

Januari 2018

Privatinhyrningens roll för bostads- försörjningen

*En jämförande studie mellan
olika boendelösningar för
bosättning av nyanlända
under etableringstiden*

Innehåll

Sammanfattning	3
1. Inledning	5
1.1. Bakgrund	5
1.2. Uppdrag	5
1.3. Metod.....	6
1.3.1. Begränsningar	8
2. Jämförelse mellan boendelösningar	9
2.1. Om exempelkommunerna	9
2.2. Processbeskrivningar för de olika boendelösningarna	11
2.2.1. Privatinhyrning (Nacka kommun).....	11
2.2.2. Modulboenden (Värmdö kommun).....	13
2.2.3. Allmännyttan (Botkyrka kommun)	14
2.2.4. Kommersiella fastighetsägare (Lidingö stad).....	16
2.2.5. Förvärv av bostadsrätter (Nacka kommun)	17
2.3. Komparativ analys av de olika boendelösningarna	19
2.3.1. Geografisk spridning i kommunen och närhet till kommunikation och service	19
2.3.2. Variation i storlek.....	22
2.3.3. Tid från behov till inflyttning.....	23
2.3.4. Tid för disponering av bostad	24
2.3.5. Kostnad för kommunen	25
2.3.6. Resursåtgång – upplevd tidsåtgång samt grad av komplexitet	26
2.4. Sammanfattande analys.....	30
3. Privatinhyrning – möjligheter och utmaningar för långsiktig bostadsförsörjning.....	33
4. Sammanfattande slutsatser	38
5. Referenslista.....	39
Skriftliga källor	39
Elektroniska källor.....	39
Bilaga. Definitioner till analysramen	40
Boendelösningar	40
Variabler kvalitet.....	40
Variabler kostnad.....	40

Sammanfattning

PwC har på uppdrag av Nacka kommun och inom ramen för ett §37-projekt med deltagande av Nacka kommun, Värmdö kommun, Nynäshamns kommun, Tyresö kommun och Sollentunahem genomfört en komparativ analys av fem olika boendelösningar – där privatinhyrning stått i fokus – som kommuner använder för att bosätta nyanlända. I uppdraget har även ingått att explorativt undersöka om privatinhyrning som bostadssocialt medel kan och bör användas bredare än idag.

Uppdraget har genomförts genom att fastställa en analysram med vilken de olika boendelösningarna analyseras. Analysen bygger på en datainsamling med tre huvudsakliga källor: kommunernas uppgifter om anskaffade bostäder, intervjuer med tjänstepersoner i fyra kommuner som operativt arbetar med bosättningsfrågor och bostadsanskaffning, samt en enkätundersökning till nio kommuner runt om i landet.

Studien visar att det inte finns några enkla svar på frågan vilken boendelösning som är bäst lämpad när det gäller att bosätta nyanlända personer med uppehållstillstånd som blir placerade i någon av Sveriges kommuner. En kommun behöver ta ställning till vilka variabler som är viktigast för den egna kommunen samt se till kommunens egna förutsättningar – både internt i organisation och ute i samhället – i processen för bostadsanskaffning.

Vi kan konstatera att boendelösningen privatinhyrning i denna jämförande studie på flera sätt framstår som ett bra alternativ när det gäller bosättning av nyanlända under etableringstiden, inte minst avseende geografiska spridning och flexibilitet i storlek på bostäder. I denna studie är privatinhyrning den enda boendelösning som kan ge riktigt stora bostäder såsom villor som kan inhysa större familjer. Med tanke på den trångboddhet som finns i storstäder är detta en viktig aspekt. Dock visar sig privatinhyrning vara en mer komplex och kostsam process och hantering för kommunen vilket bör tas med i beaktande.

Likaså är inte privatinhyrning sannolikt ett långsiktigt alternativ för varken målgruppen nyanlända eller andra socialt utsatta grupper i samhället. Vi bedömer inte att det är fruktbart att söka finna en lösning där privatpersoners bostäder i någon nämnvärd utsträckning kan användas i kommuners bostadsförsörjning som ett långsiktigt boende för individer och familjer med svag ställning på bostadsmarknaden och där kommunen inte går in som avtalspart.

Istället är vår uppfattning att privatinhyrning bör utgöra ett komplement i kommunernas arbete med bosättning av nyanlända. I bostadsförsörjningsarbetet förefaller det mer rationellt att eftersöka anskaffning av bostäder i första hand genom samarbete med kommunägda och privata bostadsbolag och i andra hand genom andra lösningar, såsom köp av bostadsrätter. Utifrån den komparativa analysen som återges i rapporten finns det därutöver skäl att ifrågasätta modulboenden som en ändamålsenlig lösning, både ur kvalitets- och kostnadshänseende.

PwC:s analysarbete har letts av Henrik Fagerlind och i PwC:s team har Charlotte Erdtman, Helena Richardsson och Said Ashrafi ingått.

Vår förhoppning är att föreliggande rapport ska ge nya perspektiv på kommunernas bostadsförsörjning. För att möjliggöra framtagandet av de analyser som häri presenteras vill vi rikta ett stort tack till de tjänstepersoner i våra exempelkommuner som bidragit med sin tid och erfarenhet, samt till de kommuner som besvarat vår enkät. Ett särskilt tack riktas till våra kontaktpersoner vid Nacka kommun – Helena Svärdh och Caroline Pierrou.

Kontaktuppgifter

Nacka kommun: Helena Svärdh 08-431 95 29,
helena.svardh@nacka.se

Nacka kommun: Caroline Pierrou, 0704-31 94 82,
caroline.pierrou@nacka.se

PwC: Henrik Fagerlind, 010-212 60 62,
henrik.fagerlind@pwc.com

1. Inledning

1.1. Bakgrund

I mars 2016 trädde den nya bostättningslagen i kraft (2016:38). Lagen innebär att kommunerna bär ansvaret att ordna bostäder åt alla nyanlända som via Migrationsverket anvisas dem. Kommunerna måste nu snabbt kunna erbjuda nyanlända bostäder av olika typer. I de flesta kommunerna råder stor bostadsbrist (framför allt för resurssvaga hushåll), och den nya lagen innebär att arbetet med att hitta bostadslösningar åt nyanlända seglat högt upp på kommunernas dagordningar. Allmännyttans eller privata fastighetsägares lägenheter räcker inte till och bostadsbyggandet går för långsamt. En del kommuner hyr in sig hos bostadsrättsföreningar eller köper bostadsrätter. Ombyggnationer av lokaler sker och modulhus byggs. Nyproducerade bostäder är dyra och de nyanländas inkomster är för låga för att klara en hög hyresnivå på egen hand. Allt fler kommuner söker därför möjligheten att hyra bostäder eller del av bostäder för sociala ändamål från privatpersoner – en bostadslösning som blir ännu viktigare för kommuner utan egna bostadbolag.

Med detta som bakgrund har Nacka kommun (tillsammans med kommunerna Värmdö, Nynäshamn, Tyresö och Sollentunahem) drivit ett projekt som finansierats av Länsstyrelsen via §37-medel¹. Syftet har varit att komma fram till metoder och rutiner som underlättar arbetet med att hyra in bostäder för nyanlända via privatpersoner.

Som en del av projektet har kommunerna låtit PwC utforska värdefulla perspektiv av privatinhyrningar.

1.2. Uppdrag

PwC:s uppdrag har varit tudelat:

1. Dels att genomföra en komparativ analys av privatinhyrning mot andra vanligt förekommande lösningar för kommuners bostadsförsörjning kopplat till nyanlända.
2. Dels att explorativt undersöka om privatinhyrning som bostadssocialt medel kan och bör användas bredare än idag, som en funktionell boendeform för exempelvis nyanlända efter etableringstiden eller andra grupper med bostadssociala behov. Därutöver var uppdraget att studera hur ideell sektor skulle kunna involveras i kommunens bostadsförsörjning.

¹ Kommuner som vill göra insatser för att främja utveckling inom integrationsområdet kan söka om medel hos Länsstyrelsen, s.k. §37-medel.

1.3. Metod

Uppdraget har genomförts i flera steg. Inledningsvis definierades – i samråd med beställaren – en analysram innehållandes de boendelösningar som skulle ingå i analysen samt ett antal kvalitets- och kostnadsvariabler. Det Regionala samrådet för etablerings- och flyktingfrågor² visade 2016 i sin rapport *Bosättning av nyanlända – Utmaningar och möjligheter i Stockholms län*³ att det finns en rad olika lösningar som kommuner använder sig av i sin bostadsanskaffning för nyanlända. Utifrån en prioritering av relevans för de i projektet deltagande kommunerna valdes följande boendelösningar ut:

- Förvärv av bostadsrätter, där Nacka kommun utgör exempelkommun
- Anskaffning och inhyrning genom modulbostäder, där Värmdö kommun utgör exempelkommun
- Inhyrning genom allmännyttan, där Botkyrka kommun utgör exempelkommun
- Inhyrning genom kommersiella hyresvärdar, där Lidingö stad utgör exempelkommun

Vår ansats har varit att jämföra ovanstående boendelösningar såväl kvalitativt som kostnadsmässigt. Kvaliteten avseende boendelösningar för nyanlända är inte helt enkelt att konkretisera. Vi har i denna analys anlagt ett kommunalt perspektiv. Förutsättningar för en god etablering och integration i samhället och på arbetsmarknaden för individerna är ur detta perspektiv kopplat till vilken roll bostaden under etableringstiden har för att underlätta andra insatser. Samtidigt finns skäl att för kommunerna att i sin bostadsförsörjning motverka en boendesegregation på socioekonomisk bas. En annan kvalitativ aspekt ur ett kommunalt perspektiv rör möjligheten att kunna bosätta såväl ensamstående individer som olika stora familjekonstellationer där barnens behov kan omhändertaras. Av denna anledning har vi valt som en kvalitetsvariabel vilken variation i bostadsstorlek samt vilken närhet till centrum och kommunikation som de olika boendelösningarna möjliggör. Därutöver behöver kommunen i all sin verksamhet – och inte minst i sin bostadsförsörjning – eftersöka såväl förutsägbarhet som flexibilitet. För att fånga dessa kvalitetsaspekter har vi valt att mäta hur lång tid kommunen har möjlighet att disponera en bostad anskaffad genom en viss lösning, samt hur snabbt det går från att kommunen identifierar ett behov av bostad till att en inflyttning kan ske. De kvalitetsvariabler som ingått i analysen är således:

- Geografisk spridning i kommunen
- Närhet till kommunikation och centrum
- Variation i storlek på bostad
- Tid från behov till inflyttningsklar bostad

² Det Regionala samrådet för etablerings- och flyktingfrågor samlar länets aktörer och bidrar till samverkan och utveckling i frågor kring mottagande och etablering av nyanlända.

³ Länsstyrelsen i Stockholms län (2016). Bakom aktuell rapport står en arbetsgrupp bestående av Länsstyrelsen i Stockholms län, Kommunförbundet Stockholms län, Etablering Södertörn, Koordination Norrort, Stockholms stad, Arbetsförmedlingen och Migrationsverket.

- Tid i kommunens disponering av bostad

I syfte att beskriva de olika boendelösningarnas samlade kostnadsbild har vi sett behov av att inte uteslutande se till ekonomiska kostnader. Vi ser att kostnader också uppstår i form av nedlagd tid från olika tjänstepersoner i kommunen i arbetsprocessen att anskaffa bostäder. Vidare finns som en kostnadsaspekt även graden av komplexitet i såväl regelverk som process, vilken kan driva såväl ekonomiska som tidsmässiga kostnader. Vad gäller de ekonomiska kostnaderna så har vi sökt fånga kommunorganisationens samlade kostnader, vilken består av olika delar beroende på boendelösning. Vad som ingår i kostnaden för de olika boendelösningarna redovisas i kapitel 2. De kostnadsvariabler som alltså ingått i analysen är följande:

- Kommunens kostnad
- Resursåtgång i tid för en bostad
- Grad av komplexitet

Närmare definitioner av de olika boendelösningarna samt respektive kvalitets- och kostnadsvariabel återfinns i bilaga 1.

Efter att analysramen konstruerats genomfördes intervjuer med nyckelpersoner från de utvalda kommunerna Nacka, Värmdö, Botkyrka och Lidingö. Syftet med intervjuerna var att få en tydlig beskrivning av hur arbetsprocessen rörande boendelösningarna ser ut idag och faktiskt fungerar samt hur resurskrävande och komplex den är. Vid intervjuerna lades fokus på vad som görs och inte hur processen borde vara. Resultatet från intervjuerna sammanställdes därefter i översiktliga processbeskrivningar innehållande flöden och funktioner som berörs av processerna (se kapitel 2). Processbeskrivningarna har delgetts kommunerna för kvalitetssäkring innan slutversionen av denna rapport.

Som komplement till intervjuerna har respektive kommun sammanställt mer detaljerad information om boendelösningarna. PwC har tagit del av detaljerade uppgifter om varje bostad som anskaffats inom ramen för deras respektive boendelösning. Underlaget har varit helt anonymiserats, men innehållit uppgifter om boyta, antal rum, lokalisering, kostnader mm.

En enkätundersökning till nio kommuner som arbetar med privatinhyrning har genomförts i syfte att bl.a. verifiera vår analys genom att ställa resultaten mot andra kommuners erfarenhet om respektive boendelösning. Enkäten bestod av tio frågeområden och var öppen i 22 dagar. Följande kommuner besvarade enkäten: Värmdö kommun, Nynäshamns kommun, Stockholms Stad, Ekerö kommun, Uppsala kommun, Linköpings kommun, Båstad kommun, Trelleborgs kommun samt Kristianstads kommun. Enkätundersökningens frågeställningar har utgått ifrån ovan nämnda analysram och variabler.

