagen på kort sikt kan göra någon som helst skillnad för människor i hemlöshet.

7. Olsson (2015).

8. Ullenhag & Ackefors (2015).

9. Kärrman (2015).

10. Eriksson & Swärd (2015).

11. Länsstyrelserna (2015).

12. Stockholms Stadsmission (2013).

13. Regeringen (2015a).

Nationell samordnare för EU-migranter

Ett av de förslag som länsstyrelserna lämnade i ovan nämnda slutrapport var att fortsätta samverka och föra dialog mellan de olika politiska nivåerna. Regeringens beslut i januari 2015 att tillsätta en ny nationell samordnare för arbetet med utsatta EES-medborgare som vistas tillfälligt i Sverige var sannolikt ett svar på den uppmaningen.¹⁴ Martin Valfridsson, tidigare statssekreterare åt justitieminister Beatrice Ask, fick uppdraget och ska redovisa resultatet av sitt arbete senast den 1 februari 2016.

Allmännyttan i Stockholm ska massproducera billiga bostäder

I augusti 2015 beslutade Stockholms stad att stadens allmännyttiga bostadsföretag ska inrikta sig på att bygga billiga bostäder som även låginkomsttagare kan ha råd med. De så kallade "Stockholmshusen" är inspirerade av det kombohus som Sabo tagit fram. Målsättningen är att man genom att massproducera nya standardiserade bostäder ska lyckas sänka produktionskostnaden med 20–25 procent vilket i sin tur kan leda till lägre hyror för de boende. Uppdraget till de allmännyttiga bostadsföretagen är att det ska byggas 5 000 sådana lägenheter till år 2017.¹⁵

Stockholms stad sänker inkomstkraven...

I början av 2015 beslutade Stockholms stad att sänka inkomstkraven för bostadssökanden. Tidigare krav på att den sökande skulle ha en bruttoårsinkomst motsvarande tre gånger årshyran ersattes då av ett krav på att den sökande ska ha 4 675 kronor kvar efter betald hyra. Kraven, som gäller de kommunala bostadsbolagen, trädde ikraft den 1 januari 2015.¹⁶

... och testar "kompiskontrakt"

Stockholms tre allmännyttiga bostadsbolag, Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder, beslutade strax före sommaren att inleda en tvåårig försöksverksamhet med så kallade kompiskontrakt. Avtalsmodellen, som gäller personer mellan 18 och 25 år, är ett sätt för två personer som väljer att bo tillsammans att enklare klara inkomstkraven. Kontrakten löper på max fyra år och saknar besittningsrätt.¹⁷



14. Regeringen (2015b)

15. Gustafsson (2015).

16. Bostadsförmedlingen i Stockholm (2015a).

17. Bostadsförmedlingen i Stockholm (2015b).

DEL 2: TEMA BOSTÄDER FÖR EKONOMISKT SVAGA HUSHÅLL

Svaga grupper stängs ute

Bostadsbristen i Sverige är akut. Mer än hälften av landets kommuner uppger att man saknar tillräckligt med bostäder. Framför allt råder det brist på små och billiga bostäder, enligt Boverket.¹⁸

Den här situationen påverkar förutsättningarna för samhället i stort, men leder framför allt till ett omfattande mänskligt lidande. Det handlar till exempel om ungdomar som vill men inte kan flytta hemifrån. Hyresgästföreningen beräknade tidigare i år att 142 000 unga vuxna bor ofrivilligt hemma hos sina föräldrar och att 353 000 unga vuxna skulle vilja ha en egen bostad, men saknar det idag.¹⁹ Men det handlar även om äldre som till följd av låg pension får allt svårare att leva upp till hyresvärdarnas växande krav, en problematik vi studerade närmare i fjolårets rapport Hemlös 2014.

Stockholm Stadsmission möter dagligen många av de människor som far illa i spåren av en misslyckad bostads- och hemlöshetspolitik. Det handlar om personer som på grund av fysisk och psykisk ohälsa lever med begränsade resurser, äldre, men även unga och nyanlända som på grund av svag förankring på arbetsmarknaden helt enkelt inte har råd att varken hyra eller köpa sig en bostad.

Anders: "Jag har haft en inre drivkraft"

När Anders var i 30-årsåldern drabbades han av psykisk ohälsa. Huvudet hängde inte längre med, som han uttrycker det, och kort därefter avslutade han sin anställning inom försvarsmakten.

Sedan 1988 är Anders förtidspensionär. Sjukdomen till trots har han kunnat leva ett på många sätt intressant och rikt liv med resor både till Afrika och USA. I slutet av 1990-talet började saker och ting dock gå i fel riktning. I samband med att Anders genomgick en skilsmässa hyrde han ut sin lägenhet på Hägerstensåsen i Stockholm. Anders, som planerade att bege sig iväg på en längre utlandsresa, ordnade så att månadshyran till hyresvärden skulle dras med autogiro från hans konto under tiden han var på resande fot. Personen som hyrde bostaden i andra hand skulle i sin tur löpande betala till Anders.

- Det var en bra kille. Jag hade ingen anledning att misstro honom tyckte jag. Dessutom fick jag ett par månadshyror i förskott. Det kändes tryggt och bra när jag skulle vara borta så länge, säger Anders.

Det här var vid en tid när internet ännu inte hade slagit igenom. Om man inte visste exakt var en person befann sig var det inte alldeles lätt att få tag på en svensk utomlands. När Anders efter ett år återvände till Sverige visade det sig att personen som hyrdes i andra hand lämnat bostaden. Anders bankkonto var övertrasserat och kvar på entrégolvet till lägenheten låg en hög med betalningspåminnelser. I samband med detta blev Anders vräkt och var plötsligt hemlös.

- Jag hamnade på gatan helt enkelt.

Det hade jag inte trott några månader tidigare. Det gick så fort och plötsligt stod jag bara där.

För att få tak över huvudet sökte sig Anders till både Frälsningsarmén och Stockholms Stadsmission. På Boställ-ets akutboende på Högbergsgatan i södra Stockholm fick han en plats att äta och sova.

- Jag blev bra mottagen. Personalen var trevlig och maten var riktigt god minns jag. Men härbärge är ingen långsiktig lösning. Det är en tuff miljö och man träffar på många människor som har problem och som ibland blir våldsamma. Har du cigaretter och inte delar med dig till dina rumskamrater blir det gärna slagsmål, säger Anders.

Efter att ha tillbringat några år utomlands där pengarna han har att leva på räcker lite längre återvände Anders hem till Sverige i fjol. Sedan våren 2014 bor han i en egen hyreslägenhet på ett rum och kök i Vårby gård i Stockholm. Lägenheten fick Anders genom bostadsförmedlingen trots att han stod på plats 11 när bostaden utannonserades.

- Jag hade en förbaskad tur får jag säga.

Det var väldigt skönt att efter så många år få ett eget tak över huvudet.

Tiden som bostadslös beskriver Anders som jobbig. Det tär på en människa att sakna en egen plats där man kan stänga dörren, förklarar han. Samtidigt gav perioden som hemlös honom en möjlighet att bli skuldfri. När kostnaden för att bo i praktiken blev noll kunde han under några års tid betala tillbaka de pengar han var skyldig Kronofogden.

18. Boverket (2015a).

19. Hyresgästföreningen (2015).

- Drivkraften har alltid funnits med mig. Den har betytt mycket. Jag känner många andra människor som saknat samma styrka och som hade dukat under om de upplevt vad jag varit med om.

Mervi: "Det är dubbelt så tufft för kvinnor ute på gatan"

Det har funnits många motgångar i Mervis liv. När hon som tonåring rymde från barnhemmet i Finland till Sverige var det i hopp om ett bättre liv. Men flytten blev inte alltigenom lätt. Under sina 35 år i Sverige har Mervi levt på många av samhällets institutioner.

Sitt första år i Sverige levde Mervi som hemlös, men försörjde sig som städerska. Första tiden i Sverige innebar också missbruksproblem. Missbruket blev ett sätt att dämpa ångesten för Mervi.

- Jag ville glömma det jag hade varit med om. Och man kunde inte skicka mig tillbaka eftersom jag jobbade och hade någonstans att bo, säger Mervi.

I början av 1980-talet lyckades hon få ett boende tillsammans med sin dåvarande make och deras gemensamma dotter. Men livet med mannen var inte alltid en dans på rosor. Han hade också missbruksproblematik och under en period fick Mervi leva på skyddat kvinnoboende för att undkomma makens våld. När ex-maken gick bort i början av 2000-talet började Mervis liv gå utför på riktigt. Hennes eget alkoholmissbruk blev återigen ett sätt att dämpa ångesten och när Mervi blev hemlös placerades hennes tonårsdotter på fosterhem.

- Sedan snurrade jag bara runt på olika ställen. Konstigt nog kunde jag sköta mitt arbete, trots att jag inte hade boende. Det var kämpigt men det gick.

I över tio års tid levde Mervi på många olika ställen, alltifrån trappuppgångar och på parkbänkar till härbärgen för kvinnor, träningslägenheter och på soffor hemma hos vänner.

- När jag blev hemlös i början av 2000-talet fick jag väldigt mycket hjälp av Klaragården och fick även en kontaktperson där. Jag hade det väldigt jobbigt, men tack vare kontaktpersonen blev min resa lite lättare. De ställde upp för mig.

Enligt Mervi är hemlösheten svårare för kvinnor. Kvinnor är mer utsatta och får kämpa mer.

- Det är väldigt olyckligt med de personer som inte har ork att kunna slå sig fram. Det är dubbelt så tufft för kvinnor ute på gatan. De är verkligen nedtryckta och många orkar inte ta sig igenom resan som behövs. Det är sanningen och verkligheten.

Mervi har alltid haft en inre strävan, något hon visat både privat och i arbetslivet. När hon bodde på Bostället bestämde hon sig därför för att göra upp med sitt missbruk. Efter att ha varit nykter en lång period kunde hon "visa framfötterna", som hon beskriver det själv, och få boende via olika stödboenden. Våren 2014 fick hon en egen försökslägenhet i centrala Stockholm.

- Nu har livet verkligen förändrats. Jag kunde först inte tro det när jag fick lägenheten. Efter att jag flyttat hit satt jag ändå på parkbänken här nedanför och efter en stund tänkte jag "men varför sitter jag här, jag har ju ett hem att gå till". Det var en underbar känsla.

Idag är Mervi sjukskriven. Tiden som hemlös i kombination med hårt slit inom vårddyrket har satt sina spår fysiskt. Nu ser hon fram emot att få bidra med sina erfarenheter till andra som är hemlösa.

- Jag hoppas på att få bli volontär för Stockholms Stadsmission. Där skulle jag kunna bidra med de erfarenheter jag fått under mitt liv som hemlös.

Sökes: fler billiga bostäder

Gemensamt för Anders och Mervi är att de har haft svårt att få plats på den ordinarie bostadsmarknaden. Bristen på bostäder som de har råd med gör att de är hänvisade till olika former av andrahandslösningar, antingen genom egna kontakter eller olika stödorganisationers försorg.

För att komma tillrätta med denna situation och minska bostadsbristen är de flesta överens om att det behöver byggas fler bostäder i Sverige. Det gäller inte minst i storstäderna där befolkningstillväxten är som störst. Efter att bostadsbristen dök upp på den politiska dagordningen för några år sedan har byggtakten ökat kraftigt. Sedan 2010 har till exempel antalet påbörjade lägenheter i flerbostadshus fördubblats till drygt 30 000 stycken år 2014.²⁰ Bara i Stockholms stad är målsättningen att det ska byggas 40 000 nya bostäder fram till år 2020 samt ytterligare 100 000 bostäder till år 2030.

20. SCB (2015).

Om det är något vi vet om befolkningsprognoser så är det dock att de tenderar att underskatta utvecklingen. Boverket uppskattade i våras att det fram till år 2020 kommer att krävas 71 000 nya bostäder per år i Sverige. Skulle flyktingströmmarna från bland annat krigets Syrien bestå kommer behovet att mångdubblas. Trots att det byggs mer än på länge är risken med andra ord stor att bostadsbristen kommer att bestå under lång framtid.

Om det är något vi vet om befolkningsprognoser så är det dock att de tenderar att underskatta utvecklingen. Boverket uppskattade i våras att det fram till år 2020 kommer att krävas 71 000 nya bostäder per år i Sverige.²¹ Skulle flyktingströmmarna från krigets Syrien bestå lär behovet öka ytterligare. Trots att det byggs mer än på länge är risken med andra ord stor att bostadsbristen kommer att bestå under lång framtid.

Men bostadsbristen är inte enbart en fråga om byggande utan också om pengar. Många av dem som idag letar efter en bostad saknar tillräckliga ekonomiska resurser för att ha råd med de hyresbostäder som byggs. Detta beror på en missbedömning av inflyttningen. Stockholm är ett talande exempel.

Under flera års tid har det talats om att huvudstaden växer med motsvarande en busslast per dag. Många har sett framför sig att det är välutbildade unga vuxna som fått arbete som söker sig till staden och som därmed efterfrågar en viss typ av bostadsstandard. Närmare studier visar dock att många av de människor som kommer ofta har små eller inga resurser att tillgå. Det handlar om utrikes födda personer, ofta flyktingar som nyligen fått permanenta uppehållstillstånd, anhöriginvandrare, EU-migranter och arbeidskraftsinvandrare från tredje land, enligt en undersökning som analys- och teknikkonsultföretaget WSP gjorde våren 2015.²² Gemensamt för dessa grupper är att de i regel har begränsade ekonomiska resurser.

Den eviga bostadskrisen?

Bristen på bostäder är resultatet av de förändringar som skett i bostadspolitikens roll och förutsättningar i Sverige under åtskilliga decennier. Perioder av marknadsstilltro har följts av perioder med betydande statlig styrning. Om man går tillbaka till början av 1900-talet fanns det en bred politisk uppslutning kring bostaden som en social rättighet. Den bostadssociala utredning som bedrevs 1933–1947 angav inriktningen för politiken under stora delar av seklet och innebar i korthet att staten axlade ansvaret för finansieringen medan de allmännyttiga bostadsföretagen skulle stå för byggandet.²³

Den djupa ekonomiska kris som Sverige drogs ner i vid början av 1990-talet förändrade i grunden förutsättningarna för den sociala bostadspolitik. De statliga bostadslånen avskaffades och räntebidragen inskränktes och minskade. Försättningsvis skulle de privata och allmännyttiga bostadsföretagen och de boende, inte staten, bära de ekonomiska riskerna för nybyggnationen.

Även bostadsförsörjningen påverkades. När riksdagen beslutade att upphäva *lagen (1947:523) om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande m.m.*, vilket innebar att staten inte längre reglerade formerna för bostadsplaneringen, hoppades många att kommunerna och bostadsföretagen självmant skulle ta ett ansvar för bostadsförsörjningen.

