



# Bosättning av nyanlända

Utmaningar och möjligheter i Stockholms län



Foto: Christina Fagergren

Utgivningsår: 2016

Rapport nummer 2016:12 i Länsstyrelsens rapportserie.

ISBN: 978-91-7281-687-9

# Förord

---

Behovet av bostäder för nyanlända är stort. En trygg boendesituation är en förutsättning för att nyanlända på bästa sätt ska kunna komma igång med sin etablering, lära sig svenska och komma ut i arbete.

Bostadsbristen är en utmaning, men i länets kommuner pågår ett aktivt arbete för att skapa bostadslösningar för nyanlända. Det kommer att krävas många olika bostadslösningar för att på bästa sätt svara upp mot behoven under 2016 och kommande år.

Det Regionala samrådet för etablerings- och flyktingfrågor samlar länets aktörer och bidrar till samverkan och utveckling i frågor kring mottagande och etablering av nyanlända. Bakom rapporten står en arbetsgrupp bestående av Länsstyrelsen i Stockholms län, Kommunförbundet Stockholms län, Etablering Södertörn, Koordination Norrort, Stockholms stad, Arbetsförmedlingen och Migrationsverket.

Med denna rapport vill vi bidra till den fortsatta dialogen i länet kring bostadslösningar för nyanlända.

Stockholm april 2016



Niclas Josephson  
Ordförande  
Regionala samrådet för etablerings- och flyktingfrågor

# Innehållsförteckning

---

<b>Sammanfattning.....</b>	<b>5</b>
<b>Inledning och bakgrund .....</b>	<b>8</b>
Uppdrag .....	9
<b>Flyktingmottagandet i Stockholms län .....</b>	<b>11</b>
Terminologi .....	11
Asylmottagande .....	13
Kommunmottagande av nyanlända .....	16
Mottagande av nyanlända på anvisning .....	18
Nyanländas självbosättning .....	22
Mottagande av ensamkommande barn och deras anhöriga .....	24
<b>Bostäder för nyanlända.....</b>	<b>26</b>
Bostadsbrist i länet.....	26
Boendesegregation.....	27
Övergripande verktyg för bostadsförsörjning.....	28
Kommunövergripande samverkan och planering .....	31
Bostäder genom allmännyttiga bostadsföretag .....	34
Bostäder genom bostadssocial stiftelse .....	38
Bostäder genom privata fastighetsägare och vid nybyggnation .....	39
Uthyrning av bostadsrätter.....	41
Ombyggnation av lokaler till bostäder.....	42
Modulbostäder/paviljonger.....	44
Bostäder från privatpersoner .....	47
Delad bostad.....	50
Hysesavtal och besittningsskydd .....	52
<b>Vad gör vi nu? .....</b>	<b>54</b>
Det krävs bostadslösningar här och nu .....	54
Samverkan mellan olika delar av kommunen.....	54
Använd fler verktyg och pröva nya vägar .....	55
Parallellt arbete kring flyttkedjor.....	56
Motverka boendesegregation .....	57
Regional samverkan .....	57
<b>Bilaga 1: Asylsökande i kommunerna i Stockholms län....</b>	<b>61</b>
<b>Bilaga 2: Anvisade 2014–2015 samt kommunal 2016.....</b>	<b>62</b>
<b>Källförteckning.....</b>	<b>63</b>

# Sammanfattning

---

## Bakgrund

En arbetsgrupp under det Regionala samrådet för etablerings- och flyktingfrågor har genomfört en analys av Stockholms läns flyktingmottagande under 2014-2015 samt sammanställt information om kommunernas bostadslösningar vid bosättning av nyanlända. I arbetsgruppen har följande organisationer/myndigheter deltagit: Länsstyrelsen i Stockholms län (samordnande), Kommunförbundet Stockholms län, Etablering Södertörn, Koordination Norrort, Stockholms stad, Arbetsförmedlingen och Migrationsverket.

Denna rapport utgör ett underlag för beslutsfattare och strategiskt ansvariga i arbetet med att skapa bostadslösningar för nyanlända och beakta nyanländas behov i kommunernas bostadsförsörjning. Rapporten är tänkt att bidra till att erfarenheter sprids över kommun- och myndighetsgränser.

## Ökat behov av bostadslösningar för nyanlända

Den 1 mars 2016 trädde en ny lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning i kraft. Lagen innebär att alla kommuner blir skyldiga att efter anvisning ta emot nyanlända för bosättning. En fungerande boendesituation är en förutsättning för att nyanlända fullt ut ska kunna tillgodogöra sig svenskundervisning, samhällsorientering och arbetsmarknadsinsatser, liksom skolundervisning för barnen.