För att explorativt undersöka om privatinhyrning som bostadssocialt medel kan och bör användas bredare än idag samt för att fånga civilsamhällets roll (del två i uppdraget) har PwC tagit del av tidigare relevanta studier och rapporter som berör frågan samt genomfört intervjuer med representant för Refugees Welcome i Malmö. Vi har även i enkätundersökningen samt i

övriga datainsamling haft detta för ögonen. PwC:s egna experter inom PwC Public Sector på frågor rörande boende till resurssvaga grupper har även involverats i denna del.

Utöver ovanstående har PwC tagit del av relevant dokumentation och annat skriftligt material från kommunerna med bäring på denna fråga samt tidigare genomförda utredningar och utvärderingar på såväl nationell, regional och lokal nivå.

1.3.1. Begränsningar

Att göra en komparativ studie av olika boendelösningar som alla inte finns inom samma kommun och därmed har samma strukturella förutsättningar begränsar jämförbarheten. Analysramen är så långt som möjligt operationaliserad genom variabler som är objektiva och numeriska och därmed jämförbara. Dock är värt att notera att vissa variabler såsom komplexitet och resursåtgång har visat sig svåra att nivåätta utan att lägga in värderingar och bedömningar som kommunerna själva gör. Nivåsättningarna bygger således på beskrivningar av verkligheten utifrån kommunernas olika processer där PwC har gjort en egen skattning mellan de olika svaren och rangordnat dem i analysramen.

Likaså är det värt att notera att de utvalda kommunerna bör vara så lika som möjligt i strukturella förutsättningar som har påverkan på möjligheten att bosätta nyanlända för att jämförelsen ska bli så rättvisande som möjligt. PwC:s urval har gjorts med detta som vägledande princip, dock med vissa praktiska begränsningar.

I detta fall ligger samtliga kommuner i Stockholms län där boendesituationen till stor del är lika ansträngd. Denna faktor bedömer vi vara en av de mest avgörande för möjligheten att finna bostäder (även om det inte är enbart ett storstadsproblem) eftersom att tillgången till bostäder i stor sett är lika låg och kostnadsbild och hyresnivåer sannolikt likartade. Kommunernas strategier för bostadsförsörjning skiljer sig emellertid åt, och ett visst utfall i vår jämförelse kan vara styrt av att en kommun gjort ett aktivt val i något väsentligt hänseende.

Ovanstående begränsningar bör tas i beaktande vid läsning och tolkning av resultat i denna rapport.

2. Jämförelse mellan boendelösningar

I detta kapitel redogörs för resultatet av vår komparativa analys av de olika boendelösningarna privatinhyrning, modulbostäder, kommersiella aktörer, bostadsrätter samt allmännyttan.

Kapitlet inleds med en presentation av de kommuner som fått utgöra exempel för respektive boendelösning. Därefter följer en genomgång av hur det operativa arbetet bedrivs i respektive kommun vad gäller aktuell boendelösning. Denna presentation görs för att skapa en transparens i analysen. Det kan inte uteslutas att de resultat och utfall som vi presenterar nedan är beroende av den lokala kontexten, t ex beroende på var i regionen en kommun ligger eller beroende av att våra exempelkommuners operativa arbete ser ut på ett visst sätt.

Efter presentationen av exempelkommunerna redovisar vi analysen för respektive variabel i vår analysram. I denna redovisning presenteras utfallet av vår datainsamling för de olika boendelösningarna och skillnader beskrivs. Även resultat från enkätundersökningen presenteras per variabel i syfte att verifiera reliabiliteten i analysen.

I kapitlets avslutande avsnitt görs en sammantagen analys utifrån vår analysram, där för- och nackdelar med respektive boendelösning tydliggörs.

2.1. Om exempelkommunerna

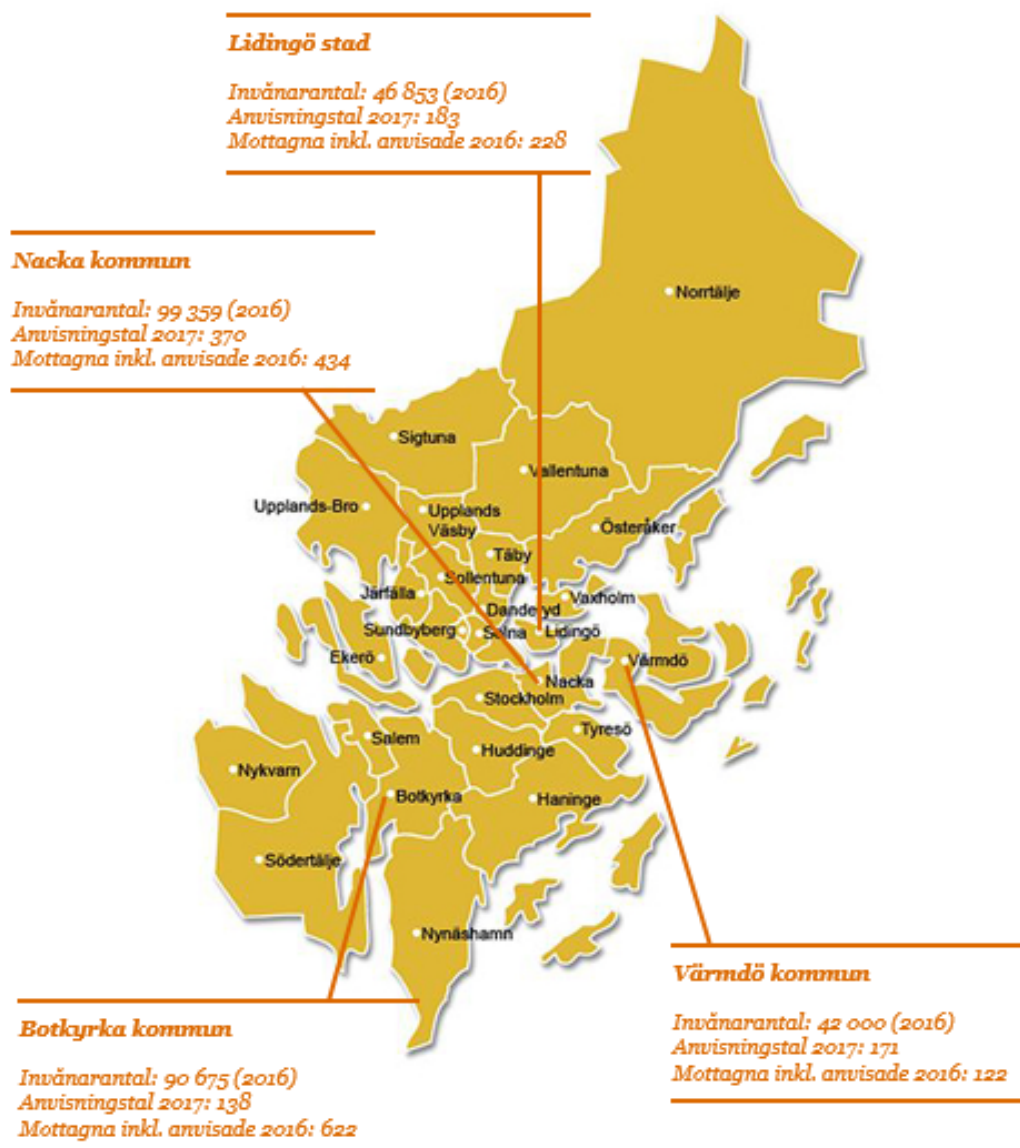
Inom ramen för detta uppdrag har som tidigare nämnts följande kommuners arbete med olika boendelösningar kartlagts:

- Nacka kommun (privatinhyrning och förvärv av bostadsrätter)
- Värmdö kommun (modulboenden)
- Lidingö stad (kommersiella fastighetsägare)
- Botkyrka kommun (allmännyttan)

Värt att notera är att dessa kommuner även har andra boendelösningar än de som presenteras för respektive kommun nedan. I tabell 1 redovisas några grunddata i volymer för respektive boendelösning i de olika kommunerna. Illustration på nästa sida ger också ytterligare grunddata om respektive kommun, avseende geografisk placering, invånarantal, anvisningstal och mottagna under 2016.

Tabell 1, *Volymer per boendelösning i exempelkommunerna*

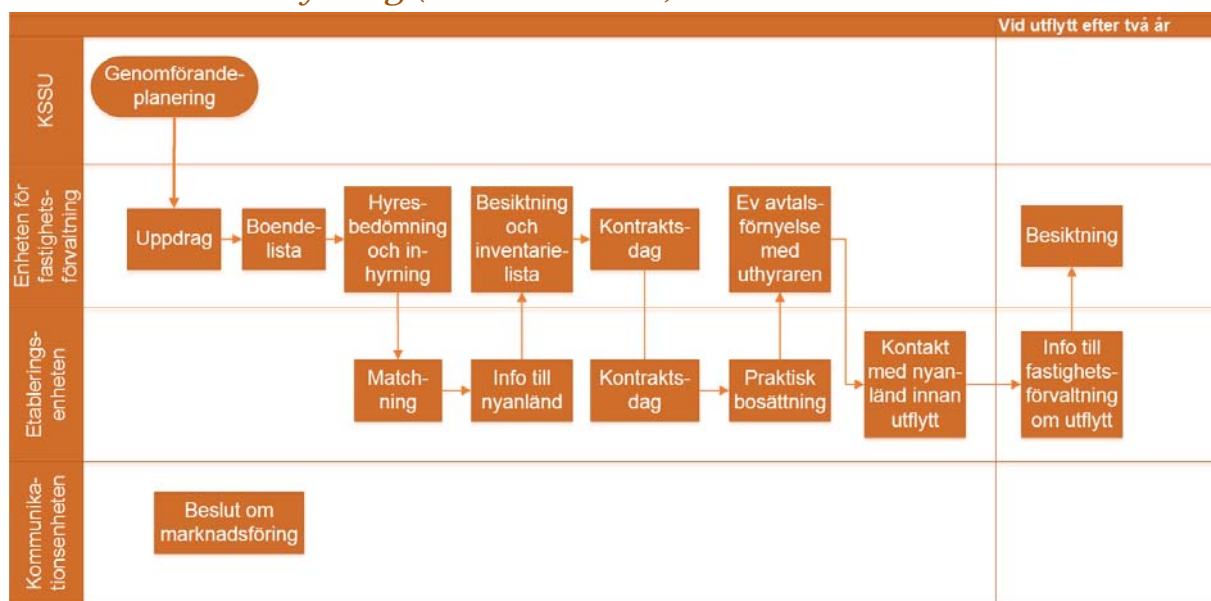
	Privat-inhyrning Nacka	Modul-boenden Värmdö	Allmännyttan Botkyrka	Kommersiella fastighets-ägare Lidingö	Bostads-rätter Nacka
Totalt antal m²	2 836	2 362	3 544	1 102	8 464
Antal bostäder	31	97 (3 moduler, totalt 127 rum)	49	30	101



2.2. Processbeskrivningar för de olika boendelösningarna

I det följande ges en översiktlig beskrivning av hur arbetsprocessen ser ut i de olika kommunerna för respektive boendelösning.

2.2.1. Privatinhyrning (Nacka kommun)



Startpunkten för Nacka kommuns process med **privatinhyrning** är den genomförandeplanering för anskaffning/behov av bostäder som antas av Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU). Planen baseras på en behovsbedömning från etableringsenheten.

Enheten för fastighetsförvaltning får uppdraget att genomföra planen, d.v.s. ser till att bostäder i enlighet med planen finns tillgängliga. Enheten sammanställer tillgängliga bostäder i en boendelista och ansvarar för att dessa matchar behovet samt kollar att dessa är i godtagbart skick. Enheten kan exempelvis aktivt söka via bl.a. Blocket eller kontakta privatpersoner som registrerat sin bostad via ett formulär på kommunens hemsida. Enheten för fastighetsförvaltning gör en hyresbedömning/förhandling. Bostadsförvaltare på enheten beräknar hyressättningen. För att få stöd i att stimulera privatpersoner att hyra ut kan kommunikationsenheten få i uppdrag att ta fram marknadsföringskampanj eller hjälpa till när behov av kommunikation uppstår, vilket sker i dialog med enheten för fastighetsförvaltning.

I kommunen finns det en projektorganisation för anskaffning av bostäder som sammanträder varannan vecka för att diskutera lösningar och möjligheter samt för att kunna sammanställa information om bostadsförsörjningen till beslutsfattare.

Enheten för fastighetsförvaltning sköter kontakten med privatpersonen som ska hyra ut sin bostad. Kommunen hyr således bostaden av privatpersonen. Enheten för fastighetsförvaltning skriver avtal med privatpersoner i regel för ett år i taget och ansvarar för kontakt om eventuell

förnyelse av kontrakt. Innan kontrakt skrivs ansvarar teknisk förvaltare för att besiktning av bostaden sker. Etableringsenheten hyr bostaden av enheten för fastighetsförvaltning från det att bostaden inkommit, d.v.s. även innan matchning har skett.