Så skedde dock inte. Samtidigt som debatten om segregation och svaga gruppers svårigheter att få bostad tog fart stod många kommuner, efter att ha blivit fråntagna flera av de ekonomiska och juridiska verktyg man tidigare haft, svarslösa inför bostadsutmaningarna. De flesta kommuner slutade att upprätta särskilda program för bostadsförsörjningen. Resultatet ser vi än idag. År 2015 är det bara runt en tredjedel av landets 290 kommuner som har antagit aktuella riktlinjer för bostadsförsörjningen, enligt Boverket.²⁴ När riksdagen samtidigt beslutade att upphäva *bostadsanvisningslagen (1980:94)* gjorde det att många kommuner valde att lägga ned sina bostadsförmedlingar, en utveckling som fortsatte under den resterande delen av 1990-talet.

På senare tid är det framför allt Sveriges medlemskap i den Europeiska unionen som påverkat bostadspolitikens förutsättningar. Bostadspolitik har i och för sig aldrig tillhört EUs kompetensområden, men likväl påverkas förutsättningarna för den nationella bostadspolitik av EU, i första hand den grundläggande principen om fri konkurrens som innebär att det som huvudregel inte är tillåtet med statliga stöd till bostadsbyggande.²⁵

21. Boverket (2015b).

22. Eriksson (2014).

23. En utförlig kronologi över hur svensk bostadspolitik utvecklats under 1900-talet ges i Stigendal & Grandner (2012).

24. Boverket (2015a).

25. Som statligt stöd kan även räknas lån och bidrag, skattelättnader, varor och tjänster som erbjuds till förmånliga priser eller statliga garantier som höjer ett företags kreditvärdering i förhållande till konkurrenterna.

Sveriges medlemskap i EU gav upphov till åtskilliga gränsdragningsstrider. Detta gällde inte minst inom bostadspolitik och i många år pågick en diskussion om huruvida den svenska allmännyttan var förenlig med EU:s konkurrens- och statsstödsregler och om dess verksamhet annars borde förändras så att den blev det. En omfattande utredning i frågan resulterade så sent som 2011 i ett nytt regelverk för allmännyttan, *lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag*.²⁵

Statens ansvar

Utmaningen för staten är inte att kortsiktigt påverka bostadsmarknaden, det kan ske till exempel genom att subventionera byggande eller underlätta andrahandsuthyrning, utan att långsiktigt påverka förutsättningarna för byggande och bostadsförsörjning.

Ett undantag från EU:s statsstödsregler

En åtgärd som sällan diskuteras är möjligheten att begära undantag från EU:s generella statsstödsregler. Detta är något som en majoritet av EU-länderna gjort vilket möjliggjort fortsatt offentligt ekonomiskt stöd till bostäder för dem som har små resurser. I till exempel Nederländerna har det varit en förutsättning för att behålla systemet med social housing. För att EU ska acceptera upplägget måste dock även andra bostadsbolag än de allmännyttiga kunna ta del av statliga subventioner för att bedriva en social bostadspolitik. I länder som Tyskland och England spelar till exempel privata bostadsbolag och så kallade *Housing associations*, *icke-vinstdrivande stiftelser*, en viktig roll i att tillhandahålla boenden för ekonomiskt svaga hushåll.

Den tidigare borgerliga regeringen beslutade 2010 att de svenska allmännyttiga bostadsföretagen ska drivas enligt så kallade affärsmässiga principer. Därmed valde man samtidigt att inte ansöka om att få klassificera allmännyttans verksamhet som en *tjänst av allmänt ekonomiskt intresse* (SGEI). Den dåvarande regeringen uteslöt emellertid inte möjligheten som sådan.²⁷ Det står alltså den nuvarande socialdemokratiska regeringen fritt att göra en annan bedömning om den så vill. Det skulle till exempel kunna ske genom att vissa bostadsföretag, på samma sätt som i flera andra EU-länder, ges i uppgift att tillhandahålla bostäder för individer och grupper som har svårt att själva klara sig på bostadsmarknaden. Detta vore givetvis en mycket kraftfull åtgärd som på sikt skulle påverka förutsättningarna för hur bostadspolitiken bedrivs.

Social housing

Frågan om social housing har på senare år fått allt mer utrymme i den svenska debatten. I slutet av 2012 skrev Hans Lind, professor i fastighetsekonomi vid Kungliga Tekniska Högskolan, en artikel där han efterlyste en ny social bostadspolitik.²⁸ I ljuset av den bostadskris som redan då var alarmerande frågade sig Hans Lind om det inte var dags för social housing i statlig regi. Lind såg framför sig subventionerade bostäder där staten kör över kommunernas planmonopol med hänvisning till att det är ett riksintresse och sedan ger förtur åt hushåll med låga inkomster. Hans Lind såg själv problem med lösningen, men ansåg att situationen för många ekonomiskt svaga hushåll gjorde att det inte fanns tid att vänta.

Ett år senare skrev Hans Lind en uppföljande artikel där han utvecklade sitt resonemang och bland annat ifrågasatte påståendet att det skulle vara stigmatiserande för människor att bo i subventionerade bostäder. Ett alternativ till social housing enligt Lind vore att slopa det kommunala planmonopolet och låta staten uppföra nya bostäder till lägre hyror där behoven finns. Dock bedömde han inte det som ett trovärdigt alternativ på kort sikt.²⁹

I början av 2015 valde även Ulf Perbo, tidigare statssekreterare åt bostadsminister Stefan Attefall (KD), att ge sig in i diskussionen. Den stora migrationen till Sverige gjorde det ofrånkomligt att införa någon form av social housing med subventionerade bostäder för svaga grupper, ansåg han.³⁰

Långtifrån alla delar dock det nyvunna intresset för social housing. Kurt Eliasson, vd på de allmännyttiga bostadsbolagens samarbetsorganisation Sabo, menar att social housing är fel väg att gå och att kommunerna istället bör utfärda fler sociala kontrakt för att därigenom hjälpa ekonomiskt och socialt svaga hushåll att hitta och framför allt behålla ett eget boende.³¹

Bostadsbidrag

Givet att bostadsbristen lär bestå under översiktlig framtid krävs åtgärder för att göra det möjligt för människor med små ekonomiska resurser att hitta och behålla en egen bostad. Ett verktyg för att åstadkomma detta är bostadsbidraget. I Sverige kan personer som har barn, är pensionärer eller mellan 18–28 år ansöka om och få bostadsbidrag. Efter att statens kostnad för bostadsbidragen steg kraftigt under 1990-talet har bidragsformen inte varit föremål för någon övergripande översyn. I takt med att allt fler hushåll har svårt att klara de ekonomiska kraven på bostadsmarknaden kan justeringar av ersättningen och villkoren behöva göras.

26. Riksdagen beslutade redan 2006 om att ersätta den dittills rådande målsättningen för bostadspolitiken om att "alla ska ges förutsättningar att leva i goda bostäder till rimliga kostnader och i en stimulerande och trygg miljö inom långsiktigt hållbara ramar" med "långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven".

27. Regeringen (2009).

28. Lind (2012).

29. Lind (2013).

30. Perbo (2015).

31. Eliasson (2015).

Kommunernas ansvar

Ett av kommunernas kraftfullaste bostadspolitiska verktyg är tveklöst planeringsmonopolet. Det säger sig självt att möjligheterna att påverka bostadssituationen är som bäst vid planeringsstadiet. Genom en genomtänkt markpolitik kan man möjliggöra fler bostäder med låga hyror.

Aktiv markpolitik

På många håll i landet säljs idag den kommunala marken för bostadsbyggande till högstbjudande. Utifrån kommuninvånarnas omedelbara intresse är det fullt förståeligt att kommunen vill få in så mycket pengar som möjligt vid en försäljning. Konsekvensen blir dock ofrånkomligen dyrare bostäder. För att få ekonomi i bostadsprojekten ser sig bostadsbolagen givetvis tvungna att bygga bostäder, ofta bostadsrätter, som betingar ett högre marknadspris. Att denna praxis står i motsats till nya hyresbostäder till lägre hyror borde vara uppenbart.

På senare år har dock allt fler i debatten börjar tänka i nya banor. Göran Cars, professor i samhällsplanering vid Kungliga Tekniska Högskolan, är en av dem som anser att markanvisningen är nyckeln till att få fram fler billiga bostäder och i förlängningen förbättra den sociala integrationen. Göran Cars menar att kommunerna bör lägga mycket större vikt vid kvalitet och boendekostnad och till exempel i utbyte mot ett lägre markpris kräva bostäder med låga boendekostnader.³²

Den här idén har fått spridning. Istället för att de potentiella byggarna ska konkurrera baserat på pris uppmanar kommunerna dem att konkurrera med kvalitet. Vad som utgör kvalitet kan naturligtvis variera och handla om alltifrån energiprestanda, god arkitektur eller hyresnivåer. Poängen är att kommunen kan styra bebyggelsen.

En ytterligare möjlighet för kommunen är att villkora markanvisningen och byggätten med krav på att den planerade bebyggelsen ska inrymma lägenheter med olika hyresnivåer. Detta har man bland annat bestämt sig för att göra i Göteborg. När politikerna bestämde sig för att exploatera det gamla hamnområdet Frihamnen togs samtidigt beslut om att staden skulle ställa särskilda krav på de byggbolag som ville anvisas mark.

När staden i slutet av 2014 presenterade de första åtta byggbolag som hade anvisats mark kunde man också meddela att byggbolagen samtidigt gått med på att uppföra 500 hyreslägenheter som ska ha en garanterat låg hyra i minst 15 år, målet är att hälften ska kosta 1 000 kronor per kvadratmeter och år.³³ Vid sidan av att man på detta sätt kan åstadkomma fler billiga lägenheter undviks samtidigt den stigmatisering som idag utmärker många storskaliga mindre attraktiva bostadsområden.

Allmännyttan

En kommun, som äger eller kontrollerar ett allmännyttigt bostadsaktiebolag, har flera olika sätt att styra företaget och sätta ramar för verksamheten.³⁴ Det sker till exempel när kommunpolitikerna anger det kommunala ändamålet med verksamheten i bolagsordningen.³⁵ Bolagsordningen innehåller oftast regler om hur bolaget ska verka, däremot går det sällan in på vilken inriktning bolaget ska ha.³⁶ Kommunen har givetvis också makten att tillsätta bolagets styrelse och revisorer.

Men det finns ytterligare ett verktyg: ägardirektivet. Ägardirektivet skiljer sig från bolagsordningen genom att vara vad man kallar ett frivilligt formellt styrinstrument. Bolaget behöver inte ha ett ägardirektiv, men förutsatt att ett sådant finns och att det är fastställt av bolagsstämman och föregås av beslut i kommunfullmäktige är det juridiskt bindande.³⁶ Det som står i ägardirektivet ska med andra ord följas.

På samma sätt som planmonopolet ger kommunen möjlighet att i ett tidigt skede ange riktningen för bostadsbyggandet ger ägardirektivet kommunen en chans att bestämma målet för bostadsbolagets verksamhet. Hur ägardirektivet ska utformas och vilka delar som ska ingå finns det däremot inga bestämmelser för. Det ger upphov till stora variationer och det finns exempel på ägardirektiv som är väldigt specifika och anger särskilda mål som sätts upp för en viss tidsperiod eller ett visst projekt som bolaget driver.³⁸ Viktigt att notera i sammanhanget är att kommunens ansvar för bostadsförsörjningen aldrig kan överlåtas på bostadsaktiebolaget.

Det finns också anledning för kommunerna att pröva den nya lagen om allmännyttiga bostadsaktiebolag, som trädde ikraft 2011. Vissa bedömare menar att den faktiskt ger ett ökat utrymme för sociala satsningar. Den nya lagen ställer visserligen krav på att allmännyttan ska bedrivas utifrån affärsmässiga principer, men det finns begränsningar. Om överskottet till exempel används för åtgärder som inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar kan anses främja integration och social sammanhållning eller tillgodose bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar, är det förenligt med lagen att hela föregående års överskott överförs till kommunen.³⁹

32. Cars (2014).

33. Hörnkvist (2014).

34. Med allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag avses ett aktiebolag som en kommun eller flera kommuner gemensamt äger och har det bestämmande inflytandet över som i allmännyttigt syfte i sin verksamhet huvudsakligen förvaltar fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt. Sådana kommunala bostadsaktiebolag ska enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag erbjuda bostäder till alla kommuninvånare och tillgodose olika bostadsbehov som invånarna i kommunen har. I uppgiften ingår bl.a. att bygga hyresbostäder, se Lag (2010:879), 1 § och proposition 2009/10:185, sid. 84.

35. Kommunallag (1991:900), 3 kap. 17 §. Bolagsordningen, som beslutas på bolagsstämman, är i grunden både ett samarbetsavtal mellan aktieägarna och ett ägardirektiv till övriga bolagsfunktionärer.

36. Sveriges Kommuner och Landsting & Sabo (2011), s. 11.

37. Sveriges Kommuner och Landsting & Sabo (2011), s. 11.

38. Sveriges Kommuner och Landsting & Sabo (2011), s. 11.

39. Sveriges riksdag (2010).

Hur denna typ av åtgärder ska definieras låter lagstiftaren kommunerna själva få avgöra. Sedan lagen trädde ikraft har också flera kommuner testat sig fram och använt hyresöverskottet till att finansiera särskilda bostäder för svagare grupper. Gemensamt för dessa test är den hyresgästkritik som åtgärderna väckt. Det är förståeligt. Att be reda människor med små inkomster ett bra boende är trots allt ett samhällsansvar så varför ska detta ansvar läggas på allmännyttans hyresgästkollektiv? Resultatet skulle dessutom bli att konkurrensneutraliteten sätts ur spel då allmännyttan, som tvingas ta en merkostnad för att subventionera hyrorna för hushåll med små inkomster, inte längre skulle kunna konkurrera med privata bostadsbyggare om hyresgästerna.

En kommun som har ett allmännyttigt bostadsföretag kan begära att nya hyresbostäder ska byggas. Men utan rätt att tillskjuta ekonomiskt stöd och med begränsade möjligheter att låna till nybyggnation återstår många gånger endast för företaget att sälja delar av det befintliga fastighetsbeståndet. På senare år har sammanlagt 108 000 bostäder i allmännyttan sålts genom omvandling till bostadsrätter eller som hyresrätter till privata fastighetsbolag. Det har inbringat stora pengar till de allmännyttiga bostadsföretagen, resurser som i sin tur kan användas till att bygga nya bostäder.