Med stöd av den nya bosättningslagen kommer nästan 6 700 nyanlända att anvisas till länets kommuner under 2016 och behöva bostad i den mottagande kommunen. Redan inför 2015 ökade förväntningarna på länets mottagande på anvisning kraftigt och flera kommuner började arbeta mer aktivt med bostadslösningar för nyanlända. Kommuner har tillgång till olika verktyg för bostadsförsörjningen. I länet har följande bostadslösningar varit aktuella vid mottagande av nyanlända:

- **Bostäder genom allmännyttiga bostadsföretag**  
Flera kommuner har genom upparbetade samarbeten eller i avtal med allmännyttiga bostadsföretag kommit överens om att få tillgång till bostäder för nyanlända. 21 av länets kommuner har allmännyttiga kommunala bostadsföretag och 16 kommuner fick under 2015 tillgång till bostäder från allmännyttan för bosättning av nyanlända.
- **Bostäder genom bostadssocial stiftelse**  
SHIS Bostäder (Stiftelsen hotellhem i Stockholm) är Stockholms stads bostadssociala resurs. Sedan 2015 har SHIS ett uppdrag att ordna bostäder åt nyanlända som anvisas till Stockholms stad.

- **Bostäder genom privata fastighetsägare och vid nybyggnation**  
 Under 2015 använde åtta kommuner bostäder från privata fastighetsägare för mottagande av nyanlända. Flera av länets kommuner önskar stärka samverkan med privata fastighetsägare. Några kommuner arbetar med att få tillgång till bostäder genom mark- och exploateringsavtal vid nybyggnation.
- **Uthyrning av bostadsrätter**  
 Under 2015 hyrde åtta av länets kommuner ut bostadsrätter till nyanlända. I ytterligare några kommuner förs diskussioner om att köpa in bostadsrätter. Det förekommer att kommuner säkerställer förtur till köp av viss andel bostadsrätter vid nybyggnation.
- **Ombyggnation av lokaler till bostäder**  
 Nära hälften av länets kommuner diskuterade under hösten 2015 möjlig ombyggnation av lokaler för att skapa bostäder för mottagande av nyanlända. Några kommuner påbörjade också ett sådant arbete. I början av 2016 uppgav sex kommuner att de bygger om lokaler till bostäder för nyanlända.
- **Modulbostäder/paviljonger**  
 Under hösten 2015 planerade sex av länets kommuner att använda sig av tidsbegränsade bygglov för byggande av modulbostäder till nyanlända. I några fall fattades också beslut under 2015. Under 2016 har alltfler kommuner börjat överväga modulbostäder och påbörjat en översyn av lämpliga platser.
- **Bostäder från privatpersoner**  
 Fem av länets kommuner har genom uthyrning av bostäder från privatpersoner skapat bostäder för nyanlända. Ytterligare kommuner ser över denna möjlighet. Ett par kommuner överväger att ge stöd till byggande och uthyrning av attefallshus.
- **Delad bostad**  
 Tre av länets kommuner har, i mindre omfattning, använt sig av delad bostad vid mottagande av nyanlända. Eftersom det råder brist på mindre bostäder kan korridorsboende och delat boende i lägenhet eller villa vara en möjlig boendeform för framförallt nyanlända i ensamhushåll.

## Slutsatser

För att skapa de bostadslösningar som krävs är det nödvändigt med politisk ledning och ett nära och aktivt samarbete mellan berörda nämnder och förvaltningar. Alla kommuner behöva beakta behovet av nyanländas bostäder i sin planering av bostadsförsörjningen. De flesta kommuner har antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen och en god planberedskap för att det ska kunna byggas fler bostäder. I merparten av kommunerna finns ett förvaltningsövergripande samarbete.

Bostadsbyggande tar tid och det är inte automatiskt fallet att det kommer de personer som har svårast att etablera sig på bostadsmarknaden till godo. För att skapa bostäder för nyanlända krävs lösningar på både kort och lite längre sikt. I det kortare perspektivet behövs en palett av olika lösningar. En bostadslösning kommer knappast att vara tillräcklig för att lösa hela bostadsbehovet, utan kommuner behöver arbeta med hela kartan av möjliga lösningar samtidigt. Det långsiktiga arbetet kan exempelvis innebära ett mer aktivt arbete med markpolitik, framtagande av riktlinjer för bostadsförsörjning och markanvisning, användande av mark- och exploateringsavtal vid nybyggnation och ett mer strategiskt arbete med ägardirektiv till allmännyttiga bostadsföretag.

I Stockholms län kommer det att bli allt vanligare med tillfälliga bostadslösningar eller med tidsbegränsade kontrakt vid bosättning av nyanlända. Många kommuner kommer inte att kunna erbjuda permanentboende i hyresrätt, eller enbart kunna göra det för en mindre del av de som anvisas. Detta innebär att kommuner behöver arbeta i parallella spår. Å ena sidan behöver kommunerna lösa bostadssituationen för nyanlända här och nu; å andra sidan krävs en långsiktig planering kring flyttkedjor för att de nyanlända ska ges möjlighet att bo kvar i den kommun som de har anvisats till.