Två månader innan den nyanlände blir placerad i kommunen ska etableringsenheten via Migrationsverket få kännedom om vilka behov som finns och familjekonstellation hos den nyanlände. Bostadshandläggare på enheten matchar då ihop den nyanlände med en bostad. När matchningen är gjord blir den nyanlände informerad om förutsättningarna för sitt boende i kommunen. Informationen skickas via Migrationsverket.

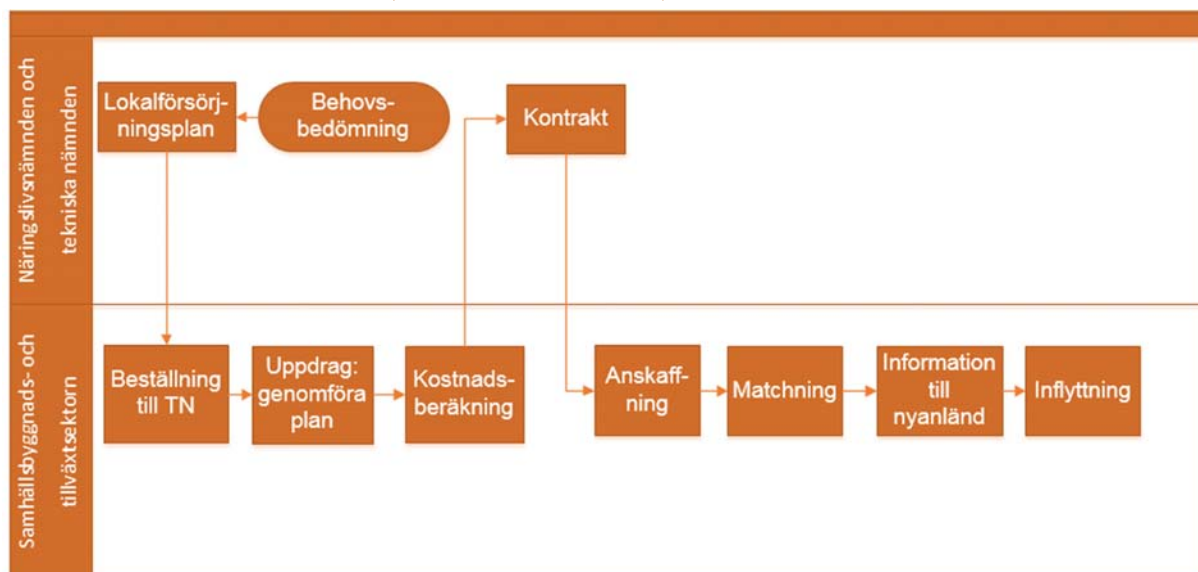
Inför inflyttning genomför enheten för fastighetsförvaltning en besiktning av bostaden samt ansvarar för en inventarielista.

I samband med att den nyanlände anländer till kommunen anordnas en kontraktsdag under vilken den nyanlände kommer till etableringsenheten för kontraktsskrivning. Kontrakt förbereds av enheten för fastighetsförvaltning och den nyanlände hyr bostaden för en månad i taget. I Nacka kommun anordnas samlade kontraktsdagar ungefär två gånger per månad då mottagandet samordnas. I samband med kontraktsdagarna finns även etableringsstöd på plats. Etableringsstöd visar bostaden för den nyanlände och beskriver vilka krav och regler som finns för boendet. Etableringsstöd ska ha kontakt med den nyanlände under personens första tre månader i kommunen.

Under boendetiden har etableringsenheten kontakt med den nyanlände och enheten för fastighetsförvaltningen har ansvaret för kontakten med hyresvärden. När den nyanlände har varit i kommunen i ca 1,5 år kontaktar etableringsenheten den nyanlände för att dels kommunicera att kontraktet avslutas efter två år och dels att stämma av hur etableringen fungerar.

Vid tvåårsgränsen ska den nyanlände lämna bostaden. Etableringsenheten informerar enheten för fastighetsförvaltning när utflytt ska ske som i sin tur ansvarar för besiktning av bostaden när utflytt har skett. Vid utflytt ansvarar enheten för fastighetsförvaltning för återställandet av bostaden, eventuella skador och onormalt slitage.

2.2.2. Modulboenden (Värmdö kommun)



Startpunkten för Värmdö kommuns process med **modulboende** är den lokalförsörjningsplan som antas av Näringslivsnämnden. Planen baseras på en behovsbedömning och görs av arbetsmarknad och integrationsenheten. Utifrån behoven görs en beställning till Tekniska nämnden om anskaffning av bostäder.

Inom Samhällsbyggnads- och tillväxtsektorn hanteras frågorna kring bosättning inom Värmdö kommuns förvaltningsorganisation. Fastighetschefen beräknar kostnaden för modulboenden, och beslutar om en årshyra byggd på självkostnadspris. Ett hyresavtal skickas sedan till Näringslivsnämnden och när kontraktet är påskrivet påbörjas anskaffningen av modulboenden. Värmdö kommun har valt att både köpa, hyra och bygga egna moduler. Valet av metod för anskaffning har till stor del varit behovsstyrt.

En utsedd bygglovshandläggare har arbetat med byggloven för modulbostäderna. Arbetsmarknad- och integrationsenheten tar emot information om anvisning två månader innan den nyanlände kommer till kommun. Matchning av nyanländ till ett modulboende sker utifrån den nyanländes ursprung och språk samt om personen lever ensam eller med familj.

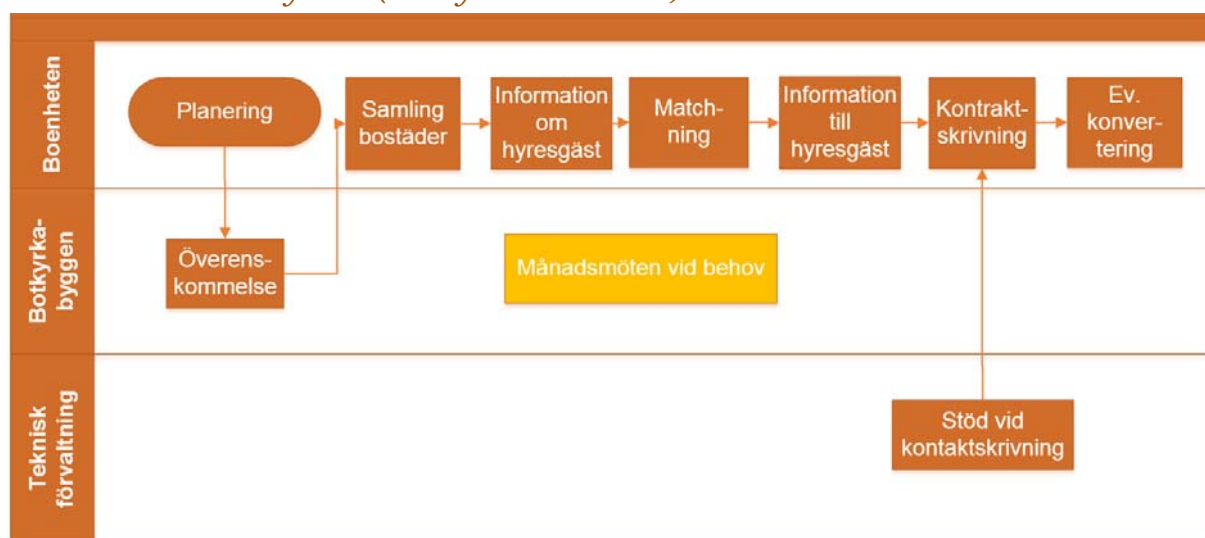
När en anvisning kommer skickar arbetsmarknad- och integrationsenheten omfattande information om boendet och dess utformning samt geografiska läge till den nyanlände via Migrationsverket.

När den nyanlände ankommer till kommunen möts denna av integrationshandläggaren samt bostadshandläggare för inflyttning. Integrationshandläggaren bokar inflyttningsdag och hjälper tillsammans med bostadshandläggare den nyanlände att flytta in i bostaden. Kontraktet löper med en månad i taget, dock max i två år eller till etableringstidens slut.

Arbetsmarknad- och integrationsenheten beslutar om hyra för den nyanlände och när det gäller modulboende subventionerar kommunen den nyanländes hyra för en jämlik hyressättning mellan olika boendelösningar.

Under boendetiden sköter fastighetsenheten på kommunen felanmälan och fastighetsskötseln. Den nyanlände har kontakt med arbetsmarknad- och integrationsenheten som i sin tur kontaktar fastighetsenheten för åtgärder. Arbetsmarknad- och integrationsenheten har även vaktmästare som hanterar bl.a. tillsyn, felanmälningar och enklare reparationer. När hyrestiden är slut efter två år, eller efter att etableringen upphört, sägs kontraktet upp och den nyanlände förväntas flytta ut från bostaden till annat boende. Arbetsmarknad- och integrationsenheten anordnar bostadssökarkurser för att hjälpa de nyanlända att hitta en mer permanent bostadslösning.

2.2.3. Allmännyttan (Botkyrka kommun)



Startpunkten för Botkyrka kommuns process med bosättning via **allmännyttan** börjar i planeringen utifrån de anvisningar som kommer till kommunen via Länsstyrelsen läns- och kommunalt i slutet av året.

Kommunen har avtal med det allmännyttiga bostadsbolaget Botkyrkabyggen vilket innebär att bostadsbolaget ska förse kommunen med 250 bostäder per år. Utav dessa 250 bostäder fördelas en kvot till målgruppen nyanlända utifrån anvisningstal.

Botkyrkabyggen förmedlar den största delen till Boenheten på Socialförvaltningen. Kvoten för nyanlända fördelas direkt till Sektionen för nyanlända inom Boenheten. Sektionen för nyanlända har direktkontakt med Botkyrkabyggen. Botkyrkabyggen, Boenheten och Sektionen för nyanlända har en gång i månaden möten för diskutera boendelösningar utifrån behov.

En av handläggarna på Sektionen för nyanlända samlar alla bostäder i en excellista och var tredje månad förs en dialog med Botkyrkabyggen angående nya bostäder som ska komma sektionen tillhanda.

Samma handläggare tar emot information om anvisning två månader innan den nyanlände kommer till kommun och matchar den nyanlände med en bostad. Sedan fördelas ärenden till övriga handläggare. Varje handläggare kontaktar direkt den nyanlände innan personen kommer till kommunen för att informera om boendet samt kartlägger behov. Möte för den nyanlände med Arbetsförmedlingen samt SFI-tider bokas in.

Ensamstående

Vid ankomstdagen kommer ensamstående till Socialförvaltningens lokaler för kontraktsskrivning. Under mötet finns handläggare på plats som beskriver villkoren för boendet. Ensamstående personer får tvåmånaderskontrakt, upp till högst fem år. Sektionen för nyanlända tar fram dessa kontrakt och ensamstående blir placerade i kollektivboenden inom Botkyrkabyggens bestånd.

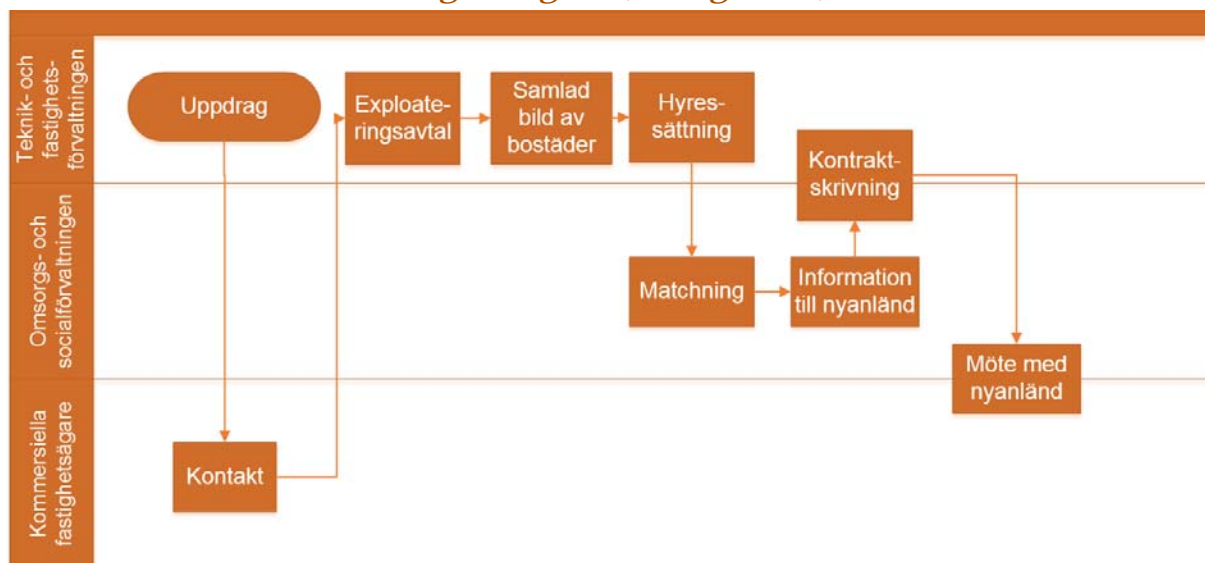
Familjer

Vid ankomstdagen kommer familjerna till Socialförvaltningens lokaler för kontraktsskrivning. Under mötet finns två handläggare samt tolk på plats som beskriver villkoren för boendet vid kontraktsskrivningen. Familjer får boenden i lägenheter som är omöblerade. Familjerna kan få CSN-stöd för att möblera. Tekniska förvaltningen tar fram dessa kontrakt och båda föräldrarna skriver under kontraktet. Barnfamiljer får tillsvidarekontrakt, som kan konverteras till förhandskontrakt efter sex månader om familjen har permanent uppehållstillstånd. Ansökan går till Botkyrkabyggen.