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Ansaret för bostadsförsörjningen i Sverige vilar på landets kommuner och enligt lag ska alla kommuner anta särskilda riktlinjer där det framgår hur det befintliga bostadsbeståndet ska hanteras och hur man vill utveckla bostadsbyggandet. När Stockholms Stadsmission 2013 undersökte hur många kommuner som hade antagit sådana riktlinjer visade det sig att en minoritet levde upp till lagens krav. Boverket konstaterade så sent som i våras att det fortfarande är färre än hälften av landets kommuner som har aktuella under innevarande mandatperiod antagna riktlinjer. Detta är illavarslande eftersom riktlinjer, i likhet med ägardirektiv, kan utgöra ett kraftfullt strategiskt verktyg för att långsiktigt påverka bostadssituationen. Uppenbarligen behövs tydligare incitament för att kommunerna ska följa lagen.

Bostadsförmedling och förtur

Kommunen är, om det behövs för att främja bostadsförsörjningen, skyldig att organisera en kommunal bostadsförmedling.⁴⁰ Det innebär en bostadsförmedling som följer vissa politiska riktlinjer och förmedlar lägenheter enligt fastställda premisser.⁴¹ En kommunal bostadsförmedling behöver inte nödvändigtvis endast förmedla lägenheter ur allmännyttans bestånd. Även privata vårdar kan lämna delar av sina bestånd till förmedling via kommunens bostadsförmedling. Enligt lagen kan regeringen i undantagsfall kräva av en kommun att den startar en bostadsförmedling.⁴² Några sanktionsmöjligheter i den händelse kommunen skulle vägra finns dock inte.⁴³



Kommuner med en bostadsförmedling har stor frihet att påverka hur och utifrån vilka principer bostäder ska förmedlas. Köavgifter får enbart tas ut när förmedlingen baseras på kötid⁴⁴, men kommunen kan välja att tillämpa andra kriterier.⁴⁵ Det ger utrymme att underlätta för vissa grupper att få en permanentbostad.⁴⁶

I ett system där förmedlingen sker utifrån kötid finns möjlighet för kommunen att fördela ett begränsat antal lägenheter enligt en särskild förtursordning. Lagstiftaren har inte funnit det nödvändigt att ställa upp några särskilda krav i fråga om vilka förturer som ska få medföra ingrepp i den normala turordningen efter kötid. De enda krav som ställs är att det ska röra sig om ett begränsat antal lägenheter och att det ska finnas förutbestämda regler för förturen. Exempel på detta kan vara fall där en person tillhandahålls en bostad i form av bistånd enligt sociallagstiftningen.⁴⁷

Hyresgarantier

I syfte att minska ett enskilt hushålls kostnader för att skaffa eller inneha en permanentbostad kan kommunen lämna ekonomiskt stöd.⁴⁸ Det är alltså fråga om ett ekonomiskt stöd som går utöver vad som kan erhållas enligt socialförsäkringsbalken. Enligt samma lagstiftning får kommunen ställa säkerhet för att ett hyresavtal av en bostadslägenhet med rätt till förlängning ska komma till stånd. Detta kallas

40. Sveriges riksdag (2000), s. 51.

41. Regeringen (2000), s. 51.

42. Sveriges riksdag (2000), 3 § tredje stycket, jfr. proposition 2000/01:26, s. 51. "Staten bör således inte anses vara berättigad att gripa in med tvång förrän det klart visat sig att kommunen eller kommunerna inte fullgör sin skyldighet på frivillig väg."

43. Regeringen (2000), s. 51.

44. Regeringen (2000), s. 52.

45. Regeringen (2000), s. 53.

46. Lindquist (2001), s. 267.

47. Regeringen (2000), s. 53.

48. Sveriges riksdag (2009), 2 kap. 6 §.

kommunal hyresgaranti och innebär att kommunen gör ett borgensåtagande som omfattar en hyresgästs hyra. Förutsättningen är att det enskilda hushållets behov av bostad inte bedöms kunna tillgodoses på något annat sätt.⁴⁹

En kommun som lämnar en kommunal hyresgaranti kan under vissa förutsättningar också få ett statligt bidrag.⁵⁰ Denna möjlighet används dock mycket sparsamt och Boverket har kritiserat avsaknaden på information till medborgarna. Sedan stöden infördes den 1 juli 2007 har det till och med den 28 februari 2015 ställts ut 1 196 hyresgarantier i 30 svenska kommuner.⁵¹ För 2015 avsatte staten cirka 43 miljoner kronor, enligt Boverket.⁵² Det ska ställas i relation till att enbart 895 000 kronor beviljades i statliga bidrag för kommunala hyresgarantier under hela år 2014. Det låga uttaget måste ses som ett misslyckande. Statligt stöd till kommunala hyresgarantier skulle kunna användas i mycket större utsträckning än vad som idag är fallet.

Försörjningsstöd

Kommunen har det yttersta ansvaret för att de som vistas i kommunen får det stöd och den hjälp som de behöver, vilket framgår av socialtjänstlagen.⁵³ Den som inte själv kan tillgodose sina behov eller kan få dem tillgodosedda på annat sätt har rätt till bistånd av socialnämnden för sin försörjning och för sin livsföring i övrigt (försörjningsstöd).⁵⁴

Syftet med biståndet är att säkerställa en skälig levnadsnivå. Biståndet ska dessutom utformas så att det stärker mottagarens möjligheter att leva ett självständigt liv.⁵⁵ Försörjningsstöd eller bistånd kan lämnas inte bara till uppehälle utan också till exempel för kostnader för boende och hushållsel.⁵⁶ Trots att bestämmelserna i socialtjänstlagen inte uttryckligen omfattar tillhandahållandet av bostad åt bostadslösa i allmänhet, har lagen ibland tolkats som att det i undantagsfall bör innefattas.

Inom ramen för sociallagstiftningen kan den enskilde även genom försäkringskassan få bostadsbidrag till kostnader för den bostad som denne är bosatt och folkbokförd i.⁵⁷ Det krävs dock att mottagaren redan äger eller innehar bostaden med hyres- eller bostadsrätt.⁵⁸ Rätten till bostadsbidrag och bidragets storlek är huvudsakligen beroende av den enskildes bidragsgrundande inkomst, antal barn, bostadsyta och hyra.⁵⁹ Bostadsbidraget kan underlätta för enskild som har minderåriga barn, är under 28 år eller pensionär att behålla en permanentbostad. Här finns det utrymme för reformer. Inga andra grupper än dessa kvalificerar sig till exempel för bidrag. Höjda bostadsbidrag leder i sig inte heller till att det blir fler bostäder, men om fler kan efterfråga bostäder ökar givetvis incitamenten att bygga nytt.

Civilsamhällets roll

Nuvarande bostadskris är resultatet av flera decenniers felgrepp och de politiska lösningarna på utmaningen lär tyvärr också dröja. I vanlig ordning slår detta som allra hårdast mot de människor i vårt samhälle som har störst stödbehov och som redan befinner sig längst ifrån bostadsmarknaden. För att vända utvecklingen och åstadkomma varaktig förändring krävs handlande från alla delar av samhället. Politiken har givetvis ett avgörande ansvar för att finna lösningar, men även civilsamhällets organisationer kan och bör ges utrymme att bidra.

Akutinsatser

När situationen blir akut är ideella organisationer inte sällan de som först fångar upp en enskild människa. Stockholms Stadsmission bedriver, i likhet med landets övriga stadsmissioner och flera andra frivilligorganisationer, en omfattande verksamhet med alltifrån uppsökande arbete till boendestöd för kortare eller längre perioder. Genom att arbeta i liten skala nära de människor vi hjälper utgör vi ett viktigt komplement till det offentligas insatser. Det händer inte sällan att vi bedriver samarbetsprojekt med både kommunen och statliga myndigheter, till exempel stödcentret Crossroads samt Projekt Vinternatt.

Bostad genom sociala kontrakt

Till följd av den tilltagande bostadsbristen har antalet människor som hyr sin bostad via kommunernas socialförvaltning ökat. Antalet människor i Sverige som har bostad via socialförvaltningen är idag rekordhøgt, 16 000 personer enligt uppgifter från Boverket.⁶⁰ Denna form av kontrakt har flera benämningar, till exempel sociala kontrakt, provboende eller träningslägenheter som Stockholms Stadsmission kallar sin version.

Utifrån hyresgästens perspektiv är detta givetvis ingen långsiktigt hållbar boendeform, men ett alternativ till den utsatthet som hemlöshet innebär. Många kommuner skulle i samband med markanvisningar till byggande av bostäder kunna bli betydligt duktigare på att kräva samarbetsavtal med fastighetsägaren om att upplåta ett visst antal lägenheter med sociala kontrakt, antingen i de nybyggda flerbostadsfastigheterna eller i det befintliga bostadsbeståndet. Särskilt i landets tillväxtregioner är detta ett kraftfullt styrmedel för att garantera svaga hushåll en bostad.

49. Sveriges riksdag (2009), 2 kap. 6 §.

50. Sveriges riksdag (2007), 1 §. Bidrag lämnas i mån av tillgång av medel.

51. Boverket (2015c).

52. Boverket (2015d).

53. Sveriges riksdag (2001), 2 kap. 2 §.

54. Sveriges riksdag (2001), 4 kap. 1 § första stycket.

55. Sveriges riksdag (2001), 4 kap. 1 § tredje stycket.

56. Sveriges riksdag (2001), 4 kap. 3 § första stycket, punkt 2.

57. Sveriges riksdag (2010b), 95–98 kap.

58. Sveriges riksdag (2010b), 96 kap. 2 §.

59. Sveriges riksdag (2010b), 95 kap. 3 §.

60. Jacobsson (2014).

DEL 3: EGEN UNDERSÖKNING

Utvärdering av kommunernas ägardirektiv

Ägardirektiven och de svaga hushållen

Ett av de bostadspolitiska verktyg som kommunerna redan idag har att tillgå är ägardirektivet till allmännyttan. Ägardirektivet är ingen universallösning. Inte heller är allmännyttan hela lösningen på bostadsproblematiken. Ett ägardirektiv kan inte desto mindre, rätt utformat, vara ett kraftfullt verktyg för att motverka hemlöshet och underlätta för svaga hushåll att hitta och behålla en egen bostad.

Eftersom det inte finns några formkrav på ägardirektivet är det i stor utsträckning upp till de styrande politikerna på lokal nivå att ange ambitionsnivån. Här finns det möjlighet för beslutsfattarna att ange det allmännyttiga bostadsbolagets kärnvärden, men också vilken vikt som ska läggas på särskilda verksamhetsdelar.

Frågan vi ville ha svar på var hur duktiga politikerna i landets främsta tillväxtkommuner egentligen är på att använda ägardirektivet för att åstadkomma förändring och underlätta för grupper som annars riskerar att hamna i bostadslöshet.

Advokatfirman Roschier har på vårt uppdrag utarbetat ett ägardirektiv där de socialt och ekonomiskt utsatta hushållens behov står i fokus. Vi ville ta reda på hur ambitiösa skrivningar som är möjliga inom ramen för gällande lagstiftning. Resultatet visar att ägardirektivet ger utrymme både för långsiktiga strategiska ambitioner och för mer kort-siktiga målsättningar. Roschiers mall finns i slutet av denna rapport, **se bilaga 1**. Vår förhoppning är att dokumentet och de enskilda skrivningarna ska inspirera fler kommuner i deras utvecklingsarbete framöver.

Metod och betygsättning

Vi har valt att utvärdera ägardirektiven till 43 allmännyttiga bostadsbolag i 26 kommuner. Det handlar om den befolkningsmässigt största kommunen i respektive län samt de sex största kommunerna i landet.

Med utgångspunkt i de skrivningar som finns i Roschiers mall för ägardirektiv har de befintliga kommunala dokumenten granskats. Beroende på i vilken utsträckning kommunernas strategidokument motsvarar våra förväntningar har kommunerna fått betyget väl godkänt, godkänt eller underkänt.

I de fall osäkerhet eller tveksamheter uppstått kring hur enskilda skrivningar ska tolkas har vi valt att vara generösa och hellre fria än fälla. När det i ägardirektivet funnits direkta hänvisningar till andra kommunala dokument, till exempel bostadsförsörjningsplaner, har även dessa dokument beaktats.

Till grund för utvärderingen ligger 15 frågeställningar som kan besvaras med antingen "ja" eller "nej", **se bilaga 2**. Resultaten har summerats och kommunerna har utifrån sina totalpoäng placerats i någon av följande betygsgrupper: Ej godkända (0–4 ja-svar), Godkänd (5–12 ja-svar) samt Väl godkänd (13–16 ja-svar). Kommuner utan poäng varnas.



Övergripande resultat

Vår genomläsning av kommunernas ägardirektiv tyder på att kommunerna överlag inte betraktar allmännyttan som ett verktyg för att bryta utanförskap och hemlöshet bland ekonomiskt och sociala svaga grupper. I färre än hälften av de undersökta ägardirektiven framgår det att det allmännyttiga bostadsföretaget ska verka för att förbättra bostads-situationen för hemlösa och andra utsatta grupper på bostadsmarknaden.

1. Få konkreta åtgärder för att hjälpa svaga grupper till bostad

Tydligheten i skrivningarna varierar dock. Medan kommunfullmäktige i Borås nöjt sig med att sina fem ägardirektiv skriva att respektive bolag ska "medverka till att det finns bostäder för utsatta och svaga grupper" har till exempel beslutsfattarna i Växjö visat prov på betydligt större ambitioner och i ägardirektivet till Vidingehem AB skriver man att "bolagets verksamhet ska präglas av ett socialt ansvar för bostadsmarknaden. I detta ligger bland annat att särskilt beakta exkluderade gruppers möjlighet att erhålla bostad och att följa kommunens bostadsförsörjningsprogram" samt att "Bolaget ska aktivt delta i Växjö kommuns utvecklingsarbete, medverka till att bra service finns i stadsdelar och bostadsområden, i samverkan med kommunen motverka segregation och främja gemenskap och trygghet."

Men att vilja är inte detsamma som att göra. När vi läser igenom ägardirektiven i jakt på konkreta åtgärdsförslag för att sänka trösklarna för inträde på bostadsmarknaden för de som idag har en utsatt ställning på bostadsmarknaden är det bara en minoritet som får godkänt. Bara sex av 43 ägardirektiv innehåller konkreta åtgärdsförslag, till exempel att försörjningsstöd ska accepteras som inkomst (Sundsvall), att lägenheter i det befintliga beståndet ska användas för till exempel Bostad först (Karlstad) och möjligheten för flera personer att tillsammans uppfylla inkomstkraven (Stockholm).