Sektionen för nyanlända sköter hyressättningen där familjer betalar utifrån Botkyrkabyggens hyresnivå. Ensamstående i kollektivboende får en hyra på 2 500 kr per månad.

Under boendetiden har de boende primärt kontakt med sina respektive handläggare. I kollektivboendena gör handläggarna spontana besök. Felanmälan osv går vidare från handläggarna till Botkyrkabyggen.

2.2.4. Kommersiella fastighetsägare (Lidingö stad)



I Lidingö stad har Teknik- och fastighetsförvaltningen fått uppdraget att anskaffa bostäder totalt sett för stadens samlade behov.

Startpunkten för anskaffning av **bostäder via kommersiella fastighetsägare** sker i kontakt med fastighetsägarna. Lidingö stad har arbetat efter en egen modell där kommunen ställer vissa krav vid exploatering av stadens mark. Vid marköverlåtelse inkluderas kraven på att staden ska få tillgång till en viss del av hyresrätterna som byggs under en 10 års period. Startpunkten för de lägenheter som staden får via exploateringsavtal sker vid en process som redan startat vid ex markanvisningar. Processen kan ta cirka fem år innan bostaden blir inflyttningsklar. I dagsläget har staden avtal med några fastighetsägare som ger staden tillgång till ett visst antal bostäder per år.

Teknik- och fastighetsförvaltningen har den samlade bilden över tillgängliga lägenheter. Förvaltningen beslutar om hyror för boenden i stadens egna fastigheter, vilka ska vara marknadsmässiga. En gång i månaden sammankallar förvaltningen en bostadsfördelningsgrupp med representanter från Omsorgs- och socialförvaltningens enheter som är de som vet hur behoven av boenden ser ut. I denna grupp fördelas boenden utifrån enskilda individers behov. Staden har två månader på sig att ordna boende efter att Migrationsverket har aviserat personer till staden.

När bostaden är matchad med en individ tar Omsorgs- och socialförvaltningen kontakt med den nyanlände direkt eller skickar information via Migrationsverket.

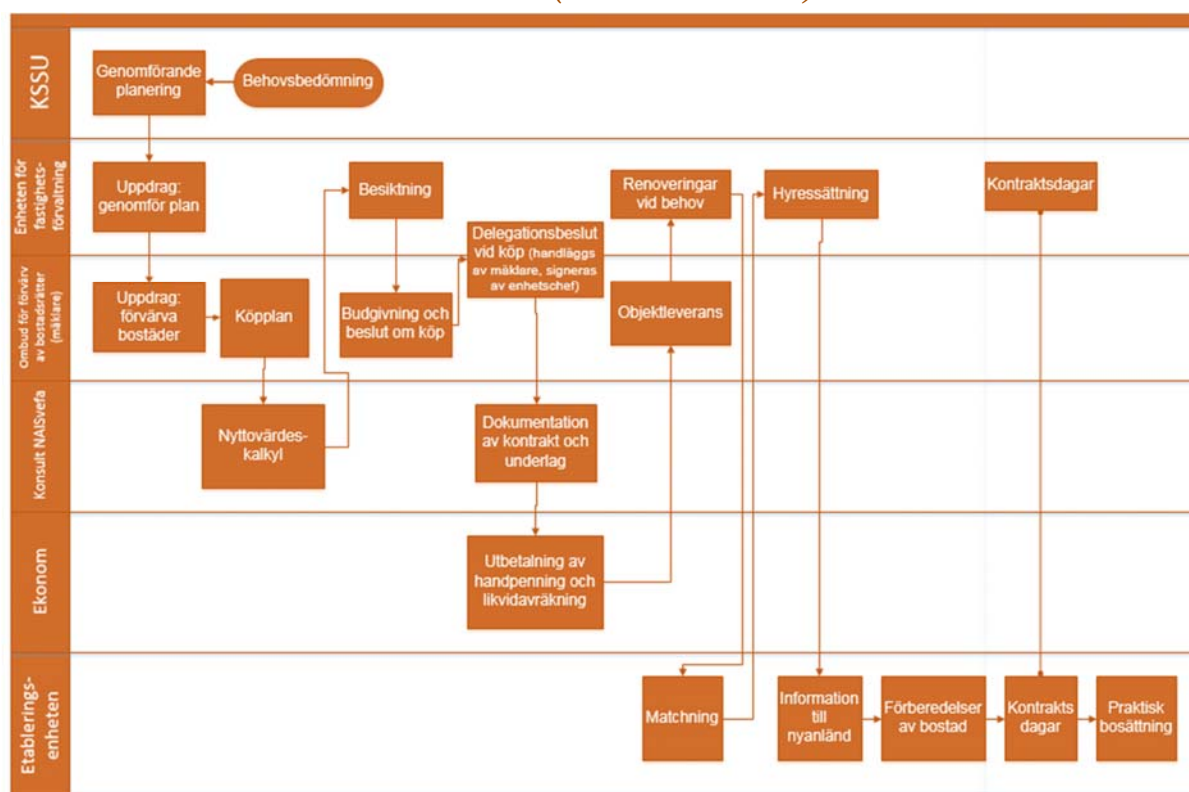
Vid ankomst till staden tar teknik- och fastighetsförvaltningen emot den nyanlända personen. Inför mötet har förvaltningen tagit fram hyresavtal som den nyanlände skriver under i samband med att bostaden visas vid ankomstdagen. Avtalet skrivs för en månad i taget, totalt maximalt under två år. Omsorgs- och socialförvaltningen möter även upp den nyanlände i bostaden vid ankomstdagen. Vid mötet i bostaden bokas även ett möte in med Omsorgs- och

socialförvaltningen för genomgång av förutsättningar under etableringstiden. Det tydliggörs för den nyanlände att personen måste finna ett eget boende inom två år.

För en av de kommersiella fastighetsägarna – som har ett mer etablerat samarbete med Lidingö stad – gäller även rutinen att den nyanlände bokar in ett möte med fastighetsskötaren hos fastighetsägaren. I samband med detta möte beskrivs bostadens praktiska förutsättningar.

Under etableringstiden har den nyanlände boende- samt handläggarsöd från Omsorgs- och socialförvaltningen. På Högsätrahuset – Lidingös största samlade boende för nyanlända – finns en integrationspedagog för stöd. Efter två år går kontraktet ut för den nyanlände.

2.2.5. Förvärv av bostadsrätter (Nacka kommun)



Startpunkten för Nacka kommuns process med **förvärv av bostadsrätter** är den genomförandeplanering för anskaffning av bostäder som antas av Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott. Planen baseras på en behovsbedömning som gjorts av etableringsenheten.

Enheten för fastighetsförvaltning får uppdraget att genomföra planen. Enheten ger uppdraget till ombud för förvärv av bostadsrätter (mäklare). Mäklaren får i uppdrag att förvärva enligt en plan som klargörs i vilken takt bostäder ska köpas under året utifrån behov och budget.

Utifrån behoven påbörjar mäklaren arbetet med att hitta rätt bostäder ute på bostadsmarknaden. När enskilda objekt har identifierats görs en nyttovärdeskalkyl av mäklare

och konsult NAISvefa som är ett underlag för beslut om bostaden ska förvärvas eller inte utifrån hur effektiv bostaden är för kommunen.

Mäklaren ansvarar för förhandling/budgivning. Innan kontrakt skrivs ansvarar teknisk förvaltare för att besiktning av bostaden sker. På delegationsbeslut skrivs kontraktet under av enhetschef för fastighetsförvaltningen. Mäklare handlägger köpet. Kontrakt och underlag skickas till den ekonom som handhar utbetalning av handpenning och likvidräkning vid tillträdet. Konsult NAISvefa dokumenterar köpet. När köpet är klart överlämnar mäklaren objektet till Enheten för fastighetsförvaltning.

Enheten för fastighetsförvaltning ansvarar för eventuella renovering av bostaden. Bostadsförvaltare på enheten beräknar hyressättningen.

Två månader innan den nyanlände blir placerad i kommunen får etableringsenheten kännedom om vilka behov den nyanlände har. Bostadshandläggare på enheten matchar då ihop den nyanlände med en bostad, i samråd med enheten för fastighetsförvaltning. När matchningen är gjord blir den nyanlände informerad om förutsättningarna för sitt boende i kommunen. Informationen skickas via Migrationsverket.

Etableringsstöd ansvarar för att förbereda lägenheten för inflytt genom t.ex. möblering.

I samband med att den nyanlände anländer till kommunen anordnas en kontraktsdag under vilken den nyanlände kommer till etableringsenheten för kontraktsskrivning. Kontrakt förbereds av enheten för fastighetsförvaltning och den nyanlände hyr bostaden för en månad i taget. I Nacka kommun anordnas samlade kontraktsdagar ungefär två ggr per månad då mottagandet samordnas.

Denna dag anordnas av etableringsenheten men enheten för fastighetsförvaltning är närvarande för att gå igenom kontraktet och etableringsstöd för att informera och följa med till nya bostaden. Etableringsstöd visar bostaden för den nyanlände och beskriver vilka krav som finns för boendet. Etableringsstöd ska ha kontakt med den nyanlände under personens första tre månader i kommunen.

Under boendetiden har både etableringsenheten och enheten för fastighetsförvaltningen kontakt med både den nyanlände samt bostadsrättsföreningen. Även mäklaren har viss kontakt, dock mer tydligt tidigare i processen.

När den nyanlände har varit i kommunen i ca 1,5 år kontaktar etableringsenheten den nyanlände för att dels kommunicera att kontraktet avslutas efter två år och dels att stämma av hur etableringen fungerar. Om etableringsprocessen inte går som planerat signalerar enheten till kommunens karriärvägledning för att sätta in eventuella åtgärder.

Vid tvåårsgränsen ska den nyanlände lämna bostaden. Etableringsenheten informerar enheten för fastighetsförvaltning när utflytt ska ske.

2.3. Komparativ analys av de olika boendelösningarna

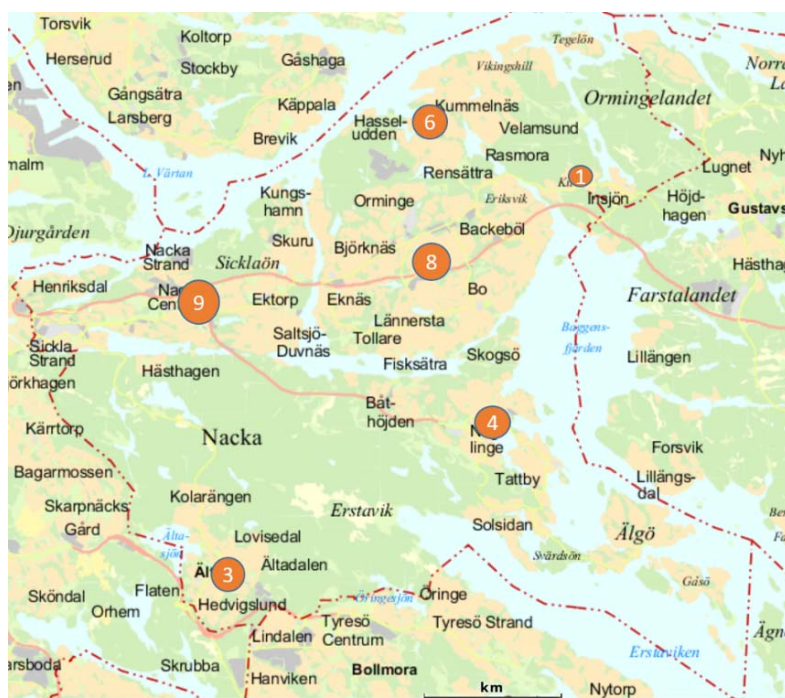
I det följande avsnittet i rapporten går vi igenom de olika variabler som finns i analysramen och redovisar utfallet för respektive boendelösning.

2.3.1. Geografisk spridning i kommunen och närhet till kommunikation och service

Vi kan konstatera att de fem olika boendelösningarna i de aktuella kommunerna ger en olika stor geografisk spridning avseende var i kommunen bostäderna är belägna.

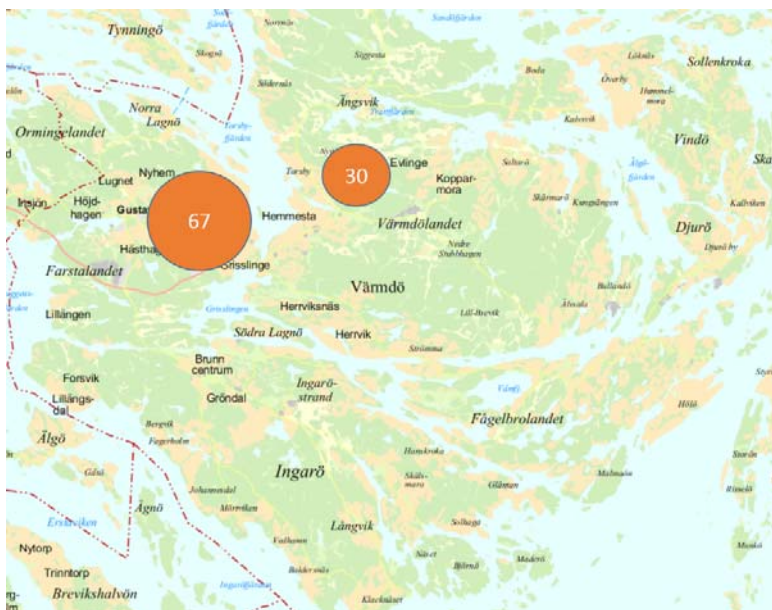
Privatinhyrningen ger, utifrån vår exempelkommun, den största geografiska spridningen.