2. Ljunt intresse för billiga hyreslägenheter

Ett exempel på en konkret åtgärd som kan bidra till att minska bostadsbristen för ekonomiskt svaga grupper är givetvis att bygga hyresbostäder med lägre hyror. Men trots att kommunfullmäktige alltså kan säga till sitt allmännyttiga bostadsföretag att bygga förekommer kravet endast i fem av 43 undersökta ägardirektiv.

Många hyresgäster, inte minst äldre, har svårt att hantera hyran efter renoveringar. Ytterligare ett sätt att minska risken för att dessa människor ska hamna i hemlöshet är därför att hålla tillbaka kostnaderna vid olika renoveringsåtgärder. Trots att detta är ett förhållandevis enkelt sätt att hindra att fler får svårt att betala hyran är det bara en kommun (Stockholm, genom Micasafastigheter) som berör frågan.

3. Bristande engagemang för vråkningshotade familjer

för Allmännyttan ägs av kommuninvånarna och det är därför rimligt att kräva att företagen tar ett större bostadspolitiskt ansvar. Ett problem som vi länge påtalat är vräkningar där barnfamiljer berörs. Men trots att frågan på intet sätt är ny är det bara tre ägardirektiv som tydligt ger allmännyttan en uppgift i att vända utvecklingen och få ner antalet vräkningar där barn finns med i bilden. Inget av de undersökta ägardirektiven innehåller dock skrivningar om insatser för att förebygga vräkningar av barnfamiljer.

Nära relaterad till frågan om vräkningar är möjligheten att med kort varsel hitta nya bostäder åt människor som plötsligt blivit bostadslösa. Stockholms stad är en av få kommuner som genom sina allmännyttiga bostadsföretag lyfter fram behovet av bostäder med kortare förmedlingstider. Bara fem av 43 ägardirektiv innehåller krav på denna form av verksamhet. Vår erfarenhet är att denna ovilja i regel leder till att socialtjänsten får axla ansvaret för att hitta olika former av korttidsboenden. Istället för att redan i planeringsstadiet skapa bostäder som kan förmedlas med kortare varsel låter kommunerna skattebetalarna betala dyrt för socialtjänstens akutinsatser.

4. Unga och äldre glöms bort

Bristen på bostadsmarknaden riskerar att försätta människor i hemlöshet, men hindrar också ungdomars möjligheter att etablera sig, hitta arbete och bidra till samhällets utveckling. Trots att bristen på bostäder åt unga och studenter varit flitigt debatterad under åtminstone 5–10 år är det bara 17 av 43 undersökta ägardirektiv som lägger särskild vikt vid frågan. Tyvärr är skrivningarna ofta allmänt hållna och utan närmare konkretion.

Stockholms Stadsmission uppmärksammade i fjol den tilltagande risken för att äldre ska hamna i hemlöshet. Orsakerna till att personer högre upp i åldrarna blir bostadslösa varierar och det finns både psykosociala och ekonomiska förklaringar. Oavsett dessa bör det hos kommunfullmäktige finnas en förståelse för frågan och en vilja att använda det kommunala bostadsföretaget för att säkerställa att den äldre generationen kan känna sig trygg i att ha ett eget boende. Vår utvärdering visar att 16 av 43 ägardirektiv särskilt lyfter fram vikten vid att erbjuda bostäder för äldre och funktionshindrade. Innebörden av seniorbostäder varierar dock och inte sällan är målgruppen bättre bemedlade kommuninvånare. Den typen av bostäder behövs i bostadsmixen, men det är inte nödvändigtvis en boendeform som är anpassad för ekonomiskt svagare hushåll.

5. Nyanlända och EU-migranter en blind fläck

Under senare år har hemlösheten i Sverige förändrats. Allt fler av de människor vi möter kommer från andra delar av Europa och världen. Samtidigt har vi under 2015 sett en kraftig ökning av antalet flyktingar som söker sig en bättre framtid i vårt land. Allt detta bidrar till att ytterligare understryka behovet av nya bostäder, men trots att ägardirektiven vi undersökt i regel är antagna 2011–2014 är det få av strategidokumenterna som berör de förändrade omständigheterna. Bara två av 43 ägardirektiv nämner specifikt flyktingar och EU-migranter och deras behov och förutsättningar på bostadsmarknaden.

6. Social kreativitet behövs

Lagstiftningen ger kommunerna rätt att använda en del av det överskott som uppstår i allmännyttan till åtgärder som främjar integration och social sammanhållning. På senare år har flera kommuner prövat möjligheterna och vi har sett kommuner som till exempel använt överskottet till att köpa bostadsrättslägenheter som sedan används som korttidsboenden till svagare grupper. Bara 3 av 43 ägardirektiv framhåller att överskott ska användas till sådana åtgärder. Två goda exempel på där sådana resonemang förs är i ägardirektivet till Eskilstuna Kommunfastigheter AB. Där framgår att "Utdelningskravet för 2015 uppgår till totalt tio miljoner kronor, varav två miljoner kronor ska Kommunfastigheter avsätta av resultatet i särskild utdelning till ägaren som ska användas till bostadssocialt arbete i kommunen". Även Mitthem AB (Sundsvall) förväntas använda en del av överskottet till bostadssociala insatser. "Under förutsättning av acceptabla kalkyler ska Mitthem använda 2 procent av vinsten till sociala projekt i bostadsområden".

7. Kommunerna saknar aktiv bostadspolitik

Som framkommit i denna rapport är markupplåtelsen ett av kommunernas viktigaste bostadspolitiska verktyg. Genom att villkora upplåtelsen kan kommunen påverka vilken typ av bostäder som uppförs i kommunen och för vilka målgrupper nya bostäder byggs. Då det allmännyttiga bostadsföretaget kan och bör stå för en del av bostadsproduktionen är det naturligt om det aktivt och löpande uppmanas komma med synpunkter på kommunens markanvändning. Det tycks däremot inte vara självklart i kommunfullmäktige. Överraskande nog är det inget av de ägardirektiv vi utvärderat som nämner att det allmännyttiga bostadsbolagets åsikter ska inhämtas om kommunens markanvändning.

Ranking – bästa och sämsta kommunerna

Samtliga kommuner som ingår i vår utvärdering har ett eller flera allmännyttiga bostadsföretag. Då det inte finns något lagkrav på ägardirektiv får det faktum att kommunfullmäktige i respektive kommun antagit ägardirektiv betraktas som ett tydligt tecken på att kommunerna har för avsikt att utöva en politisk styrning av verksamheten.

Med det som utgångspunkt är det slående hur begränsade ägardirektiven är, både till form och innehåll. Flertalet ägardirektiv har vare sig skrivningar om betydelsen av ett socialt ansvarstagande eller konkreta åtgärdsförslag för hur bolaget bör hjälpa marginaliserade grupper på bostadsmarknaden.

Väl godkända kommuner (13–16 poäng)

Ingen av kommunerna når upp till väl godkänt i vår utvärdering. För att rankas i topp krävs ett genomtänkt ägardirektiv innehållande såväl strategiska bedömningar av olika målgruppers behov samt konkreta åtgärder som bolaget ska genomföra i syfte att underlätta för svaga ekonomiskt grupper att behålla och finna en egen bostad.

Godkända kommuner (5–12 poäng)

Fem kommuner får betyget godkänt i vår utvärdering: Stockholms stad, Karlstad kommun, Malmö stad, Sundsvalls kommun och Östersunds kommun. Gemensamt i dessa fall är att kommunfullmäktige tydligt förstått att man som ägare har ett ansvar för den lokala bostadspolitiken och att det är viktigt att allmännyttan tar ett socialt ansvar.

Ej godkända kommuner (0–4 poäng)

22 kommuner samt Micasa Fastigheter (Stockholms stad) får underkänt i vår utvärdering. Utmärkande för dessa är bristen på både långsiktiga mål och kortsiktiga åtgärder för att underlätta för ekonomiskt svaga hushåll. Ett tiotal av de kommuner som får underkänt visar visserligen prov på visst engagemang, men den sammantagna bilden är att skrivningarna i ägardirektiven är för allmänna och åtgärdsförslagen alltför få.

Kommuner som varnas (0 poäng)

Sammanlagt åtta kommuner får noll poäng i vår utvärdering och varnas därför. Genomgående för dessa är en mycket låg ambitionsnivå. Målgruppen ekonomiskt svaga hushåll är inte synlig vare sig i fråga om strategiska målsättningar eller gällande insatser på kort sikt. I samtliga dessa fall finns det skäl för kommunfullmäktige att fråga sig vad kommunen egentligen har en allmännytta till om politiken inte tänker använda den för kommuninvånarnas bästa.

RESULTAT: SÅ PLACERAR SIG KOMMUNERNA



Kommun	Antal ja	Antal nej	Total poäng
Väl godkända (13–16 poäng)			
<i>Inga kommuner</i>			
Godkända (5–12 poäng)			
Stockholms stad*	8	7	8 p
Karlstad kommun	6	9	6 p
Malmö stad	5	10	5 p
Sundsvalls kommun	5	10	5 p
Östersunds kommun	5	10	5 p
Ej godkända (0–4 poäng)			
Eskilstuna kommun**	4	11	4 p
Helsingborgs stad	4	11	4 p
Stockholm (Micasa Fastigheter)	4	11	4 p
Gävle kommun	3	12	3 p
Kalmar kommun	3	12	3 p
Västerås kommun	3	12	3 p
Gotland	2	13	2 p
Huddinge kommun	2	13	2 p
Linköpings kommun	2	13	2 p
Luleå (Lulebo AB)	2	13	2 p
Norrköpings kommun	2	13	2 p
Växjö kommun	2	14	2 p
Borås kommun	1	14	1 p
Halmstad kommun	1	14	1 p
Uppsala kommun	1	14	1 p
Varnade (0 poäng)			
Falu kommun	0	15	0 p
Göteborgs stad***	0	15	0 p
Jönköpings kommun****	0	15	0 p
Karlskrona kommun	0	15	0 p
Luleå kommun (Kronan Exploatering AB)	0	15	0 p
Lunds kommun	0	15	0 p
Umeå kommun	0	15	0 p
Örebro kommun	0	15	0 p

* Svenska Bostäder, Stockholmshem och Familjebostäder.

** Eskilstuna Kommunfastigheter AB och Torshälla Fastighet AB.

*** Göteborgs stads bostadaktiebolag, Familjebostäder i Göteborg, Gärdstensbostäder AB och Bostads AB Poseidon.

**** AB Bankerydshem, Bottnaryds Bostads AB, AB Grännahus, AB Norrahammars Kommunala Bostäder, Visingsö Bostäder AB och Bostads AB Vätterhem.

AVSLUTANDE DISKUSSION

Bostaden betraktades som en social rättighet i Sverige under större delen av 1900-talet. I samband med lågkonjunkturen på 1990-talet avskaffades mycket av den struktur som fram till dess hade möjliggjort bostadspolitiken. En anledning var resursbrist. Staten hade helt enkelt inte längre råd att finansiera bostadsbyggandet i den utsträckning som skett. Men samtidigt gjordes knappt några konsekvensanalyser. Nästan över en natt skrotades den sociala bostadspolitiken.

30 år senare ser vi resultatet. Gruppen som har svårt att behålla och hitta en egen bostad växer och därmed ökar risken för att nya kategorier människor ska hamna i hemlöshet. Bristen på bostäder hindrar utveckling i samhället och är negativ för ekonomin, men utgör framför allt ett hot för den enskilde människans möjligheter att leva ett gott liv.

Stockholms Stadsmission bidrar till att avhjälpa och mildra den utsatthet som hemlöshet innebär. Signalerna från våra verksamheter är tydlig. Behovet av stöd och hjälp växer, inte minst bland unga och utlandsfödda. Vi ser också hur äldre i allt högre utsträckning riskerar att hamna utanför den ordinarie bostadsmarknaden.

Ansvar för situationen bärs både av staten och kommunerna. Riksdag och regering måste göra hemlösheten till en nationellt prioriterad fråga. Hemlöshet har länge betraktats som i första hand en social utmaning, men vi ser nu tydligt hur allt fler av dem som upplever svårigheter på bostadsmarknaden riskerar att bli hemlösa av ekonomiska skäl, inte till följd av missbruk eller psykisk ohälsa. Det som sker kräver en ny politik och därför kräver vi att regeringen omgående påbörjar arbetet med att utforma en nationell hemlöshetsstrategi. Det finns många goda krafter som tillsammans kan åstadkomma förändring och bidra till att motverka hemlösheten i vårt land men för att insatserna ska vara effektiva och långsiktigt varaktiga behövs nationella mål och en övergripande strategi för arbetet.

Men redan nu finns en rad bostadspolitiska verktyg som kommunerna kan använda sig av för att hjälpa fler med svag ekonomi att behålla en bostad eller hitta ett boende. Vi vill se fler kommuner som är beredda att bedriva en aktiv bostadspolitik på lokal nivå. Genom att villkora markupplåtelser och ställa krav på både de privata och allmännyttiga bostadsföretagen kan kommunerna bidra till att tillgängliggöra billigare bostäder i det befintliga hyresbeståndet och säkerställa en nyproduktion med en variation av standarder och hyresnivåer. Kommunpolitikerna måste också ta ett aktivt ägarskap över de allmännyttiga bostadsföretagen. Alldeles för få av landets kommuner är idag beredda att bedriva en målmedveten social bostadspolitik, vilket vår utvärdering av ägardirektiven i 26 av landets tillväxtkommuner med all önskvärd tydlighet visar. Rätt utformade kan ägardirektivet vara ett oerhört kraftfullt verktyg i strävan att bryta utanförskap, tillförsäkra även ekonomiskt svagare grupper bostad och på sikt mota tillbaka hemlösheten i Sverige.

REKOMMENDATIONER

Stockholms Stadsmission möter dagligen människor genom våra utbildningar och sociala verksamheter. Sedan starten i mitten av 1800-talet har verksamheten varit en engagerad och oskiljaktig del i arbetet för att lindra akut social nöd och motverka utanförskap i huvudstadsregionen.

Med utgångspunkt i de utmaningar vi identifierar föreslår vi nedan de åtgärder som vi bedömer kan bidra till att mildra den utsatthet som bostadslöshet innebär, men också till att förhindra att människor över huvud taget hamnar i hemlöshet.

Riksdag och regering

Sverige behöver en ny nationell hemlöshetsstrategi

Sedan 2009 saknar Sverige en nationellt antagen plan för hur arbetet mot hemlöshet ska bedrivas och samordnas. Det är allvarligt i ett läge när hemlösheten förändrar karaktär och allt fler människor i vårt land riskerar att stå utan egen bostad, eller i värsta fall helt utan tak över huvudet. För att säkerställa att de erfarenheter som görs runt om i landet tas tillvaras och läggs till grund för nya åtgärder krävs ett ökat nationellt ansvarstagande. Sverige bör därför, i likhet med flera av våra nordiska grannländer, anta en nationell hemlöshetsstrategi. I framtagandet bör myndigheter som Socialstyrelsen men även olika organisationer i civilsamhället engageras. Stockholms Stadsmission bidrar gärna med sina erfarenheter och lärdomar av att möta och hjälpa människor i hemlöshet.