Av de bostäder som denna väg anskaffats kan inte någon särskild koncentration identifieras, utan bostäderna finns i de flesta kommundelar utan tyngdpunkt i någon särskild kommundel.

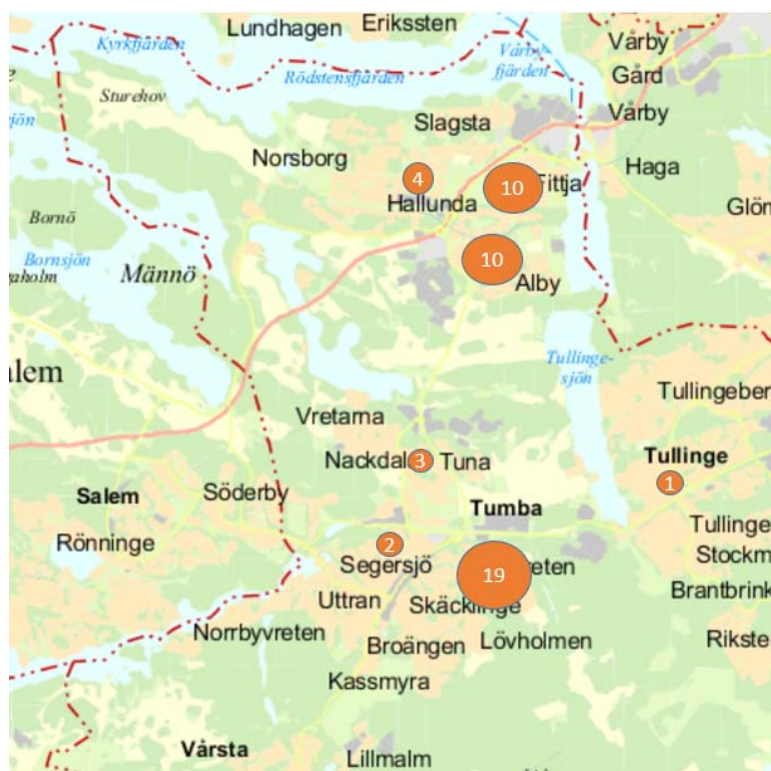


Modulbostäder ger en hög grad av koncentration till de platser där bostäderna är belägna.

I vårt exempel är två av modulkomplexen lokaliserade nära varandra (utgör den större cirkeln i bilden), medan det tredje är lokaliserat i en annan del av kommunen.



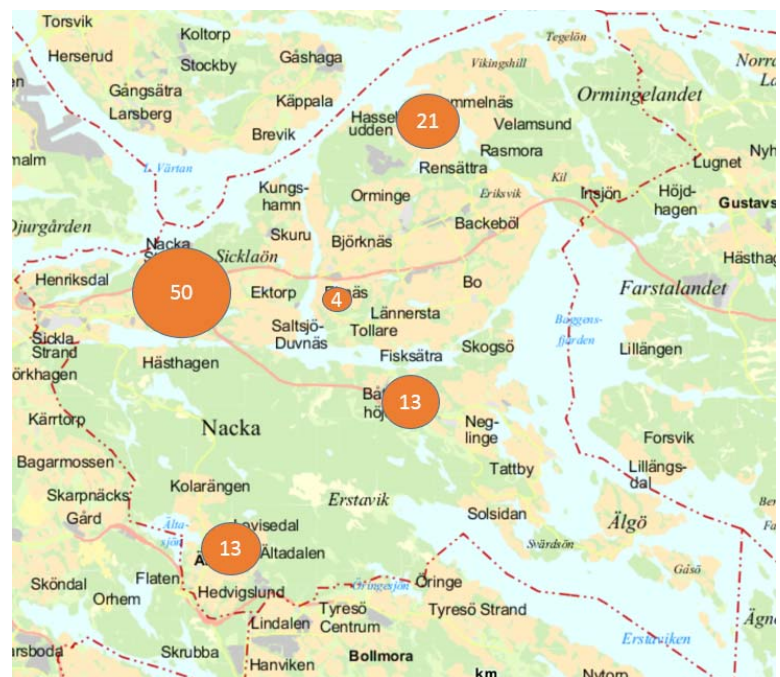
Vad gäller anskaffning av bostäder genom **allmännyttan** har vår exempelkommun fått tillgång till bostäder med en viss spridning över kommunen, men tyngdpunkt i tre av fem kommundelar. Denna spridning hänger samman med var allmännyttans bostadsbestånd generellt finns i kommunen.



Lösningen med bostäder anskaffade av kommunen via inhyrning från **kommersiella fastighetsägare** ger i vår exempelkommun även den en koncentration till framför allt en viss del av kommunen, även om enskilda bostäder även finns i andra kommundelar.



Anskaffning av bostäder genom köp av **bostadsrätter** har i vår exempelkommun lett till att en viss spridning över kommunen har åstadkommits, men nästan hälften av bostäderna finns inom en viss kommundel. Spridningen kan därför sägas vara i viss mån begränsad.



Närheten till kommunikation och service är så vitt vi kan bedöma densamma oavsett boendelösning. Samtliga bostäder är belägna i relativ närhet till centrum och kollektivtrafik i dessa exempelkommuner.

Enkätresultatet påvisar att modulboende är den boendelösning där den geografiska spridningen av bostäderna bedöms som lägst, vilket kan förstås utifrån boendeformens utformning. Den boendeform som påvisar störst geografisk spridning av bostäderna är inhyrning via privatpersoner. Även inhyrning via kommunala bostadsbolag och inhyrning via privata bostadsbolag ger enligt enkätresultatet en tämligen stor geografisk spridning av bostäderna.

Enkätresultaten verifierar således i huvudsak den bild som framträder i de fem exempelkommunerna.

2.3.2. Variation i storlek

I nedanstående tabell redovisas fördelningen i bostadsstorlek för de olika bostadslösningarna.

Tabell 2, Fördelning av bostadsstorlek angiven i procent (%)

	Privat-inhyrning	Modul-boenden	Allmännyttan	Kommersiella fastighetsägare	Bostads-rätter
1 rum	23	69	8	17	2
2 rum	16	31	27	30	13
3 rum	26	0	57	47	52
4 rum	6	0	8	3	26
5 rum eller större	23	0	0	0	7
Övrigt	6	0	0	3	0

Av tabellen kan utläsas att **privatinhyrning** är den bostadslösning som förefaller ge störst spridning vad gäller storlek på bostäder. I denna lösning finns såväl mindre bostäder som riktigt stora (5:or och större). Spridningsmässigt finns bland dessa bostäder ett spann från 7 m² till 247 m², från en enrumsbostad till en åttarumsbostad.

Vad gäller **modulbostäder** har boendelösningen gett kommunen tillgång till uteslutande små bostäder, i form av en- eller tvårumslägenheter eller korridorsrum.

Över hälften (57 procent) av de bostäder som anskaffats via **allmännyttan** av vår exempelkommun är trerumslägenheter. Enstaka bostäder är ett- och fyror och ungefär en fjärdedel av bostäderna är tvårumslägenheter.

Bostäder anskaffade från **kommersiella fastighetsägare** har i vår exempelkommun genererat framför allt 1:or, 2:or och 3:or, och endast enstaka större bostäder.

Av de **bostadsrätter** som anskaffats finns en fokusering på 2:or, 3:or och 4:or, där omkring hälften av alla bostäder är tvårumsbostäder. Ett fåtal bostäder (7 respektive 2 procent) har fler än 4 rum eller färre än två rum.

Enkätundersökningen jämför de olika boendeformerna utifrån tillgänglighet av olika variationer av bostäder sett utifrån antal kvadratmeter, antal rum med mera. Ett liknande resultat som nämnts rörande geografisk spridning av bostäderna återfinns i dessa svar om variation. Störst variation av bostäderna återfinns när kommunen använder sig av inhyrning via kommunala bostadsbolag, via privata bostadsbolag och via privatpersoner. Viss variation av bostäderna återfinns även bland kommunernas bostadsrätter. Den lägsta variationen av bostäder återfinns inom modulboende eftersom boendeformen ofta bygger på likformighet.

I huvudsak verifierar enkätresultaten den bild som framträder i de fem exempelkommunerna.

2.3.3. Tid från behov till inflyttning

I vår exempelkommun gällande **privatinhyrning** är tiden från behov till inflyttning från ca 9 dagar till ca 5 månader. Uppgifterna ger indikationerna om att det tar längre tid under vinterhalvåret (i genomsnitt 2,5 månader) än sommarhalvåret (i genomsnitt 1-3 veckor) från kontraktssdagen till inflyttningsklar bostad. I genomsnitt, oavsett storleken på bostaden, tar det ca 2 månader att få tillgång till bostaden efter att behovet har uppstått.

Tiden från beslut om att anordna bostäder till inflyttningsklara bostäder är 4-10 månader gällande bosättning genom **modulbostäder** i vår exempelkommun. Erhållen information ger en viss indikation på att storleken på byggprojektet hänger ihop med tiden för anordnade av bostad till möjlig inflyttning. I genomsnitt tar det ca 8 månader att få tillgång till bostaden efter att behovet har uppstått.

I vår exempelkommun tar det för hälften av bostäderna omkring en månad från kontraktssdag till inflyttningsklar bostad gällande inhyrning från **allmännyttan**. Av erhållen information går det inte att avläsa något samband mellan storleken på bostaden och tidsåtgången från behov till inflyttning. I genomsnitt, oavsett storleken på bostaden, tar det ca 2 månader att få tillgång till bostaden efter att behovet har uppstått.

När det gäller inhyrning från **kommersiella fastighetsägare** är tiden beroende på tillgången på bostäder. Finns bostäder tillgängliga fördelas de ut till den anvisade inom två månader.

I exempelkommunen för **förvärv av bostadsrätter** tar det för 37 procent av bostäderna ca mellan 3-4 månader och för 61 procent av bostäderna ca mellan 1-2 månader från kontraktssdag till inflyttningsklar bostad. Av erhållen information går det inte att avläsa något samband mellan storleken på bostaden och tidsåtgången från behov till inflyttning. I genomsnitt, oavsett storleken på bostaden, tar det ca 2 månader att få tillgång till bostaden efter att behovet har uppstått.

Kommunerna som deltog i **enkätundersökningen** angav att tidsåtgången kan variera från tillfälle till tillfälle mellan de olika boendelösningarna. Bland annat framhålls att tidsåtgången vad gäller privatinhyrning ofta beror på privatpersonens förutsättningar och vilja. Vad gäller modulbostäder framhålls att det kan gå snabbt att få fram en inflyttningsklar bostad om det sedan tidigare finns en ledig/tillgänglig bostad, men att det däremot kan dröja upp till 18 månader om kommunen måste bygga eller upprätta ett helt nytt modulboende.

Ett flertal av kommunerna anger att inhyrning via allmännyttan sker löpande i takt med att bostäder blir lediga utifrån olika former av samarbetsavtal. Det framhålls dock att det kan vara svårt för kommunen att upprätta prognoser då det under vissa perioder kan finnas få tillgängliga bostäder och under andra perioder uppstå glapp då det finns tillgängliga bostäder men inte korrekt matchning. Det uppges att även inhyrning via privata bostadsbolag i regel sker löpande enligt avtal.

Enkätresultaten pekar inte på några markanta tidsmässiga skillnader men bekräftar vår analys att modulboenden har längst tidsrymd från behov till inflyttning.

2.3.4. Tid för disponering av bostad

I vår exempelkommun är inga hyreskontrakt tillsvidarekontrakt, utan de bostäder som hyrs in via **privatinhyrning** hyrs för ett år i taget, med möjlighet till förlängning om parterna kommer överens om fortsatt inhyrning.

Tiden för tillgänglighet till **modulbostäder** beror på ett antal faktorer: ägarskap, giltighetstid för gällande bygglov och inhyrningskontrakt. Gällande de moduler som ägs av vår exempelkommun kan dessa moduler stå på platsen beroende på giltighetstiden för gällande bygglov, eftersom moduler byggs endast genom tidsbegränsat bygglov. Modulerna disponeras ett år i taget. Enligt erhållna uppgifter har kommunen i nuläget ett beviljat bygglov till oktober 2021, men därefter är det osäkert om kommunen ska/kan söka förlängning. I de fall modulerna ägs av en annan aktör, hyr kommunen modulerna under en begränsad tid, oftast 3 år med möjlighet till ett års förlängning.

En del av de bostäder som tillhandahålls genom **allmännyttan** i vår exempelkommun disponeras av kommunen tills vidare, medan en annan del är disponibla i fem år.

Samtliga kontrakt som vår exempelkommun tecknar med de **kommersiella fastighetsägare** är tillsvidarekontrakt där kommunen står som förstahandshyresgäst.

När det gäller de **bostadsrätter** som vår exempelkommun anskaffat så kan dessa sägas disponeras av kommunen tills vidare, eftersom kommunen har rätt att disponera bostaden tills kommunen väljer att sälja den.

Enkätresultatet visar att kommunerna ofta kan disponera kommunala bostadsrätter samt bostäder via kommunala och privata bostadsbolag tills vidare, medan disponeringstiden för bostäder via privatinhyrning och modulbostäder mer eller mindre är begränsad. Enligt uppgift tecknas hyreskontrakten mellan kommun och nyanländ i regel upp till två år förutom när det gäller bostäder som tillhandahålls via allmännyttan då hyreskontrakten kan övergå till att gälla tills vidare. Vad gäller modulbostäder framhålls att det är bygglovet som påverkar kommunens disponeringstid. Av enkäten framkommer även att en kommun använder sig av evakueringskontrakt som gäller 1-48 månader.

Sammantaget påvisar enkätresultatet en likartad bild som den som framträder för våra exempelkommuner.

2.3.5. *Kostnad för kommunen*

I tabellen nedan redovisas den kostnad kommunen har för den volym i m² per år som anskaffats. Kostnaderna utgörs av olika delar för de olika boendeformerna, vilket framgår i samband med redovisningen nedan. Gemensamt är att faktiska återställningskostnader inte är inräknade i kostnadsbilden.

Tabell 3, *Kommunens totala årliga kostnad per m², kr*

	Privat- inhyrning	Modul- boenden	Allmännyttan	Kommersiella fastighetsägare	Bostadsrätter
Snitt m ² - kostnad/år	2 053	2 837	950	2 232	1 873

Privatinhyrning som bostadslösning har en stor spridning vad gäller kostnad för kommunen, mätt i kvadratmeterkostnad per år.⁴ Spannet ligger mellan 1 551 kr/m² (7-rumsbostad på 247 m²) och år till 6 150 kr/m² och år (enrumsbostad på 7 m²). Snittkostnaden för de 30 bostäder som ingått i undersökningen uppgår till 2 053 kr/m² och år. Den månadshyra, vilken utgörs huvuddelen av kommunens kostnad, som avtalats mellan kommun och privatperson varierar, där kommunen som exempel i ett fall betalat 32 000 kr per månad för en 7-rumsbostad och i ett annat fall betalat 3 500 kr för en enrumsbostad. Under arbetets gång har det framkommit att återställningskostnaderna för kommunen vid privatinhyrning är i vissa fall mycket omfattande.

Vad gäller **modulbostäderna** kan konstateras att exempelkommunens kostnad uppgår till 2 837 kr/m² och år, vilket i denna jämförelse gör lösningen till den med högst kostnad. I den aktuella kommunen har tre olika modulbostäder uppförts, med totalt 97 lägenheter. En stor variation kan emellertid noteras vad gäller kostnaderna mellan de olika boendena, där två modulboenden ägs av kommunen och ett hyrs av kommunen från en privat aktör. Kommunens kostnader består i det senare fallet av inhyrningskostnad samt driftskostnader (t ex el, vatten och media) vilka sammantaget uppgår till nästan 4 000 kr/m² och år. De modulboenden som kommunen äger kostar i jämförelse omkring 2 000 kr/m² och år.

Den boendelösning som har den lägsta kvadratmeterkostnaden är i vår jämförelse **allmännyttan**. Kommunens genomsnittliga inhyrningskostnad mätt i kr/m² och år uppgår till 950 kr, med ett relativt litet spann mellan den billigaste och dyraste lägenheten av samma storlek. Som exempel kan nämnas att hyresnivån för de trerumslägenheten som anskaffats ligger mellan 5 440 kr och 6 768 kr. Kommunens hyreskostnad per månad (inhyrningskostnad) varierar inte mer än mellan 3 958 kr (2-rumslägenhet på 45 m²) och 7 475 kr (4-rumslägenhet på 92 m²), med undantag för en 4-rumslägenhet med en inhyrningskostnad på 12 724 kr.

Vår exempelkommun för anskaffning av bostäder genom inhyrning från **kommersiella fastighetsägare** har en avsevärt större spridning i hyresnivåer jämfört med allmännyttan. Den genomsnittliga kostnaden uppgår till 2 232 kr/m² och år. Kommunens kostnad består av inhyrningskostnaden.

⁴ I kostnaden ingår inhyrningsavgift, driftskostnader, administration och planerat underhåll.

Vår exempelkommuns genomsnittliga kostnad vid anskaffning av bostäder via **köp av bostadsrätter** uppgår till 1 873 kr/m² och år. Kostnaderna uppstår huvudsakligen genom kapitalkostnader utifrån köpeskillingen samt av avgiften till bostadsrättsföreningen. En viss spridning avseende kostnaden kan noteras, från 1 571 kr/m² och år (3-rumslägenhet på 93 m²) till 2 451 kr/m² och år (2-rumslägenhet på 53 m²).

Enkätundersökningen visar att de svarande kommunernas totala kostnader för boendelösningen privatinhyrning varierar mellan 900 kr/m² (och år) till 3 009 kr/m². Kommunernas totala kostnader för modulboende varierar mellan 2 000 kr/m² och 3 390 kr/m² och år. Vad gäller de kommuner som anskaffar bostäder via sitt allmännyttiga bostadsbolag finns en variation mellan 1 000kr/m² och år till 1 400 kr/m² och år. Inhyrning från kommersiella fastighetsägare betingar enligt enkätresultaten en kostnad mellan 1 000 kr/m² i en kommun till 3 009 kr/m² och år i en annan kommun. I en kommun uppges kostnaden för kommunala bostadsrätter uppgå till 900kr/m² och i en annan till 1 500 kr/m² per år.

I huvudsak verifierar enkätresultaten vår analys.

2.3.6. Resursåtgång – upplevd tidsåtgång samt grad av komplexitet

I vår exempelkommun gällande **privatinhyrning** bedöms resursåtgången i form av upplevd tid samt grad av komplexitet i processen vara hög. Nedan följer iakttagelser från intervjuerna som ligger till grund för bedömningen.

- För att bygga upp arbetet med privatinhyrning krävs det initialt stora resurser i form av tid och personal för att sätta organisationen. Processen innebär – även efter etablering – att flertalet funktioner och enheter är involverade. Kommunen måste även löpande arbeta med att få påfyllning av bostäder samt bibehålla goda relationer med de personer som kommunen hyr ifrån.
- Hyresvärdarna ställer höga krav på villkoren för uthyrning av bostäderna och hyresvärdarna tenderar att detaljstyra uthyrningen. Kommunen har aktivt behövt arbeta för att lätta på kraven över vem som ska bo i bostaden osv.
- Kommunen måste dock ta större hänsyn till privata hyresvärdar p.g.a. att det är mer känsligt att hyra ut sin privata bostad.
- Det är mycket detaljer i bostaden som kan vara svårt för den enskilde nyanlände att hantera, t.ex. larmsystem, värmepumpar osv.
- Kontakten mellan hyresvärden och den nyanlände sker via kommunen. I och med detta får kommunen lägga mycket tid och resurser på kommunikation och konflikthantering. Mycket av handläggarnas tid går åt till relationsbyggande.
- Kommunen får stå för stora omställningskostnader i samband med återställning av en privat bostad. För att behålla goda relationer och för att kommunen ska kunna få ett gott renommé bedöms onormalt slitage till hyresvärdens fördel.
- Anpassning av bostäder är svårt och flexibiliteten är låg.

- Det anges att privatinhyrning till viss del är mer osäkert än andra boendelösningar eftersom det är personberoende i varje enskilt fall. Även matchning mellan bostäderna och de nyanlända är relativt svårt och tidskrävande, bl.a. mot bakgrund av specifika krav från uthyraren.

I vår exempelkommun gällande **modulbostäder** bedöms resursåtgången i form av upplevd tid vara medelhög samt grad av komplexitet i processen vara hög. Nedan följer iakttagelser från intervjuerna som ligger till grund för bedömningen.

- Uppbyggandet av en intern organisation för att hantera modulbostäder har initialt tagit mycket tid och resurser i anspråk. Kommunens fastighetsenhet har tidigare inte byggt bostäder vilket har inneburit en process av ständig förändring för att förbättra i och med att allt har gjorts för första gången. Många problem har uppstått längs vägen och har behövs lösas allt eftersom t.ex. system för tvättstuga, brevlåda, husnummer osv.
- Anpassning av bostäder uppges vara svårt med denna boendelösning, t.ex. om det kommer en större familj eller en person med ett funktionshinder.
- I vår exempelkommun har det varit en svårighet att finna en bra placering för modulerna. En anledning är att kommunen själv äger lite mark. Möjligheterna att tänka strategiskt kring placering, t.ex. för att underlätta integrationen, har varit små.
- Kommunen har haft en utsedd bygglovshandläggare för modulbostäderna, vilket underlättat, men andra aktörer såsom distributörer av el har långa handläggningstider vilket har fördröjt arbetet.
- För denna boendelösning har kommunen arbetat med mer riktade och förbyggande säkerhetsåtgärder vid modulerna i syfte att skapa en trygg miljö för de boende.
- Kommunen uppges få stå för stora kostnader i samband med återställning av modulbostäder samt för reparationer under boendetiden.
- Under intervjuerna ställdes frågan hur modulbostäder förhåller sig till andra boendelösningar. De intervjuade anser att modulbostäderna är mer jobb jämfört andra boendelösningar att hantera även under boendetiden. Kommunen har i nuläget ingen fullt etablerad organisation för att hantera alla ärenden, t.ex. behövs ett system för bokning av tvättstugan. Enheten för arbetsmarknad och integration har t.ex. anställt en egen vaktmästare.
- En viktig aspekt som lyfts är att det tar tid i resurser att hantera ett "påtvingat" kollektivboende och att hänsyn behövs tas till skillnader i kulturer, språk osv. Handläggarna anger att deras tid till viss del går åt till konflikthantering. Kommunen har även behövt arbeta mer med modulbostäderna för att få dem accepterade som en del av det övriga samhället och bättre för de boende än initialt planerat, t.ex. genom att bygga en lekplats.

I vår exempelkommun gällande **inhyrning via allmännyttan** bedöms resursåtgången i form av upplevd tid samt grad av komplexitet i processen vara medellåg. *Bedömningen bygger*

på att kontakt och samarbete med allmännyttan redan finns etablerad. Nedan följer iakttagelser från intervjuerna som ligger till grund för bedömningen.

- Långvarigt och väletablerat samarbete finns etablerat mellan kommunen och det allmännyttiga bostadsbolaget.
- Kommunföreträdarna betonar att det är mer svårigheter att hantera kollektivboenden inom allmännyttan än familjer. Samma resonemang som avseende modulboende när det gäller att kollektivboende upplevs som en påtvingad boendeform.

I vår exempelkommun gällande **inhyrning via kommersiella fastighetsägare** bedöms resursåtgången i form av upplevd tid vara låg samt grad av komplexitet i processen vara medelhög. *Bedömningen bygger på att kontakt och samarbete med kommersiell aktör redan finns etablerad.* Nedan följer iakttagelser från intervjuerna som ligger till grund för bedömningen.

- All kontakt mellan den kommersiella fastighetsägaren och kommunen går via förvaltningen Teknik och fastighet. Detta förenklar kommunikationen, dock har denna förvaltning inte kännedom om personerna som bor i bostäderna och deras behov.
- Kommunen har lyckats etablera ett välfungerande samarbete med en aktör men det har varit svårt att utveckla motsvarande samarbete med ytterligare kommersiella aktörer.
- Den kommersiella fastighetsägaren har haft ett initialt möte med den nyanlände vilket har förenklat boendetiden. Professionell hantering uppges känneteckna arbetet.
- Kommunen behöver finnas som kontakt till den nyanlände under boendetiden även rörande bostaden, primärt p.g.a. språkförbistringar när tolk saknas.
- Det upplevs till viss del svårare att anpassa bostäderna jämfört med egenägda bostäder.

I vår exempelkommun gällande **förvärv av bostadsrätter** bedöms resursåtgången i form av upplevd tid samt grad av komplexitet i processen vara hög. Nedan följer iakttagelser från intervjuerna som ligger till grund för bedömningen.

- Som kan ses i ovan processbeskrivning innebär processen att flertalet funktioner och enheter är involverade i kommunen. Kommunikationen mellan funktionerna behöver vara etablerad för att fungera väl. Inte minst mäklaren har löpande kontakt med flertalet parter under processens gång.
- Kommunen får lägga mycket tid på kontakt med allmänheten. Enskilda invånare hör av sig till både mäklaren och fastighetsförvaltningen och boendelösningen kräver mycket kontakt med både enskilda och föreningar. Internt måste kommunen hantera ärenden som inkommer från enskilda, föreningar och den nyanlände.
- I jämförelse med privatinhyrning anges att bostadsrätter har en tendens att skötas mer professionellt eftersom att kontakten sker med föreningar och inte privatpersoner. Dock uppvisas viss oenighet i intervjugruppen vilken bostadslösning som tar mest tid i

anspråk i relationsbyggande och konflikthantering. Även förvärv av bostadsrätter kräver en hel del konflikthantering och relationsbyggande.

Enligt **enkätresultatet** krävs mest resurser i form av tidsåtgång för kommunens personal vid boendeformen privatinhyrning. Även modulboenden och kommunala bostadsrätter kräver relativt mycket tid av kommunens personal. Minst tid i anspråk tar boendelösningarna inhyrning via kommunalt bostadsbolag (allmännyttan) och inhyrning via kommersiella aktörer. Enkätsvaren ger därmed en i huvudsak samstämmig bild av resursåtgången som intervjuerna.