Alla i hemlöshet måste garanteras tak över huvudet

En rad kommuner har någon form av "tak-över-huvudet"-garanti, men några gemensamma regler som förhindrar att människor tvingas sova på gatan existerar inte i Sverige. Det är oacceptabelt i ett rikt och välmående land som vårt. Kommunen har "det yttersta ansvaret för att enskilda får det stöd och den hjälp som de behöver", vilket framgår i socialtjänstlagen 2 kap. 1 §. Erfarenheterna runt om i Sverige visar att detta inte är tillräckligt för att förhindra akut hemlöshet. Det krävs en tydligt formulerad lagbestämmelse i socialtjänstlagen enligt vilken människor i denna situation har rätt till tak över huvudet och fortsatta samordnade insatser utifrån individuella behov, i enlighet med regeringens nationella hemlöshetsstrategi för åren 2007–2009.

Förtydliga bostadsförsörjningslagen

Den så kallade Bostadsplaneringskommittén föreslog i somras skärpningar av bostadsförsörjningslagen och kraven på riktlinjer för bostadsförsörjningen. Utmaningen är dock även fortsatt att enbart en liten del av landets kommuner utarbetar och antar riktlinjer. Antalet kommuner som i sina befintliga riktlinjer lyfter fram särskilt behövande grupper och föreslår konkreta förslag är ännu färre. Vi efterlyser därför tydligare nationella krav på vad riktlinjer för bostadsförsörjning ska innehålla. Äldre med svag ekonomi, till exempel personer som lever på garantipension eller har särskilda behov, är en grupp som riskerar att växa framöver och som därför bör lyftas fram i strategidokumentet.

Landets kommuner

Uppvärdera planerings- och markanvisningsmonopolet

Många gånger säljs den kommunala marken till högstbjudande. Utifrån ett skattebetalarperspektiv kan det tyckas rimligt, men resultatet blir i regel dyra bostäder som stora grupper inte har råd att efterfråga. Genom att se till fler kvaliteter än enbart priset vid markupplåtelsen kan kommunerna vid byggande av hyresbostäder påverka boendepiserna men också skapa utrymme för nya idéer och innovationer. Fler kommuner bör i likhet med Göteborgs stad villkora markupplåtelsen med krav på hyresrätter med lägre hyra. Här finns en av nycklarna till att återuppliva den sociala bostadspolitiken och ta avgörande steg mot att en gång för alla avskaffa bostadslösheten i vårt land.

Skärp ägardirektiven

Vår utvärdering visar tydligt att många tillväxtkommuner skulle kunna bli betydligt bättre på att använda allmännyttan i arbetet med att säkerställa alla människors rätt till bostad. Trots att kommunfullmäktige har goda möjligheter att i ägardirektivet ställa en rad sociala krav på allmännyttan, till exempel att bygga billiga bostäder, villkora nyproduktion med att delar av det befintliga beståndet ska tillgängliggöras för ekonomiskt svagare hushåll, krav på införande av bostad först-lägenheter eller ställa krav på att försörjningsstöd ska accepteras som inkomst, görs detta i mycket liten utsträckning. Det är ett uttryck för bristande engagemang som Sverige inte har råd med. Kommuner som framgångsrikt arbetar med ägardirektivet bör lyftas fram som ett föredöme för andra kommuner. Sveriges kommuner bör även låta sig inspireras av den mall för ägardirektiv som vi utarbetat, se bilaga 1. I detta bör Sveriges Kommuner och Landsting kunna fylla en viktig samordnande roll.

REFERENSER

Bostadsförmedlingen i Stockholm (2015a), "Nu gäller sänkta inkomstskrav hos kommunala bolag", <https://bostad.stockholm.se/nyhetsarkiv/2015/nu-galler-sankta-inkomstkrav-hos-kommunala-bolag/>

Bostadsförmedlingen i Stockholm (2015b), "Bostadsförmedlingen i Stockholm förmedlar kompiskontrakt", <https://bostad.stockholm.se/nyhetsarkiv/2015/bostadsformedlingen-formedlar-kompiskontrakt/>

Boverket (2015a), Bostadsmarknadsenkäten 2015 i korthet, www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten-i-korthet/

Boverket (2015b), Behov av bostadsbyggande. Teori och metod samt en analys av behovet av bostäder till 2025, www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2015/behov-av-bostadsbyggande.pdf

Boverket (2015c), "Bidrag för hyresgarantier", www.boverket.se/contentassets/7512d3199e23444c92825dfcac6e31ce/statistik-hyresgarantier-per-2015-02-28-webb.pdf

Boverket (2015d), "Förutsättningar för hyresgaranti", www.boverket.se/sv/bidrag-garantier/kommuner/bidrag-for-hyresgarantier/fordelning-av-medel/

Cars, Göran (2014), "Nytänk för en social bostadspolitik", Fastighetsnytt, 11 november 2014, www.fastighetsnytt.se/2014/11/nytank-for-en-social-bostadspolitik/

Eliasson, Kurt (2015), "Därför bör kommuner satsa på kommunala kontrakt", Dagens Samhälle, 12 februari 2015, www.dagenssamhalle.se/debatt/daerfoer-boer-kommuner-satsa-pa-kommunala-kontrakt-13701?quicktabs_2=0

Eriksson, Per & Swärd, Hans (2015), "Staten bör ta tag i svensk hemlöshet", 30 juni 2015, www.svd.se/staten-bor-ta-tag-i-svensk-hemloshet/om/debatt

Eriksson, Thord (2014), "Felaktig bild av bostadsbristen i Stockholm", Dagens Samhälle, 4 december 2014, www.dagenssamhalle.se/nyhet/stockholm-staengt-foer-inflyttare-12433

Feantsa (2015), "ETHOS - European Typology on Homelessness and Housing Exclusion", www.feantsa.org/spip.php?article120&lang=en

Gustafsson, Anna (2015), "Massproducerade Stockholmshus ska ge lägre hyror". Dagens Nyheter, 25 augusti 2015, www.dn.se/sthlm/massproducerade-stockholmshus-ska-ge-lagre-hyror/

Gustafsson, Peter (2011), "Tusentals jönköpingsbor rasar mot kommunförslag", Jnytt, 27 oktober, www.jnytt.se/tusentals-jonkopingsbor-rasar-mot-kommunforslag

Göteborgs Stad (2015), *Hemlösa och utestängda från bostadsmarknaden april 2015*. Fastighetskontoret, www.boendeportalen.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/boendeportal/dalis2.nsf/vyFilArkiv/Boinv1_rapp_apr_2015_v8.pdf?file/Boinv1_rapp_apr_2015_v8.pdf

Hyresgästföreningen (2015), Unga vuxnas boende 2015. Hur bor unga vuxna? Hur vill de bo?, www.hyresgastforeningen.se/Press/Sidor/default.aspx?nd_ukey=36a29bb2cf632452eae610ff2f40750&nd_view=view_document&nd_nr_of_items=3&nd_id=46217

Hörnkqvist, Erik (2014), "Göteborg testar social housing", 15 december 2014, www.fastighetstidningen.se/goteborg-testar-social-housing/

Jacobsson, Eva (2014), "Kraftig ökning av sociala kontrakt", Hem & Hyra, 30 oktober 2014, www.hemhyra.se/socialkarta

Kärman, Jens (2015), "Sverige ska hjälpa fattiga i Rumänien". Dagens Nyheter, 3 juni 2015, www.dn.se/nyheter/sverige/sverige-ska-hjalpa-fattiga-i-rumanien/

Lind, Hans (2013), "Dags för social housing!", Fastighetsnytt 10, 27 november 2013, www.fastighetsnytt.se/2013/10/dags-for-social-housing/

Lind, Hans (2012), "Dags för en social bostadspolitik!", Fastighetsnytt 2 december 2012, www.fastighetsnytt.se/2012/12/dags-for-en-social-bostadspolitik/

Lindquist, Ulf (2011), *Kommunala Befogenheter*. Nordstedts Juridik, uppl. 7

Livh, Ann-Margarethe (2015), "Så bygger vi billiga bostäder", Dagens Arena, 10 mars 2015, www.dagensarena.se/opinion/ann-margarethe-livh-v-sa-bygger-vi-billiga-bostader/

Länsstyrelserna (2015), Hemlöshet – en fråga om bostäder. Slutrapport för länsstyrelsernas hemlöshetsuppdrag 2012-2014, www.lansstyrelsen.se/stockholm/SiteCollectionDocuments/Sv/publikationer/2015/hemloshet-en-fraga-om-bostader.pdf

Madestam, Jenny (2014), "Segregationen kräver nytänk om bostäder", Expressen, 14 november 2014, www.expressen.se/ledare/jenny-madestam/segregation-kraver-nytank-om-bostader/

Martinsson, Petra (2012), "Kritik när Ängelholms hem ger halva vinsten till kommunen", Hem & Hyra, 3 april, www.hemhyra.se/skane/kritik-nar-angelholms-hem-ger-halva-vinsten-till-kommunen

Olsson, Hans (2015), "Regeringen: Ge inte pengar till tiggare". Dagens Nyheter, www.dn.se/nyheter/politik/regeringen-ge-inte-pengar-till-tiggare/

Perbo, Ulf (2015), "Sverige behöver småhus och social housing", Byggindustrin, 10 mars 2015, www.byggindustrin.se/artikel/debatt/sverige-behover-smahus-och-social-housing-20998

Regeringen (2015a), "En ny regional planering – ökad samordning och bättre bostadsförsörjning", 15 juni 2015, www.regeringen.se/pressmeddelanden/2015/06/en-ny-regional-planering-okad-samordning-och-battere-bostadsforsorjning-sou-201559/

Regeringen (2015b), "Martin Valfridsson nationell samordnare för arbetet med utsatta EES-medborgare", 29 januari 2015, www.regeringen.se/pressmeddelanden/2015/01/martin-valfridsson-nationell-samordnare-for-arbetet-med-utsatta-ees-medborgare-/

Regeringen (2009), Proposition 2009/10:185, *Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler*, s. 28, www.regeringen.se/content/1/c6/14/29/85/6e280696.pdf

Regeringen (2000), Proposition 2000/01:26, *Bostadsförsörjningsfrågor m.m.*, www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Forslag/Propositioner-och-skrivelser/prop-20000126-Bostadsforsorj_G00326/

Regné, Åsa & Valfridsson, Martin (2015), "Skänk till organisationer på plats i hemländerna". Dagens Nyheter, 11 september 2015, www.dn.se/debatt/skank-till-organisationer-pa-plats-i-hemlanderna/

SCB (2015), "Påbörjade nybygda bostadslägenheter", www.scb.se/sv/_Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Boende-byggande-och-bebyggelse/Bostadsbyggande-och-ombyggnad/Nybyggnad-av-bostader/5595/5602/143196/

Socialstyrelsen (2012), *Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden 2011*, www.socialstyrelsen.se/Lists/Artikelkatalog/Attachments/18523/2011-12-8.pdf

Sveriges Kommuner och Landsting & Sabo (2011), *Ågardirektiv till Allmänna Kommunala Bostadsaktiebolag*, en handledning.

Stockholms stad (2014), *Hemlösa i Stockholms stad 25 september 2014*, <http://insynsverige.se/documentHandler.ashx?did=1793193>

Stockholms Stadsmission (2013), Hemlös 2013. Stockholms Stadsmissions hemlöshetsrapport, fjärde årgången. Tema Bostadsförsörjning, www.stadsmissionen.se/Global/Social%20Verksamhet/Hemloshet/Dokument/

Stockholms Stadsmission Hemlös 2013.pdf
Sveriges riksdag (2010a), Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Lag-20100879-om-allmannyttig_sfs-2010-879/

Sveriges riksdag (2010b), Socialförsäkringsbalk (2010:110), www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Svenskforfattningssamling/Socialforsakringsbalk-2010111_sfs-2010-110/

Sveriges riksdag (2009), Lag (2009:47) om vissa kommunala befogenheter, www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Lag-200947-om-vissa-kommuna_sfs-2009-47/

Sveriges riksdag (2007), Förordningen (2007:623) om statliga bidrag för kommunala hyresgarantier, www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Forordning-2007623-om-statl_sfs-2007-623/

Sveriges riksdag (2001), Socialtjänstlag (2001:453), www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Socialtjanstlag-2001453_sfs-2001-453/,

Sveriges riksdag (2000), Lag (2000:1382) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Lag-20001382-om-kommunernas_sfs-2000-1383/

Sveriges Television (2015), "Fördubblat antal tiggande i Sverige", www.svtplay.se/klipp/2885293/fordubblat-antal-tiggande-i-sverige

Ullenhag, Erik & Aketoft, Tina (2015), "Pengar bör gå till byar i Rumänien", Svenska Dagbladet 19 april, www.svd.se/4498334

BILAGA 1: EXEMPEL PÅ ÄGARDIREKTIV

Advokatfirman Roschiers har utarbetat en mall för ett ägardirektiv som kan inspirera kommunerna i sitt arbete. Utgångspunkten för direktivet nedan är socialt ansvarstagande i förhållande till hemlösa och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden som riskerar att hamna i hemlöshet. Syftet med detta malldokument är att åskådliggöra tänkbara skrivningar avseende socialt ansvarstagande samt ge några förslag på konkreta åtgärder i syfte att hantera och förebygga hemlöshet. Tanken med mallen är att den ska kunna användas vid jämförelse med befintliga ägardirektiv, men även fungera som ett förslag till särskilt ägardirektiv som är särskilt inriktat mot socialt ansvarstagande.

Ägardirektiv för [Fastighets AB]

Ändamålet med bolagets verksamhet

Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip och likabehandlingsprincip spela en aktiv roll i kommunens tillväxt och framväxten av nya bostäder i [namn] kommun. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer med normala krav på avkastning. Bolaget ska aktivt verka för att stärka boendeinflytandet.

Socialt ansvarstagande

Bolaget ska inom ramen för sin verksamhet ta ett särskilt socialt ansvar för invånarna i kommunen och deras behov av boende samt ha ett långsiktigt hållbart förhållningssätt där sociala aspekter tas i beaktning såväl vid nyproduktion som vid förvaltning av befintligt bostadsbestånd. Bolaget ska, såväl vid nyproduktion som vid förvaltning av befintligt bostadsbestånd, aktivt arbeta med att motverka bostadssegregation och diskriminering samt särskilt verka för att förbättra bostadssituationen för hemlösa samt andra utsatta grupper på bostadsmarknaden och aktivt arbeta för att motverka dessa gruppers utestängning från bostadsmarknaden. Bolaget ska samverka med kommunen för att lösa boendet för grupper med särskilda behov och vid planering och nyproduktion medverka till att kommunens bostadssociala behov tillgodoses.

Detta innebär bland annat att bolaget:

- ska betrakta försörjningsstöd från socialtjänsten och studiebidrag som en inkomst;
- ska modernisera bolagets godkännandekrav i samband med inflyttning (t.ex. genom att lägga mindre vikt vid tidigare betalningsanmärkningar eller liknande);
- ska erbjuda möjlighet till "kompiskontrakt" (vilket innebär att ett hyreskontrakt ska kunna delas mellan flera hyresgäster där de gemensamma inkomsterna räknas samman i syfte att dessa tillsammans ska uppfylla inkomstkraven);
- ska bygga yteffektiva lägenheter;
- ska erbjuda sociala hyreskontrakt där kommunen borgar för hyran under en initial period;

- ska ge förtur åt personer utanför den ordinarie bostadsmarknaden i bostadskön;
- ska prioritera byggande av hyresbostäder med hyror som även de som har en utsatt ställning på bostadsmarknaden ska ha råd att efterfråga;
- vid upprustning av befintligt bostadsbestånd ska genomföra detta på ett rationellt sätt för att undvika att boendsituationen för hushåll med svag ekonomi försämrats,
- ska arbeta utifrån ett barnperspektiv och aktivt verka för att barnfamiljer i möjligaste mån inte ska vråkas;
- ska uppställa förslag till åtgärder för att motverka uppkomsten av situationer där barnfamiljer tvingas vråkas;
- ska eftersträva att tillfälliga bostäder/prövningsbostäder med korta förmedlingstider tillhandahålls och som riktar sig till de som står utanför bostadsmarknaden;
- ska lägga särskild vikt vid att erbjuda bostäder till ungdomar och studenter som vill komma ut på bostadsmarknaden;
- vid uthyrning av lägenheter ska erbjuda en särskild ungdomsgaranti som ger ungdomar med fast inkomst förtur där den som stått i bostadskö från 18 års ålder ska vara garanterad ett erbjudande om bostad före 25 års ålder;
- ska framhålla att kommunen löpande ska inventera möjligheten att tillhandahålla kollektiva boendeformer särskilt anpassade för utsatta grupper på bostadsmarknaden samt i övrigt verka för tillskapandet av bostäder för personer med utsatt ställning på bostadsmarknaden eller som står utanför denna;
- ska lägga särskild vikt vid att erbjuda boende till äldre och funktionshindrade, t.ex. genom tillhandahållande av service- och gruppboende, och värna om att, vid behov, tillgänglighetsanpassa bolagets fastighet(er) för denna målgrupp;
- ska lägga särskild vikt vid att erbjuda bostäder till flyktingar och EU-migranter som vill komma ut på bostadsmarknaden;
- i möjligaste mån ska prioritera personer utanför den ordinarie bostadsmarknaden när bolaget beslutar om hur lediga hyreslägenheter i bostadsbeståndet ska fördelas;
- årligen ska följa upp och skriftligen rapportera till kommunen hur väl bolaget har lyckats med att förverkliga sitt sociala ansvarstagande enligt detta direktiv;
- bör prioritera att överskott som uppkommer inom bolaget, inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar användas för sådana åtgärder som främjar integration och social sammanhållning samt för åtgärder till förmån för personer som kommunen har ett särskilt ansvar för;
- ska samverka med fastighetsnämnden och att nämnden ska höras före beslut om förvärv och avyttring fattas, i syfte att kunna samordna exploateringsverksamhet och markanvändning i enlighet med bolagets vision om rationell fastighetsförvaltning och socialt ansvarstagande.

Fråga 11 Läggs i ägardirektivet särskild vikt vid att erbjuda bostäder till flyktingar och EU-migranter som vill komma ut på bostadsmarknaden?	Fråga 12 Framgår det av ägardirektivet att personer utanför den ordinarie bostadsmarknaden i möjligaste mån ska prioriteras när bolaget beslutar om hur lediga hyreslägenheter i bostadsbeståndet ska fördelas?	Fråga 13 Framgår det av ägardirektivet att bolaget årligen ska följa upp och skriftligen rapportera till kommunen hur väl bolaget har lyckats med att förverkliga sitt sociala ansvarstagande enligt ägardirektivet?	Fråga 14 Framhålls det i ägardirektivet att överskott som uppkommer inom bolaget bör prioriteras till att, inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar, användas för sådana åtgärder som främjar integration och social sammanhållning samt för åtgärder till förmån för personer som kommunen har ett särskilt ansvar för?	Fråga 15 Framhålls det i ägardirektivet att bolaget ska ges tillfälle att yttra sig om kommunens markanvändning?	Ja/nej per bolag
Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	15 nej
Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	1 ja 14 nej
Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	1 ja 14 nej
Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	1 ja 14 nej
Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	1 ja 14 nej
Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	1 ja 14 nej
Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	15 nej
Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	2 ja 13 nej
Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	3 ja 12 nej
Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	1 ja 14 nej
Ja ¹⁷	Nej	Nej	Nej	Nej	5 ja 10 nej
Nej	Nej	Nej ²⁰	Nej	Nej	15 nej
Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	15 nej
Nej	Nej	Nej ²⁰	Nej	Nej	15 nej
Nej	Nej	Nej ²⁰	Nej	Nej	15 nej
Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	15 nej
Nej	Nej	Nej ²⁰	Nej	Nej	15 nej
Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	3 ja 12 nej
Nej ⁴²	Nej ⁴³	Nej	Nej ⁴⁴	Nej	2 ja 13 nej
Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	2 ja 13 nej
Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	15 nej
Ja ⁵²	Nej ⁵³	Ja ^{53*}	Nej	Nej	5 ja 10 nej
Nej ⁶⁴	Nej	Nej ⁶⁵	Nej	Nej	8 ja 7 nej
Nej ⁶⁴	Nej	Nej ⁶⁵	Nej	Nej	8 ja 7 nej
Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	8 ja 7 nej
Nej, det framgår inte särskilt.	Nej	Nej ⁷⁵	Nej	Nej	4 ja 11 nej
Nej	Nej	Nej	Ja ⁸¹	Nej	4 ja 11 nej
Nej	Nej	Nej	Ja ⁸¹	Nej	4 ja 11 nej
Nej	Ja ⁸⁴	Nej	Nej	Nej	1 ja 14 nej
Nej	Ja ⁹⁰	Ja ⁹¹	Nej	Nej	6 ja 9 nej
Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	15 nej
Nej ⁹⁹	Nej	Nej	Ja ¹⁰⁰	Nej	5 ja 10 nej
Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	3 ja 12 nej
Nej	Nej	Nej	Nej	Otydligt ¹⁰⁴	15 nej
Nej	Nej	Nej	Nej	Otydligt ¹⁰⁴	15 nej
Nej	Nej	Nej	Nej	Otydligt ¹⁰⁴	15 nej
Nej	Nej	Nej	Nej	Otydligt ¹⁰⁴	15 nej
Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	15 nej
Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	2 ja 13 nej
Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	2 ja 13 nej
Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	2 ja 13 nej
Nej	Nej ¹²⁰	Nej	Nej ¹²¹	Nej	4 ja 11 nej
Nej	Nej ¹²³	Nej	Nej	Nej	15 nej

BILAGA 2: FRÅGESTÄLLNINGAR SAMT RESULTAT AV UTVÄRDERINGEN

Karlskrona kommun:

- Nej inte tydligt – står enbart "Bolaget ska aktivt samverka med kommunen att motverka segregation och utveckla en god social gemenskap i ett bostadsområde."
- Nej – står enbart "Bolaget ska genom effektiv förvaltning skapa ett bra boende i sunda bostäder till rimlig kostnad."

Borås kommun:

- Ja, i bolagets mål står: "medverka till att det finns bostäder för utsatta och svaga grupper"
- Ja, i bolagets mål står: "medverka till att det finns bostäder för utsatta och svaga grupper"

Falu kommun:

- Nej – det står enbart "Bolaget ska tillhandahålla ett brett utbud av hyresrätter, både ur ett geografiskt perspektiv och ur ett produktperspektiv."

Gotland:

- Nej, men socialt ansvar nämns särskilt: "Bolaget ska inom ramen för en kostnadsmedveten och effektiv förvaltning sträva efter att hålla bostadslägenheter med rimliga hyresnivåer förenat med ett bostadssocialt ansvarstagande och i ett väl underhållet skick."
- Ja, delvis – "Bolaget ska bidra till utveckling av nya boendeformer som exempelvis trygghetsbostäder och ungdomsboende."

Gävle kommun:

- Ja, men inte tydligt – "Bolaget ska, i god samverkan med framför allt Omvårdnadsförvaltningen och Socialförvaltningen, arbeta med bostadssociala frågor för svaga grupper på bostadsmarknaden" samt "Bolaget ska medvetet och aktivt arbeta för att motverka segregation i boendet."
- Ja – "Bolaget ska säkerställa attraktiva bostäder med hög tillgänglighet för alla boendegrupper. Särskild vikt ska läggas vid att utveckla boendet för kundgrupperna äldre, unga samt personer med funktionsnedsättning".

Halmstad kommun:

- Kommentar: I ägardirektivet nämns särskilt: "Bolagets verksamhet ska präglas av ett socialt ansvar för bostadsmarknaden i kommunen. Detta ska ske i dialog och nära samverkan med berörda kommunala organ och hyresgäster. "
- Nej, står enbart: "Bolagets verksamhet ska präglas av ett socialt ansvar för bostadsmarknaden i kommunen. Detta ska ske i dialog och nära samverkan med berörda kommunala organ och hyresgäster.
 - Ja – "Bolaget ska bygga och förvalta bostäder med inriktningen att äldre och funktionshindrade erbjuds goda möjligheter till ett attraktivt boende."

Östersund:

- Kommentar: I ägardirektivets syftesdel står: "Östersundshem AB ägs i syfte att bygga och förvalta bostäder och därmed få en bra balans och utbud på bostadsmarknaden, samt fungera som ett viktigt instrument för att uppnå bostadssociala mål."
- Ja, gruppen hemlösa nämns ej men andra utsatta grupper som flyktingar, äldre, studenter, unga och funktionsnedsatta. Det står också "Bolaget ska vara uppmärksam på sin bostadssociala uppgift."
 - Nej, men det står: "Bolagets verksamhetsutövning ska ske på sådant sätt att bolaget aktivt bidrar till att det av Östersunds kommun antagna tillväxtplanen/landsbygdsstrategin förverkligas. Östersundshem ska arbeta för en flexibel och anpassad hyresnivå."
 - Ja – "Ungdomarnas situation på bostadsmarknaden ska särskilt uppmärksammas." och "Bolaget har en viktig roll att agera så att det finns bostäder till studenterna vid Mittuniversitetet i Östersund så att kommunens bostadsgaranti uppfylls."
 - Ja, delvis, men då endast seniorbostäder: "Bolaget ska även vara aktivt i frågan om fler seniorbostäder."
 - Ja – "Bolaget ska även vara aktivt i frågan om fler seniorbostäder. (...) Bolaget ska aktivt verka för att förbättra tillgängligheten i bostadsbeståndet så att det blir möjligt för bl a äldre och funktionshindrade att bo kvar. Kommunens mål när det gäller ökad tillgänglighet ska vara styrande vid nyproduktion."
 - Ja, flyktingar nämns – "Dessutom ska bolaget medverka till att det finns bostäder till flyktingar i enlig- het med kommunstyrelsens årliga beslut om mottagning. Bolaget ska vara uppmärksam på sin bostadssociala uppgift."

Jönköping:

- Kommentar AB Bankersrydshem, Bottnaryds Bostads AB, AB Grännahus, AB Norrahammars Kommunala Bostäder, Visingö Bostäder AB, Bostads AB Vätterhem: För de bolag som ingår i Jönköpings Rådhus AB-koncernen gäller dokumentet "Gemensamt ägardirektiv". För varje bolag finns också ett "Särskilt ägardirektiv". Denna analys bygger på det särskilda ägardirektivet.
- Nej – i direktivet står enbart: "Kommunerna har enligt lag ett uttalat ansvar för bostadsförsörjningen generellt och ett särskilt ansvar för vissa grupper. Jönköpings kommuns bostadsföretag är mycket viktiga verktyg för att uppfylla det ansvaret." samt "Jönköpings kommuns bostadsbolag ska vara framstående vad gäller: - att främja integration och social sammanhållning - att skapa trygga och hållbara boendemiljöer."
 - Nej, men det står: "Kommunens bostadsföretag ska ha uppgiften att tillhandahålla bostäder i form av hyresrätter för alla och medverka till en god utveckling i hela kommunen."
 - Nej – men det står "Kommunfullmäktige har beslutat att AB Bankerydshem ska utforma konkreta och mätbara mål och lämna rapport för integrations- och jämställdhetsarbetet."

Kalmar:

- Nej – men i direktivet står "Bolaget ska erbjuda människor som bor i eller vill flytta till Kalmar 'den goda bostaden'. Med den 'goda bostaden' aves att ge människor, oavsett inkomst, bostadsort och social situation, likvärdiga möjligheter att leva i goda bostäder i bra miljöer och till rimliga kostnader."
- Ja, men inte tydligt, det står: "Bolaget ska garantera hyresrätten och utifrån bruksvärdesprincipen främja en hyressättning med stabila och rimliga hyror i olika stads- och kommundelar. Bolaget ska aktivt arbeta för att minska bostadssegregationen."
- Ja, gruppen unga nämns – "Bolaget ska säkerställa attraktiva bostäder med hög tillgänglighet för alla boendegrupper. Särskild vikt ska läggas vid att utveckla boendet för kundgrupperna äldre, unga samt personer med funktionsnedsättning."
- Ja, delvis: "Bolaget har ett speciellt ansvar för att ordna bostäder till studerande, liksom andra grupper med särskilda behov som t.ex. äldre och funktionshindrade."

Växjö:

- Kommentar Vidingehem AB: Av direktivet att döma finns flera olika strategier som Vidingehem ska följa, bland annat ett bostadsförsörjningsprogram och Byggnadsnämndens särskilda riktlinjer för tillgänglighet. Vad som ingår i dessa strategier återges eller specificeras dock inte i direktivet. Bostadsförsörjningsprogrammet gick att få via enkel googlesökning, dess innehåll är: "Växjö kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning och handlingsplan med fokus på de bostadssociala grupperna äldre, ungdomar, nyanlända och "exkluderade."
- Ja – "Bolagets verksamhet ska präglas av ett socialt ansvar för bostadsmarknaden. I detta ligger bland annat att särskilt beakta exkluderade gruppers möjlighet att erhålla bostad och att följa kommunens bostadsförsörjningsprogram" och

"Bolaget ska aktivt delta i Växjö kommuns utvecklingsarbete, medverka till att bra service finns i stadsdelar och bostadsområden, i samverkan med kommunen motverka segregation och främja gemenskap och trygghet."