Enkätresultatet påvisar delvis liknande svar som de svar som framkom under intervjuerna gällande komplexiteten. Privatinhyrning är den boendelösning som bedöms ha högst grad av komplexitet, tätt följt av modulboenden. Lägst grad av komplexitet återfinns vid användningen av inhyrning via allmännyttan och kommunala bostadsrätter. Även inhyrning via privata bostadsbolag kännetecknas av relativt låg grad av komplexitet. I enkäten uppges dock att processerna i sig kan beskrivas som mer tidskrävande än komplexa generellt.

2.4. Sammanfattande analys

Den analysram som konstruerats och som datainsamlingen syftar till att skapa underlag att fylla består av ett antal olika variabler av såväl kvalitativ som kostnadsmissig karaktär. Nedan presenteras en illustration av hur vi, utifrån den data som redovisats tidigare, bedömer de olika bostadslösningarna utifrån respektive variabel. Färgsättningen i illustrationen ska förstås som en skala, från rött (lägst/sämst utfall) till mörkgrönt (högst/bäst utfall) enligt nedan:

Låg/sämst						Hög/bäst
-----------	--	--	--	--	--	----------

Tabell 4, Sammanfattning inom analysramen

		Privatinhyrning	Modulboende	Allmännytt	Kommersiella fastighetsägare	Förvärv av bostadsrätter
Kvalitet	Geografisk spridning i kommunen					
	Närhet till kommunikation och centrum					
	Variation i storlek på bostad					
	Tid från behov till inflyttningsklar bostad					
	Tid i kommunens disponering av bostad					
Kostnad	Kommunens kostnad					
	Resursåtgång i tid för en bostad					
	Grad av komplexitet					

Den komparativa analys vi i det föregående avsnittet presenterat visar att de olika boendelösningarna var och en har en unik sammansättning av för- och nackdelar utifrån de olika variablerna. Vilken lösning som normativt är "bäst" beror på vilken vikt som tillmäts respektive variabel.

Utifrån boendelösningen **privatinhyrning** kan konstateras att detta är den lösning som utifrån analysramen ger bäst geografisk spridning. Självfallet har kommunen svårt att styra var bostäderna från privatpersoner är placerade men jämfört de andra boendelösningarna har inte denna lösning samma tendens till koncentration på grund av att en aktör äger flertalet bostäder

på samma plats. Likaså är flexibiliteten gällande variation i storlek på bostad stor när det gäller privatinhyrning, där hela spannet från små lägenheter till stora villor är inkluderat.

Det är dock värt att poängtera att flexibiliteten gällande anpassning av bostäderna inom privatinhyrning inte är lika stor. Det finns ofta både utmaningar i den faktiska anpassningen av bostaden, såsom att bygga om eller tillgänglighetsanpassa, och kopplat till de krav som privatpersoner ställer, t.ex. krav på den som ska få bo i bostaden eller hur bostaden ska användas. Om en privatperson ska hyra ut sin privata bostad behöver kommunen hitta en balans i att möta den enskildes krav och samtidigt inte få allt för komplicerade och individanpassade processer (kopplat till hyresvärdens önskemål). Som analysen visar är just komplexiteten och tidsåtgången i processen det som faller ut sämst för denna boendelösning. Dessutom har det tydliggjorts under vårt arbete att återställningskostnaderna – som vid privatinhyrning är kopplade till privatpersonernas krav – är omfattande. När kommunen inte äger bostaden kan inte heller kommunen sätta en standard för vad som är rimligt slitage, utan detta styrs snarare av privatpersonen som äger bostaden ifråga. För att behålla goda relationer och för att kommunen ska kunna få ett gott renommé bedöms onormalt slitage till hyresvärdens fördel och kommunen får stå för kostnaden för t.ex. omläggning av parkettgolv eller röksanering. Eftersom att boendetiden är kortsiktig kan dessa återställningskostnader behöva göras med hög frekvens.

Privatinhyrning kan på flera sätt ses som en bra men kortsiktig lösning för att bosätta nyanlända som ska etablera sig i kommunen. Dock faller denna lösning sämre ut gällande kostnadsvariablerna. När kommunen har enskilda kommuninvånare som hyresvärd blir processen mer personberoende, vilket innebär att den i ett fall kan fungera smidigt och enkelt medan i ett annat fall bli mer komplicerad. När kommunen hyr bostäder av allmännyttan eller andra kommersiella aktörer är själva inhyrningsprocessen enklare eftersom man har en professionell motpart. Relativt höga inhyrningskostnader och i vissa fall stora återställningskostnader gör vidare att lösningen är relativt dyr i ekonomiska termer. Det föreligger också en stor spridning vad gäller kostnader mellan olika bostäder.

Avseende boendelösningen **modulbostäder** kan konstateras att detta är den boendelösning som faller sämst ut i fem variabler av såväl kvalitets- som kostnadsmässig karaktär. Det är en boendeform som av sin karaktär är svårangepassad storleksmässigt och ger en stark geografisk koncentration. Den faller även ut som en lösning som tar relativt lång tid att få till från identifierat behov till inflyttningsklar bostad. Detta är också en komplex process, framför allt i ett initialt skede när kommunen ska anskaffa sig dessa modulbostäder. I vår exempelkommun väcktes många nya frågor som inte tidigare har hanterats inom ansvarig förvaltning. Vidare kan konstateras att modulbostäderna i vår jämförelse har den högsta kvadratmeterkostnaden per år, men att kostnaden skiljer avsevärt mellan inhyrda och av kommunen ägda modulbostäder.

En viktig aspekt som här kan lyftas – och som inte enbart berör boendelösningen modulbostäder – är boendeformen ”påtvingat” kollektivboende. Denna form av boende framhålls som mer komplicerad att hantera under boendetiden p.g.a. konflikter mellan de nyanlända och att de boende inte känner tillräckligt ansvar för gemensamma utrymmen vilket

leder till mer slitage och förstörelse. Samtliga kommuner framhåller att när människor tvingas dela boende leder till mer komplicerade processer och hantering, oavsett boendelösning.

Vi kan konstatera att boendeformen **inhyrning via allmännyttan** i jämförelsen faller ut som den boendelösning som ur flest variabler uppvisar positiva utfall. Det finns en geografisk spridning till flera kommuner, det går relativt snabbt att anskaffa boenden och kommunen kan ha en långsiktighet i sin planering tack vare långa kontrakt. Vad gäller kostnadsvariablerna så handlar det om att bostadsbeståndet – i förhållande till andra boendelösningar – har lägre hyror. Likaså finns det ett långsiktigt och etablerat samarbete mellan kommunen och det kommunala bostadsbolaget som underlättar bosättningsprocessen. I vår exempelkommun för allmännyttan finns idag även en möjlighet för de nyanlända att ta över hyreskontakten och bli förhandshyresgäster. Denna ambition lyfts fram även för privatinhyrningen, men denna möjlighet försvåras genom de höga hyreskostnaderna som kommunen har för bostäderna där andrahandshyran sätts utifrån marknadsvärde.

Utifrån boendelösningen **inhyrning via kommersiella fastighetsägare** kan konstateras att detta är en lösning som – när det finns en etablerad kontakt – är gynnsam ur flera aspekter. Framförallt finns det möjlighet som kommun att genom exploateringsavtal knyta till sig ett antal lägenheter under en längre tidsperiod. Likaså upplevs processen för bosättning som smidig när det finns en etablerad och långsiktig kontakt. Denna boendelösning har emellertid relativt höga kostnader för kommunen vilket är kopplat till att bostadsbeståndet är i huvudsak nybyggt med höga hyresnivåer.

Utifrån boendelösningen **förvärv av bostadsrätter** kan konstateras att denna lösning faller väl ut i de kvalitativa variablerna. Inte minst rörande tid för disponering där kommunen är fri att disponera bostaden så länge kommunen äger den. Detta är också en boendelösning där flexibiliteten i anpassning av bostaden är relativt stor. Dock är även denna process relativt komplex och tidskrävande, likt privatinhyrningen. En annan likhet med privatinhyrningen är att lösningen tar mycket tid för kommunikationsarbete och konflikthantering.

3. *Privatinhyrning – möjligheter och utmaningar för långsiktig bostadsförsörjning*

Några frågeställningar som varit aktuella inom ramen för detta uppdrag är på vilket sätt privatinhyrningar skulle kunna användas effektivt som bostadslösning efter etableringsperioden, och om långsiktiga bostäder kan åstadkommas genom inhyrning hos privatpersoner i det skedet där hushållet ska skaffa sig en egen bostad, och i så fall hur? Vidare har vi undersökt om boendelösningen skulle kunna användas för andra grupper som står utanför bostadsmarknaden, samt vilken roll civilsamhället skulle kunna spela i en kommuns bostadsförsörjning för målgruppen.

Detta kapitel tar sitt avstamp i den komparativa analys vi tidigare redovisat, eftersom denna har bäring på den i sammanhanget väsentliga övergripande frågan om privatinhyrning bör ses som en relevant och långsiktig lösning för att hantera en kommuns utmaningar i sin bostadsförsörjning.

Det finns en ovilja mot att hyra ut sin privatbostad ...

En grundförutsättning att ta hänsyn till är om det finns ett tillräckligt utbud av privatpersoner som kan tänka sig att hyra ut sin bostad eller del av sin bostad, för att lösningen ska kunna betraktas som möjlig att utveckla i förhållande till hur kommuner idag i huvudsak använder den (för nyanlända kommunanvisade). Statskontorets rapport *Åtgärder för att öka uthyrningen av privatbostäder (2017:11)* redovisar resultatet av en omfattande enkätundersökning till ett tvärsnitt av befolkningen. Totalt ingick 4 000 individer i undersökningen. Resultatet visar att 67 procent av de tillfrågade inte kan tänka sig att hyra ut sin bostad, och att 74 procent inte kan tänka sig att hyra ut del av sin bostad. Samtidigt är det en liten andel svarande som har hyrt ut hela eller del av sin bostad. Totalt i undersökningen var det 3 procent som under de senaste tre åren under minst tre månader hyrt ut sin bostad, och 4 procent som hyrt ut en del av sin bostad. Mot denna bakgrund drar Statskontoret slutsatsen att det idag finns en generell ovilja mot att hyra ut sin bostad, vilket hindrar en ökad uthyrning av privatbostäder.⁵

... som har flera orsaker

Ett första steg, ur kommunens perspektiv, för att möjliggöra en utvecklad användning av privatinhyrningen är att förstå vad som kan minska motviljan av att hyra ut hela eller delar av sin bostad samt varför intresset inte är större. Statskontoret pekar i sin rapport på några hinder för att öka intresset för privatuthyrning. Den främsta anledningen konstateras helt enkelt vara en ovilja att ha främmande personer boende hos sig. En annan orsak som lyfts i rapporten är att eventuella lediga utrymmen (som skulle kunna hyras ut) används för annat. En tredje möjlig förklaring är en avsaknad av tradition i Sverige av att dela boende. Samtidigt menar

⁵ Statskontoret (2017)

Statskontoret – vilket även framförts i andra utredningar och analyser på området⁶ – att regelverket för uthyrning av bostäder ur en privatpersons perspektiv är komplicerat och tämligen okänt vilket bidrar till att det upplevs som krångligt. Få respondenter förefaller heller ha ett ekonomiskt incitament att hyra ut sin bostad, enligt Statskontorets enkätundersökning.⁷

Att överkomma dessa hinder och därigenom öka utbudet av privatpersoner som vill hyra ut sin bostad eller del av bostaden är sannolikt svårt och kräver långsiktiga insatser, inte minst på statlig nivå. Länsstyrelsen i Stockholms län skriver i sin rapport *Läget i länet (2017:15)* att de satsningar som lanserats hittills på lokal och nationell nivå inte varit tillräckliga och att kommunerna, i sin bostadsförsörjning avseende nyanlända, bör sträva efter att på sikt skapa bostadslösningar som ger förutsättningar för en god etablering och integration.⁸

En geografisk koncentration av boende med sämre villkor ökar risken för utanförskap genom så kallade grannskapseffekter. Studier gjorda i Europa och USA antyder att geografiska koncentrationer av etniska grupper, i vissa situationer, kan vara negativa för nyanländas arbetsmarknad- och inkomstkarriärer. Risken att hamna i arbetslöshet är större om många i området är utan arbete. Liknande andra grannskapseffekter finns för andra indikatorer för utsatthet, skolresultat och bristande hälsa.⁹ Som den komparativa analysen i föreliggande kapitel visar förefaller privatinhyrning jämfört med andra lösningar ha flera fördelar i form av såväl geografisk spridning och variation av bostäder, och ur det perspektivet ge relativt goda förutsättningar för en god etablering och integration. Enligt många av de kommuner som ingått i vår enkätundersökning ger boendelösningen också sådana effekter.

Det är dock sannolikt viktigt ur ett integrationsperspektiv att boendet under etableringstiden är stabilt och i någon mån långsiktigt, för att individen ska ha de bästa förutsättningar att fullfölja sin etableringsplan och nå en egen försörjning och etablering på arbetsmarknaden.

Det finns inbyggda utmaningar med privatinhyrning ...

Det finns dock flera utmaningar med boendelösningen. Den komparativa analysen påvisar visserligen en stor spridning vad gäller hyreskostnader (som idag bärs av kommunen), men på en förhållandevis hög nivå. Ser inte kommunen det som sin roll att långsiktigt stå som mellanhand och avtalspart, riskerar hyreskostnaden att bli för omfattande för hyresgästen att kunna bära med de inkomster i form av statliga och kommunala ersättningar som en nyanländ har under och efter etablering. En etablering på arbetsmarknaden och en inkomst i form av en relativt hög lön är därför sannolikt en förutsättning för att en nyanländ familj eller individ på egen hand ska kunna teckna hyresavtal med privatpersoner, i alla fall till marknadsmässiga hyror. I annat fall får en förutsättning för att dessa bostäder ska kunna ses som långsiktiga sägas vara att kommunen riskerar få godta en hög kostnad för boende vid ansökan om ekonomiskt bistånd.