38. Nej, inte i ägardirektivet men i kommunens bostadsförsörjningsprogram finns flera åtgärdsförslag för att sänka trösklarna. Till exempel nämns "Skriva avtal med privata fastighetsägare," och akutboende som lösning.

39. Nej, inte i ägardirektivet men akutboenden och genomgångsboanden nämns som lösningsförslag i bostadsförsörjningsprogrammet.

40. Nej inte i direktivet, men i bostadsförsörjningsprogrammet lyfts flera åtgärder för att sänka trösklarna för gruppen unga (16-29 år). Till exempel: "Projekt billiga bostäder – flerbostadshus och radhus", "Utredning: titta på olika möjligheter till förändringar i gällande regelverk för bostadskön, exempelvis poängsystemet."

41. Ja – "Bolaget ska i samverkan med kommunen bygga och förvalta bostäder med inriktningen att äldre och funktionshindrade ska få möjlighet till ett attraktivt boende." Bolaget ska dessutom följa "byggnadsnämndens särskilda riktlinjer för tillgänglighet". I Bostadsförsörjningsprogrammet beskrivs även att kommunen använder bostadsanpassningsbidrag som möjliggör för personer med olika typer av funktionsnedsättning att anpassa sitt boende. För just äldre och funktionshindrade finns en rad åtgärdsförslag i bostadsförsörjningsprogrammet.

42. Nej – men det står "Bolaget ska utveckla bostadsmiljöer som ger ökad livskvalitet och som underlättar integration samt minskar segregation och utanförskap." I bostadsförsörjningsprogrammet finns fler förslag på åtgärder för att underlätta för nyanlända. Till exempel: "Klargöra och förtydliga syftet för genomflyttningslägenheter samt utarbeta rutiner för framtida flytt."

43. Nej – men i bostadsförsörjningsprogrammet står: "De kommunala bostadsbolagens gemensamma bostadskö ger dess medlemmar en överblick över bostadsbeståndet och en möjlighet att planera för samt välja det område som bäst passar det egna hushållet. Här finns möjligheten att prioritera olika samhällsgrupper. Det är dock viktigt att detta föregås av en tydlig konsekvensbeskrivning för övriga grupper." Under "handlingsplan" står även: "Vid varje försäljning ska avtal skrivas som säkerställer att en viss procent av lägenhetsbeståndet harjs av Arbete och välfärd."

44. Nej inte i direktivet, men i bostadsförsörjningsprogrammet under åtgärdsförslag står: "Riktlinjer ska tas fram och revideras varje mandatperiod för hur delar av överskott från bostadsbolagen kan användas till bostadssociala åtgärder."

Luleå:

45. Ja men inte så tydligt, i direktivet står: "Bolaget skall inom ramen för de ekonomiska avkastningskraven skapa ett brett utbud av bostäder som tillgodose kommunens bostads-sociala ambitioner, underlättar integrationsarbetet, skapar boendeformer för olika sociala grupper och åldersgrupper i samhället, bland annat trygghetsboenden."

Lulebo AB:

46. Ja, unga nämns i målbeskrivning: "Lulebo ska arbeta med en särskild satsning på boende för unga." Vad satsningen innebär och vilken grupp av unga som avses är dock oklart.

Kommentar Kronan Exploatering AB:

Kronan Exploatering AB ska planera och initiera exploateringsåtgärder samt företräda Luleå kommun vid förvärv och försäljning av fastigheter och byggrätter inom "Kronanområdet" i Luleå.

Malmö:

Malmö MKB Fastighet (2013):

47. Ja – "MKB:s bostäder ska vara tillgängliga för alla - oavsett social, ekonomisk, etnisk eller annan bakgrund." , "MKB ska på lämpligt sätt utveckla sociala innovationer och aktivt motverka boendesegregation, främja integration och jämställdhet och bekämpa diskriminering.", "MKB ska ha en sammanhållen syn på bostadsmarknaden i Malmö, som inkluderar bostäder för särskilda grupper: ungdomar, studenter, seniorer, stora barnfamiljer, hem- och bostadslösa och andra grupper med särskilda svårigheter inom ramen för de principer som lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag anger." samt "MKB ska, tillsammans med andra hyresvärdar, och inom ramen för vad som är affärsmässigt motiverat på företagsnivå, ta sitt bostadssociala ansvar."

48. Nej – står enbart: "MKB ska på lämpligt sätt utveckla sociala innovationer och aktivt motverka boendesegregation, främja integration och jämställdhet och bekämpa diskriminering."

49. Nej, i stället står det: "Nyproduktion och förvärv av befintliga bostadsfastigheter ska leda till att tillgången och efterfrågan på bostäder balanseras, att områden kan erbjudas ett varierat utbud av upplåtelseformer och bostadsstorlekar så att hyresrätten blir ett attraktivt och tillgängligt alternativ på bostadsmarknaden i Malmö och stödjer social hållbarhet inom skilda områden i staden."

50. Ja – "MKB ska ha en sammanhållen syn på bostadsmarknaden i Malmö, som inkluderar bostäder för särskilda grupper: ungdomar, studenter, seniorer, stora barnfamiljer, hem- och bostadslösa och andra grupper med särskilda svårigheter inom ramen för de principer som lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag anger."

51. Ja, men inte tydligt – "MKB ska ha en sammanhållen syn på bostadsmarknaden i Malmö, som inkluderar bostäder för särskilda grupper: ungdomar, studenter, seniorer, stora barnfamiljer, hem- och bostadslösa och andra grupper med särskilda svårigheter inom ramen för de principer som lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag anger."

52. Ja, men inte tydligt – "MKB ska ha en sammanhållen syn på bostadsmarknaden i Malmö, som inkluderar bostäder för särskilda grupper: ungdomar, studenter, seniorer, stora barnfamiljer, hem- och bostadslösa och andra grupper med särskilda svårigheter inom ramen för de principer som lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag anger."

53. Nej, i stället står det: "MKB ska förmedla sina bostäder på ett ordnat och rättvist sätt och med transparenta regler lika för alla. MKB ska medverka i kommunens bostadsförmedling."

53*: Ja, uppföljning av socialt ansvar ska ske: "MKB:s styrelse ska till årsredovisningen varje år lämna en särskild bolagsstyrningsrapport. Rapporten ska granskas av både den auktoriserade revisorn och lekmannarevisorn. I rapporten ska bolaget beskriva hur ägardirektiven tillämpats under året med särskild tyngdpunkt avseende nyproduktion, förvärv och boenden för särskilda grupper. Bolaget ska ange om avvikelser från ägardirektiven skett." samt "MKB ska också i samband med delårsrapporter, till kommunstyrelsen eller kommunstyrelsens förvaltningsorganisation lämna en förenklad rapport som översiktligt redovisar hur planerna kring nyproduktion, förvärv och utbyggnad för särskilda grupper fortskrider."

Stockholm:

Kommentar Svenska Bostäder, Stockholmshem och Familjebostäder :

Svenska Bostäder, Stockholmshem och Familjebostäder har samma grundläggande mål och uppdrag. Svenska Bostäder har dock fler krav gällande studentbostäder än övriga tre bolag.

54. Ja, på flera ställen nämns olika utsatta grupper som särskilt prioriterade. "Stadens bostadsbolag ska särskilt prioritera byggandet av hyresbostäder som unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga."

55. Ja – "Trösklarna till bostadsmarknaden ska sänkas genom en modernisering av bolagens godkännandekrav i samband med inflyttning. Bolagen ska även erbjuda möjlighet till så kallade kompiskontrakt, vilket innebär att hyreskontrakt ska kunna delas mellan flera hyresgäster och inkomster räknas samman i syfte att dessa ska passera inkomstkraven. I väntan på att mark ska exploateras ska bostadsbolagen ges möjlighet att sätta upp tillfälliga

bostäder för unga och studenter.", "[Bolaget ska] fortsätta arbetet med att skapa tillfälliga bostäder med korta förmedlingstider riktade till unga och studenter"

56. Ja – "Stadens bostadsbolag ska särskilt prioritera byggandet av hyresbostäder som unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga.", "Samtidigt ska bolagen sänka bygg- och produktionskostnaderna i övrig nyproduktion i syfte att få ner hyreskostnaderna."

57. Nej, men det står: "[Bolaget ska] erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning."

58. Ja – "[Bolaget ska] fortsätta arbetet för att minska antalet avhysningar, särskilt av barnfamiljer, genom samarbete med stadsdelsnämnderna, socialnämnden och landstinget."

59. Nej, det står endast – "[Bolaget ska] fortsätta arbetet för att minska antalet avhysningar, särskilt av barnfamiljer, genom samarbete med stadsdelsnämnderna, socialnämnden och landstinget."

60. Ja, "[Bolaget ska] utveckla metoder för innovativa lösningar för billigare byggande och tillfälliga bostäder.", "[Bolaget ska] i samråd med berörda nämnder inventera möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta tillskapandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning.", "planera för nya seniorbostäder i hyresrättsform" samt "[Bolaget ska] bidra till stadens mål om att förmedla 400 nya tränings- och försökslägenheter samt Bostad Förstälägenheter per år"

61. Ja – "[Bolaget ska] aktivt verka för fler hyresbostäder som unga, studenter och andra grupper med

svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga" och "aktivt arbeta för att bygga fler studentbostäder till rimlig hyra."

62. Ja – "[Bolaget ska] i samråd med berörda nämnder inventera möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder."

63. Ja – "[Bolaget ska] utreda möjligheterna att genomföra enklare åtgärder för att öka tillgängligheten så att äldre ska ha möjlighet att bo kvar hemma längre och underlätta för äldre eller personer med funktionsnedsättning att byta till en lägenhet i entréplan eller till hus med hiss." samt "fortsätta tillgänglighetsanpassningen av fastigheterna"

64. Nej, det framgår inte särskilt. Men det är möjligt att tolka in "flyktingar och EU-migranter" i skrivelser om socialt utsatta grupper.

65. Nej men det står: "[Bolaget ska] upprätta sociala bokslut som underlag till mål och avkastning" För varje bolag finns även en tabell över "kommunfullmäktiges indikatorer" som verkar fungera som ett mätverktyg för hur nämnder och bolag uppfyller kommunfullmäktiges mål. Här finns exempelvis angett exakt antal studentlägenheter och hyresrätter som KF satt som mål

66. Ja, på flera ställen nämns olika utsatta grupper som särskilt prioriterade. "Stadens bostadsbolag ska särskilt prioritera byggandet av hyresbostäder som unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga."

67. Ja – "Samtidigt ska bolagen sänka bygg- och produktionskostnaderna i övrig nyproduktion i syfte att få ner hyreskostnaderna."

68. Ja – "[Stockholmshem ska] bistå Stiftelsen Hotellhem i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar", "[Stockholmshem ska] utveckla koncept för att bygga nya bostäder med korta förmedlingstider", "[Bolaget ska] utveckla metoder för innovativa lösningar för billigare byggande och tillfälliga bostäder.", "[Bolaget ska] i samråd med berörda nämnder inventera möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta tillskapandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning.", "planera för nya seniorbostäder i hyresrättsform" samt "[Bolaget ska] bidra till stadens mål om att förmedla 400 nya tränings- och försökslägenheter samt Bostad Förstälägenheter per år"

69. Ja – "[Bolaget ska] i samråd med berörda nämnder inventera möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder" och "[Bolaget ska] aktivt verka för byggandet av fler kollektivhus och andra alternativa boendeformer."

Kommentar Micasa Fastigheter: Micasas syfte och verksamhet skiljer sig från Stockholms stads övriga allmännyttiga bostadsföretag. Micasa äger och förvaltar servicehus, vård- och omsorgsboenden, trygghets- och seniorbostäder, LLS-boenden samt temporära studentbostäder.

70. Ja – "Bolagets huvudsakliga uppgift är att tillhandahålla ett gott och anpassat boende med rimliga hyreskostnader till människor i behov av särskilt stöd."

71. Nej (men Micasas uppdrag är inte heller att bygga nytt utan att förvalta och äga vissa typer av boenden).

72. Ja – "Bolaget ska verka för att pressa hyreskostnaderna och vara återhållsamma med standardhöjningar vid upprustning i syfte att kunna tillhandahålla bostäder som målgruppen har råd att efterfråga. Bolagets verksamhet ska jämställdhetsintegreras i syfte att synliggöra effekten av beslut och resursfördelning beroende på kön", "[Bolaget ska] aktivt verka för att pressa hyreskostnaderna och vara återhållsamt med standardhöjningar i samband med upprustning." samt "[Bolaget ska] tillhandahålla evakueringslägenheter i samband med renovering i bolagets fastig- heter."

74. Ja, delvis – "Staden behöver tydliggöra vilka behov olika former av bostäder för äldre ska tillgodose för att höja trygghet och skapa gemenskap. I väntan på en sådan utredning ska inga nya ombyggnader av servicehus till trygghetsboenden påbörjas. En utredning ska också göras om fördelningen av kostnader för exempelvis trygghetsvärdar, åtgärder för att leva upp till myndigheters säkerhets- och arbetsmiljökrav samt för möjligheten att gå tillbaka till tidigare system där kostnader för gemensamhetsytor i LSS-bostäder inte belastar hyresgästerna."

74. Ja – "[Bolaget ska] ansvara för att tillhandahålla välskötta, trygga och tillgängliga bostäder med rim- liga hyreskostnader till stadens äldre och personer med funktionsnedsättning.", "Staden ska erbjuda olika boendeformer som kan anpassas efter individuella behov. Vård- och omsorgsboenden är till för äldre med stora omsorgsbehov. Servicehus har en viktig roll som mellanboende för äldre. Senior- och trygghetsboende är icke bi- ståndsbedömt boende för äldre som inte ersätter servicehus. Behovet av bostäder för äldre med missbruksproblematik och äldre med psykisk funktionsnedsättning behöver tillgodoses. Antal bostäder av olika typ för personer med funktionsnedsättning är eftersatt och ska tillgodoses." och "Då det finns stort behov ska Micasa Fastigheter i Stockholm AB, i likhet med övriga nämnder och bolag, vara delaktigt i stadens utbyggnad av servicelägenheter för äldre och personer med funktionsnedsättning."

75. Nej, men för varje bolag finns även en tabell över "kommunfullmäktiges indikatorer" som verkar fungera som ett mätverktyg för hur nämnder och bolag uppfyller kommunfullmäktiges mål. Här finns exempelvis angett exakt antal studentlägenheter och hyresrätter som KF satt som mål.

Eskilstuna:

Kommentar Eskilstuna Kommunfastigheter AB och Torshälla Fastighet AB (dotterbolag till Eskilstuna Kommunfastigheter AB: Gemensamt ägardirektiv för bolaget och dess dotterbolag, men det finns yttryckligen särskilda krav mellan bolagen.

76. Ja, men inte alls tydligt "Bolaget ska ta ansvar för att ge människor med särskilda behov möjlighet till tryggt boende."

77. Nej, däremot står: Kommunfastigheter ska som fastighetsägare delta i och bidra till att det skapas en gemensam bostadskö av liknande modell som typen för studentbostäder. Kommunstyrelsen ska tillsammans med kommunfastigheter utreda förutsättningar för en samordnad bostadskö.

78. Nej, men hyresrätter i allmänhet prioriteras. "Kommunfastigheter ska under en fem

årsperiod bygga företrädesvis hyresrätter till en volym om minst 150 lägenheter per år med start 2014 (inkluderat Munktelstaden). Uppföljning ska ske löpande vid ägarsamtal och kommunstyrelsens mark och exploateringsutskott."

78": Ja, "Ungdoms- och studentbostäder ska byggas i samband med nybyggnation eller vid omvandling av lämpliga objekt."

79. Ja, "Ungdoms- och studentbostäder ska byggas i samband med nybyggnation eller vid omvandling av lämpliga objekt."

80. Ja, delvis "Bolaget ska skapa ökad tillgänglighet i bostadsområdena och i lägenheterna för att möjliggöra kvarboende vid stigande ålder eller funktionsnedsättning" och "I dialog med Vuxenförvaltningen och Torshälla Stads förvaltning ska bolagen, inom ramen för nyproduktionen, planera för bostäder och stadsmiljöer i syfte att skapa hyresrättsboende med god tillgänglighet för äldre som idag företrädesvis bor i villa."

81. Ja, delvis "Utdelningskravet för 2015 uppgår till totalt tio miljoner kronor, varav två miljoner kronor ska Kommunfastigheter avsätta av resultatet i särskild utdelning till ägaren som ska användas till bostadssocialt arbete i kommunen."

Uppsala:

Kommentar Uppsalahem: Ägardirektivet är en del i ett dokument som handlar om Uppsala kommuns verksamhet, inriktning och vision. Jag har enbart analyserat själva ägardirektivet och inte kommunens övriga övergripande verksamhetsmål.

82. Nej, det står enbart: "Med utgångspunkt i den av kommunfullmäktige antagna bostadspolitiska strategin, bidrar till att nya lägenheter tillkommer i kommunen. Erbjuder, om kommunen begär det, upp till 5 procent av nyuthyrningen per år till personer som av särskilda ekonomiska och/eller sociala skäl inte kan få en bostad på egen hand. (Nyuthyrning definieras som det antal lägenheter Uppsalahem AB hyr ut per år)."

83. Nej, men hyresrätter i allmänhet prioriteras "På affärsmässiga grunder söker uppnå en hög nyproduktionsnivå av hyreslägenheter per år." och "Genom intentionsavtal med kommunstyrelsen i Uppsala kommun verkar för att öka nyproduktionen av hyresbostäder i kommunen."

84. Ja: "Erbjuder, om kommunen begär det, upp till 5 procent av nyuthyrningen per år till personer som av särskilda ekonomiska och/eller sociala skäl inte kan få en bostad på egen hand. (Nyuthyrning definieras som det antal lägenheter Uppsalahem AB hyr ut per år)."

Karlstad:

85. Ja, men inte tydligt – "Bolaget ska vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden och tillsammans lägenheter genom nyproduktion och förvärv i hela kommunen och aktivt medverka till att de bostadspolitiska målen uppfylls." och "Bolaget ska ha en särskild planering för bland annat bostadssociala kontrakt och tryggt boende och ska därvid aktivt samverka med arbetsmarknads och socialförvaltningen, vård- och omsorgsförvaltningen och kommunledningskontoret." och "Bolaget ska årligen ställa 10% av omsättningen av lägenheter till arbetsmarknads- och socialförvaltningens förfogande och vara en aktiv samarbetspart i arbetet med "Bostad först".

86. Ja, delvis: "Bolaget ska årligen ställa 10% av omsättningen av lägenheter till arbetsmarknads- och socialförvaltningens förfogande och vara en aktiv samarbetspart i arbetet med "Bostad först".

87. Ja – "Bolaget ska årligen ställa 10% av omsättningen av lägenheter till arbetsmarknads- och socialförvaltningens förfogande och vara en aktiv samarbetspart i arbetet med "Bostad först".

88. Ja, "Bolaget ska ha ansvar för att uppfylla den kommunala bostadsgarantin för studenter." och "Bolaget ska ta ansvar för att uppfylla den kommunala bostadsgarantin för studenter på universitetet och på YH-utbildningar och vara en aktiv aktör i utvecklingen av universitetsstaden Karlstad."

89. Nej inte utöver de svar som redan finns på tidigare frågor (studentboenden etc)

90. Ja, men osäkert om det handlar om en prioritering verkligen – "Bolaget ska årligen ställa 10% av omsättningen av lägenheter till arbetsmarknads- och socialförvaltningens förfogande och vara en aktiv samarbetspart i arbetet med "Bostad först".

91. Ja, delvis: "Bolagets styrelse ska i förvaltningsberättelsen utöver vad aktiebolagslagen i detta avseende stadgar redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det i bolagsordningen angivna ändamålet med bolagets verksamhet och de i punkt 9 uppställda målen samt i förhållande till de ekonomiska mål och krav som fastställts enligt punkt 10." Under punkt 9 ställs mål om bland annat studentbostäder upp.

Umeå:

92. Nej, det står enbart: "Bostaden ska bidra till att inom ramen för affärsmässiga hyresavtal skapa samarbetsformer med Socialtjänsten i kommunen och Umeå Universitet, angående bostadsbehov i deras målgrupper." och "Bostaden ska verka för integration och mångfald och bidra till utvecklingen av goda och trygga boendemiljöer i samarbete med kommunens förvaltningar och andra aktörer. Bostaden ska verka för integration samt öka valfrihet och inflytande i boendet. Målet ska vara att skapa bostadsområden vars variation av bostäder motverkar segregation och kategorisering."

93. Nej, men det står: "[Inriktningen för verksamheten är] Att utformningen av bostäder och bostadsområden bidrar till att det finns tillgång till en variation beträffande boendekostnader och hyresnivåer."

Sundsvall:

94. Ja – "I proportion till sin marknadsandel för hyresrätter utveckla en effektiv samverkan med kommunens sociala myndigheter och erbjuda ett bra boende för ekonomiskt svaga hushåll eller hushåll som av andra skäl har svårt att hävda sig på bostadsmarknaden.

Försörjningsstöd ska betraktas som inkomst" och "Delta i bostadsförsörjningen för särskilda grupper som äldre, ungdomar, invandrare, samt psykiskt och fysiskt funktionshindrade."

95. Ja, "Försörjningsstöd ska betraktas som inkomst."

96. Ja – "Bolaget ska bidra till att studenterna får ett bra mottagande och bemötande samt i samarbete med övriga aktörer på marknaden upprätthålla kommunens bostadsgaranti till studenter", "Utveckla ett bra och varierat boende för studenter och aktivt samverka med studentkåren och Mittuniversitetet i frågor av betydelse för studenternas bostadssociala behov", Genom nyproduktion, köp och försäljning av bostäder för studentändamål bidra till att kommunen till handahåller ett attraktivt boende för studenter." och "Delta i bostadsförsörjningen för särskilda grupper som äldre, ungdomar, invandrare, samt fysisk och psykiskt funktionshindrade." "Under förutsättning av acceptabla kalkyler ska Mitthem lörinställa 100 ungdomsbostäder."

97. Nej men det står: "Under förutsättning av acceptabla kalkyler ska Mitthem erbjuda trygghetsbostäder även utanför centrala Sundsvall."

98. Ja, "Delta i bostadsförsörjningen för särskilda grupper som äldre, ungdomar, invandrare, samt fysiskt och psykiskt funktionshindrade."

99. Nej inte just boende till flyktingar och EU-migranter.

100. Ja, delvis: "Under förutsättning av acceptabla kalkyler ska Mitthem använda 2% av vinsten till sociala projekt i bostadsområden."

Västerås:

101. Ja – "[Mimer ska] bygga och förvalta bostäder anpassade för särskilda behov så- som gruppobostäder för sociala behov samt bostäder för studenter och äldre."

Göteborg:

Kommentar Göteborgs Stads bostadsaktiebolag, Familjebostäder i Göteborg, Gårdstens-bostäder AB och Bostads AB Poseidon. Det är fyra separata ägardirektiv för Göteborgs allmännyttiga bolag, men dokumenten innehåller samma information.

103. Nej, det står enbart: "Bolaget ska värna och arbeta för att utveckla hyresrätten som boendeform."

104. Otydligt, det står: "Genom förvärv/byte av mark och fastigheter ska bolaget förädla nya och befintliga bostadsområden främst i samverkan med systerbolagen."

Örebro:

105. Nej – det står enbart "[ÖBO ska] främja tillgången på goda bostäder och därtill hörande kollektiva anordningar inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsprogram och motsvarande bostadspolitiska intentioner"

106. Nej – det står enbart "[ÖBO ska] främja tillgången på goda bostäder och därtill hörande kollektiva anordningar inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsprogram och motsvarande bostadspolitiska intentioner"

Linköping:

107. Ja, men inte tydligt – "[Bolaget ska] ha en så väl avvägd sammansättning av bostäder i olika områden att socioekonomiskt utsatta grupper kan erbjudas bostad" och "arbeta aktivt för att bostäder finns att få för personer med svag ställning på bostadsmarknaden."

108. Ja, men inte tydligt – "[Bolaget ska] arbeta aktivt för att bostäder finns att få för personer med svag ställning på bostadsmarknaden."

109. Nej, det står enbart – [Bolaget ska] ha ett särskilt ansvar för att medverka till att det i alla delar av kommunen finns blandade upplåtelseformer"

Huddinge:

Kommentar Huges fastigheter – de analyserade direktiven gick ut vid årsskiftet men Huges har ännu inte fått några nya. Huges har heller inte fått besked om tidplan för de nya direktiven.

110. Nej – det står enbart: "Bostadsutbudet i Huddinge ska vara varierat med olika upplåtelseformer och storlekar i olika delar av kommunen. Segregation ska aktivt motverkas och Huddinges bostadsområden ska planeras så alla människor med olika bakgrunder ska kunna mötas. Bolaget spelar en viktig roll när det gäller dessa målsättningar." roll när det gäller dessa målsättningar."

111. Nej – det står enbart: "Målet för uthyrningen av hyresrätter är att tillhandahålla goda bostäder till rimlig kostnad."

112. Ja, delvis, gruppen unga nämns: "Bolaget ska främja bostadsförsörjningen genom nyproduktion, utveckling och förvaltning av bostäder som bättre möter bostadskonsumenternas efterfrågan. Behovet av bostäder för ungdomar och äldre ska prioriteras särskilt."

Norrköping:

113. Nej, det står enbart: "Rätten till bostad är en grundläggande välfärdsfråga.

Hyresbostäder i Norrköping AB är kommunens verktyg för att uppnå detta välfärds mål.

Bolaget ska verkställa bostadspolitiska beslut till exempel vad gäller att trygga den framtida bostadsförsörjningen, verka för integration samt ökad valfrihet.

114. Ja – [Bolaget ska] på affärs- och miljömässiga principer äga, förvalta, utveckla, bygga, förvärva och avyttra bostäder anpassade till särskilda behov till exempel för ungdomar, studenter samt äldre i behov av kompletterande funktionsstöd."

Helsingborg:

115. Ja – I direktivet nämns att Helsingborgshem ska medverka till anskaffning av bostäder för särskilda behov. Här nämns bostad först, trygghetsboenden, Bostadssociala programmet och LSS-boenden. "Lägenheterna ska fördelas inom beståndet med syfte att minska utanförskap och segregation".

116. Ja – I direktivet nämns att Helsingborgshem ska medverka till anskaffning av bostäder för särskilda behov som bostad först. "Lägenheterna ska fördelas inom beståndet med syfte att minska utanförskap och segregation".

117. Nej inte tydligt, det står enbart att Helsingborgshem ska bidra till en variation av bostäder. Se dock kommentarer på tidigare frågor.

118. Ja – I direktivet nämns att Helsingborgshem ska medverka till anskaffning av bostäder för särskilda behov. Här nämns bostad först, trygghetsboenden, Bostadssociala programmet och LSS-boenden. "Lägenheterna ska fördelas inom beståndet med syfte att minska utanförskap och segregation".

119. Ja – I direktivet står att Helsingborgshem ska bidra till att behovet av studentbostäder i staden tillgodoses. "Bolaget ska arbeta för att få studenter och andra unga människor som bor i Helsingborg att stanna kvar och vara med i stadens utveckling."

120. Nej inte utöver citatet angående Bostad först och LSS-boende – "Lägenheterna ska fördelas inom beståndet med syfte att minska utanförskap och segregation".

121. Nej men i direktivet står: "Under det närmaste decenniet kommer staden att uppföra Sol-boenden, LSS-boenden eller särskilda boenden för över en halv miljard kronor. Lagstiftningen medger utdelningen från kommunala fastighetsbolag till ägaren för att finansiera denna typ av boenden."

Lund:

122. Nej, det står enbart: "Bolaget skall erbjuda kommuninvånarna bostäder och bostadskomplement med god kvalitet i god miljö till rimlig hyra samt bidra till att planering och byggande anpassas till efterfrågan. Bolaget skall i samverkan med Lunds kommun medverka till att tillgodose bostadsbehovet i kommunen och förbinda sig att träffa avtal om att tillhandahålla bostadslägenheter till kommunens förtursbehov."

123. Nej, i stället står det: "Bolaget skall administrera en kö för bostadssökande och erbjuda bostadslägenheter med utgångspunkt från köttid. Personer med anknytning till Lunds kommun skall prioriteras. Bolagets befintliga bostadshyresgäster ska kunna prioriteras före utomstående sökande. Tillämpningsregler för bostadssökandekön skall beslutas av bolagets styrelse."

STOCKHOLMS STADSMISSION

© Stockholms Stadsmision

Textproduktion: Paues Åberg Communications

Referensgrupp: Marika Markovits, Sandra Axell,
Frida Lundberg, Marika Hjelm Siegwald, Jonas Rydberg,

Göran Cars, professor i samhällsbyggnad vid Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm.

Tryck: Taberg Media Group

Foto: Robin Benigh

Grafisk form: Josefin Janson