⁶ Se t ex PwC (2017)

⁷ Statskontoret (2017)

⁸ Länsstyrelsen i Stockholms län (2017:15)

⁹ Länsstyrelsen i Stockholms län (2011:18)

Utöver kostnadsaspekten kan ett antal ytterligare hinder identifieras som försvarar för att privatpersoners uthyrning av sin bostad ska bli långsiktig. Nacka och Värmdö kommuner har låtit genomföra en utvärdering av sin privatinhyrning, där bl a de hyresvärdar som kommunerna anskaffat bostäder genom fått besvara en enkät. Utvärderingen visar att en viktig faktor i hyresvärdarnas beslut att hyra ut sin bostad var att kommunen gick sin som "garant" och mellanhand, mellan privatpersonen och den nyanlände. Av de intervjuer som genomförts inom ramen för utvärderingen beror det för de flesta på den ekonomiska tryggheten, det vill säga att de har en garanti för att hyran kommer betalas, samt att det finns någon som kan hållas ansvarig om något skadas i huset/bostaden. Många nämnde också de språkliga svårigheterna; att det är svårt att hyra direkt till någon om man inte kan kommunicera med varandra.¹⁰

Ett ytterligare hinder föreligger i form av längden på de kontrakt som privatpersoner förefaller villiga att teckna. Som tidigare nämnts är en långsiktigt stabil boendesituation sannolikt till gagn för en etablering i samhället och på arbetsmarknaden, men i såväl vår exempelkommun som hos de kommuner som besvarat vår enkät kan bostaden endast disponeras under en relativt kort period, som regel i 1-2 år. Vi har inte data för att kunna värdera om denna tidsrymd är ett direkt krav från privatpersoner, men det är inte otroligt att det kan finnas en motvilja mot att som privatperson hyra ut sin bostad under längre tidsperioder. Både benägenheten att hyra ut en bostad och längden på hyrestiden påverkas av såväl hyresvärdens som hyresgästens ekonomiska förutsättningar och boendesituationer. Syftet med privatuthyrningslagen har varit att stimulera privatpersoner att hyra ut sin bostad som de under en tid inte behöver eller som i perioder används i begränsad omfattning. En viktig utgångspunkt för en privatperson som väljer att vara en tillfällig hyresvärd har varit att utan svårighet kunna överblicka konsekvenserna av att hyra ut sin bostad.¹¹

... men möjligheter finns

Hittillsvarande avsnitt har varit problematiserande till sin karaktär. Möjligheter finns också att lyfta fram. En sådan är att i såväl Statskontorets undersökning som i den utvärdering Nacka och Värmdö kommun genomfört så framträder en bild av att merparten av de privatpersoner som faktiskt provat att hyra ut hela eller delar av sin bostad är mycket positiva. Vi kan även konstatera att det primärt inte förefaller vara av ekonomiska skäl privatuthyrningen kommer till stånd, utan att det är styrt av en vilja att "hjälpa till", kanske framför allt driven av den stora invandring som skedde under 2015. Det finns också framgångsfaktorer och stöd för de kommuner som trots de hinder vi identifierat vill utveckla användningen av privatinhyrning. En välavvägd marknadsföring, tydliga kommunikationsvägar och tillgänglig information och tillvägagångssätt och regelverk är några sådana som såväl PwC lyft i sin kartläggning av kommuners operativa arbete med privatuthyrning¹² som Sveriges kommuner och landsting¹³. Vad gäller anskaffning av bostäder genom privatpersoner noterar dock SKL i sin sammanställning av framgångsfaktorer för att lösa utmaningen att ordna bostäder till nyanlända att denna lösning bör ses som ett tillfälligt komplement till andra lösningar och att

¹⁰ Enkätfabriken (2017)

¹¹ Civilutskottets betänkande 2012:13:CU3

¹² PwC (2017)

¹³ Sveriges kommuner och landsting (2017) se referensförteckningen under elektroniska källor

den kräver beredskap för omflyttning (pga. korta kontrakt), att organisationen rustas för att hantera många unika frågor från privatpersoner och att matchningsarbetet behöver för vara genomtänkt.

En ytterligare möjlighet, både avseende att avlasta kommunen i arbetet med bostadsanskaffning och vad gäller att öka intresset för privatinhyrning hos allmänheten, kan vara att involvera aktörer i civilsamhället. Inom ramen för föreliggande uppdrag har vi intervjuat företrädare för organisationen Refugees Welcome, en ideell förening som i Malmö engagerat sig konkret i bostadsfrågan. Sedan 2016 har Malmö stad tillsammans med Sjöbo kommun ett samarbete med Refugees Welcome Housing Sweden¹⁴. Samarbetet är ett Länsstyrelsefinansierat §37-projekt som kallas "Skåne tillsammans". Projektet syftar till att utveckla och etablera kunskap om möjligheterna att hyra ut och att göra det via tredje part som är Refugees Welcome Housing Sweden. Malmö stad hjälper främst till med administration, som exempelvis kontakt mellan hyresvärd och hyresgäst samt informerar om lagar och regler kring uthyrning. Projektet arbetar enbart gentemot nyanlända personer som anvisats till Malmö och Sjöbo.

Den boendelösning som hanteras inom projektet är inneboendeinhyrning. Projektet har i något enstaka fall levererat en privatinhyrning av lägenhet, men RWHS anser att bäst integration och inkludering i samhället uppnås genom inneboendelösningar eftersom dagens samhälle till stora delar bygger på kontaktskapande. Projektet har visat att nyanlända som varit inneboende i vissa fall fått arbete och eget hyreskontrakt tack vare den kontakt som skapats till uthyraren.

Arbetsprocessen beskrivs som att RWHS träffar alla inblandade och låter uthyrare och potentiell hyresgäst träffas innan och i samband med inspektion av boendet. Detta för att skapa kunskap om parterna, avdramatisera och motverka stigma kring nyanlända. Organisationen bidrar även med tolkar i de fall det skulle behövas.

När organisationen etablerades anmälde 700 individer intresse för att hyra ut sin bostad/del av sin bostad. Utifrån dessa anmälningar har hittills 57 matchningar. Organisationen har ännu inte låtit utvärdera samtliga matchningar, men säger sig kunna redovisa flera matchningar där personerna bor kvar och flera där hyresgästen flyttat ut på grund av att de fått nytt boende tack vare kontakter via sin hyresvärd.

Kan privatinhyrning utvecklas som modell för att ge ett långsiktigt bidrag till kommunernas bostadsförsörjning?

Som vi konstaterat ovan finns såväl hinder som möjligheter när det gäller privatinhyrningens roll i bostadsförsörjningen. Sammantaget gör vi bedömningen att utvecklingsmöjligheterna rörande boendelösningen privatinhyrning, i termer av nya målgrupper – som en mer långsiktig lösning för nyanlända efter etableringstiden eller med mindre kommunal inblandning – är något begränsade. Vår uppfattning, mot bakgrund av denna rapport, är att det sannolikt inte är fruktbart att söka finna en lösning där privatpersoners bostäder i någon nämnvärd utsträckning kan användas i kommuners bostadsförsörjning, som ett långsiktigt boende för individer och familjer med svag ställning på bostadsmarknaden och där kommunen inte går in som avtalspart.

¹⁴ Refugees Welcome Housing Sweden är en partipolitiskt och religiöst obunden ideell förening.

Vi menar vidare att de hinder som kan konstateras finnas när det gäller privatinhyrning till kommunanvisade nyanlända under etablering – både i form av ovilja att hyra ut sin bostad i allmänhet och i form av ekonomiska, tidsmässiga och trygghetsrelaterade skäl – är reella även när det gäller andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden.

4. Sammanfattande slutsatser

Denna rapport visar att det inte finns några enkla svar på frågan vilken boendelösning som är bäst lämpad när det gäller att bosätta nyanlända personer med uppehållstillstånd som blir placerade i någon av Sveriges kommuner. Det vi ser är att en kommun behöver ta ställning till vilka variabler som är viktigast för den egna kommunen samt se till kommunens egna förutsättningar – både internt i organisation och ute i samhället – i processen för bostadsanskaffning. Värt att notera är att samtliga kommuner som ingått i denna studie lyfter fram en kombination av boendelösningar som nödvändigt.

Vi kan konstatera att boendelösningen privatinhyrning i denna jämförande studie på flera sätt framstår som ett bra alternativ när det gäller bosättning av nyanlända under etableringstiden. Inte minst kopplat till variablerna geografiska spridning och flexibiliteten i storlek på bostäderna särskiljer sig privatinhyrningen. I denna studie är privatinhyrning den enda boendelösning som kan ge riktigt stora bostäder såsom villor som kan inhysa större familjer. Med tanke på den trångboddhet som finns i storstäder är detta en viktig aspekt. Dock visar sig privatinhyrning vara en mer komplex och kostsam process och hantering för kommunen vilket bör tas med i beaktande.

Likaså är inte privatinhyrning ett långsiktigt alternativ för varken målgruppen nyanlända eller andra socialt utsatta grupper i samhället. Vi bedömer inte att det är fruktbart att söka finna en lösning där privatpersoners bostäder i någon nämnvärd utsträckning kan användas i kommuners bostadsförsörjning som ett långsiktigt boende för individer och familjer med svag ställning på bostadsmarknaden och där kommunen inte går in som avtalspart. Vi menar att de hinder som finns när det gäller privatinhyrning för kommunanvisade nyanlända under etablering – både i form av ovilja att hyra ut sin bostad i allmänhet och i form av ekonomiska, tidsmässiga och trygghetsrelaterade skäl – är reella även när det gäller andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden.

Istället är vår uppfattning – inte minst i ljuset av den komparativa analys som tidigare redovisats – att privatinhyrning bör utgöra ett komplement i kommunernas arbete med bosättning av nyanlända. I bostadsförsörjningsarbetet förefaller det istället mer rationellt att eftersöka anskaffning av bostäder genom samarbete med kommunägda och privata bostadsbolag i första hand och andra lösningar såsom köp av bostadsrätter i andra hand. Utifrån den komparativa analysen finns det därutöver skäl att ifrågasätta modulboenden som en ändamålsenlig lösning, både ur kvalitets- och kostnadshänseende.

5. Referenslista

Skriftliga källor

Civilutskottets betänkande 2012:13:CU3

Enkätfabriken, 2017, *Utvärdering av privatuthyrning*

Länsstyrelsen i Stockholms län, *Tema nyanlända, ett regionalt projekt 2008-2011* (2011:18)

Länsstyrelsen i Stockholms län, 2016, *Bosättning av nyanlända - Utmaningar och möjligheter i Stockholms län* (2016:12)

Länsstyrelsen i Stockholms län, 2017, *Läget i länet* (2017:15)

PwC, 2017, *Privatuthyrning till nyanlända - ett kunskapsunderlag om kommuners operativa arbete i uthyrningsprocessen*

Statskontoret, 2017, *Åtgärder för att öka uthyrningen av privatbostäder* (2017:11)

Elektroniska källor

<https://skl.se/integrationsocialomsorg/asylochflyktingmottagandeintegration/idebankforintegrationsarbetet/bostaderochbosattning/bostaderochbosattningnyanlandasetablering/framgangsfaكتورerforattlyckasmeduppdragettipsochrad.13047.html> (hämtad 2017-11-29)

Bilaga. Definitioner till analysramen

Boendelösningar

Följande definitioner av de olika boendelösningarna har använts:

Privatinhyrning: Kommunen hyr bostad från privatperson och hyr i sin tur ut den till nyanlända.

Modulboende: Tillfälliga boenden byggda av moduler.

Inhyrning via bostadsbolag (allmännyttan): Det kommunala bostadsbolaget förser kommunen med bostäder.

Inhyrning via bostadsbolag (privat): Kommunen hyr bostäder från kommersiella fastighetsägare.

Kommunala bostadsrätter: Kommunen köper egna bostadsrätter

Variabler kvalitet

Geografisk spridning mäter hur respektive boendelösning skapar geografisk spridning i kommunen.

Närhet till kommunikation och centrum mäter avstånd till serviceutbud och möjligheter att transportera sig med allmänna kommunikation.

Variation i storlek på bostad mäter hur respektive boendelösning skapar tillgänglighet av olika variationer på bostäder (antal m², antal rum osv).

Tid från behov till inflyttningsklar bostad mäter hur snabbt och effektivt kommunen får tillgång till bostaden efter att ett bostadsbehov har identifierats.

Disponeringstiden mäter hur länge kommunen kan disponera bostaden, dvs har rådighet över den.

Variabler kostnad

Kommunens kostnad mäter vilken bruttokostnad kommunen har för respektive boendelösning (kronor per m² och år). Inga avdrag är således gjorda för hyresintäkter.

Resursåtgång mäter hur mycket resurser i form av tid som det krävs av kommunens personal för att få tillgång till bostäder inom respektive boendelösning.

Grad av komplexitet mäter hur komplext det är att handlägga hanteringen av respektive bostadslösning, t.ex. om det är många olika funktioner som måste vara involverade i processen, krånglig administration osv.