Genom ägardirektiv till allmännyttan och dialog med privata fastighetsägare kan kriterier och inkomstkrav vid förmedling av hyresrätter förändras. Förändrade och mer rimliga inkomstkrav, eller avskaffande av inkomstkrav, skulle möjliggöra för fler nyanlända, liksom andra målgrupper, att ta sig in på hyresmarknaden. Om etableringsersättning och försörjningsstöd liksom andra tillfälliga inkomstkällor inte räknas som adekvat inkomst leder det till att nyanlända blir utestängda från den ordinarie bostadsmarknaden. Kommunen tvingas då hitta andra lösningar och nyttan med allmännyttiga bolag kan ifrågasättas.

Boendesegregationen i Stockholmsregionen ökar och är en faktor som kommuner behöver förhålla sig till vid mottagandet av nyanlända. Vid byggande av modulbostäder kan det vara möjligt att sprida bostäderna geografiskt eller placera dem i områden med en lägre andel nyanlända eller utrikes födda. Några kommuner har även börjat titta på möjligheten att blanda målgrupper (nyanlända, studenter och unga) i modulbostäder. Delade bostäder kan också ge tillfälle till blandade målgrupper, vilket kan bidra till nya kontaktytor och skapa förutsättningar för integration.

Det är angeläget att föra en aktiv dialog om allas rätt till bostad, att försöka undvika att ställa grupper mot varandra och att motverka boendesegregation i ett längre perspektiv. Här krävs ett informationsarbete som även är riktat mot allmänheten. I bästa fall kan mottagandet av det stora antalet nyanlända förändra spelplanen och öppna upp för nya bostadslösningar som också kommer andra målgrupper till godo.

## Inledning och bakgrund

---

Nästan 163 000 personer sökte asyl i Sverige under 2015, vilket var en fördubbling jämfört med föregående år och fler än någonsin förr. Den främsta orsaken är det långvariga kriget i Syrien, men även fortsatta konflikter och svåra levnadsvillkor i andra delar av världen.

Under 2015 tog Stockholms län emot drygt 6 100 nyanlända med uppehållstillstånd. En stor andel var personer som självbosatt sig i länet, ofta hos släktingar och bekanta. För dessa personer har kommunerna ett generellt bostadsförsörjningsansvar på samma sätt som för övriga kommuninvånare. Drygt 900 personer togs emot som en del av det organiserade mottagandet på anvisning och erbjöds då bostad i den mottagande kommunen.

Under 2016 och kommande år förväntas mottagandet av nyanlända med uppehållstillstånd öka kraftigt i Stockholms län. Enligt Arbetsförmedlingens prognos kommer drygt 5 500 nyanlända att självbosätta sig i länet under 2016. Nästan 6 700 personer kommer att anvisas till länets kommuner under året. För dessa personer har kommunerna ansvar att ordna bostad.

Den 1 mars 2016 trädde en ny lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning i kraft. Lagen ersätter tidigare överenskommelser om mottagande och innebär att alla kommuner blir skyldiga att efter anvisning ta emot nyanlända för bosättning. Syftet är att nyanlända snabbare ska tas emot för bosättning i en kommun och kunna påbörja sin etablering på arbetsmarknaden och i samhällslivet. I dag är mottagandet otillräckligt och ojämnt fördelat mellan landets kommuner.

Det är en mänsklig rättighet att ha en bostad. Under en tjuugoårsperiod har dock bostadsbyggandet legat på en låg nivå och det råder idag underskott på bostäder i samtliga kommuner i Stockholms län. Underskottet på bostäder försvårar inträdet på bostadsmarknaden för framförallt nyanlända, unga och studenter. En fungerande boendesituation är en förutsättning för att nyanlända fullt ut ska kunna tillgodogöra sig svenskundervisning, samhällsorientering och arbetsmarknadsinsatser, liksom skolundervisning för barnen. För att kunna erbjuda de bostäder som behövs under de kommande åren innan bostadsbyggandet tar fart krävs olika slags lösningar på både kort och lite längre sikt.

Denna rapport rymmer en analys av mottagandet under 2014-2015. Analysen omfattar nyanlända som beviljats uppehållstillstånd och blivit kommunmottagna genom anvisning (personer från anläggningsboende och kvotflyktingar) samt personer som självbosatt sig, inklusive anhöriga. Mottagandet av ensamkommande barn diskuteras endast i den mån det har en direkt inverkan på bosättningen av nyanlända. Eftersom antalet asylsökande, liksom antalet anläggningsboenden, i länet har en inverkan på



bosättningsmönster efter uppehållstillstånd tas även denna del av mottagandet upp i analysen. Rapporten presenterar en sammanställning av boendelösningar som länets kommuner har använt sig av för att möjliggöra bosättning av anvisade nyanlända och diskuterar utmaningar och möjligheter i bosättningen av nyanlända framöver.

Rapporten är tänkt att bidra till att erfarenheter sprids över kommun- och myndighetsgränser och utgöra ett underlag för beslutsfattare och strategiskt ansvariga i det brådskande arbetet med att skapa bostadslösningar för nyanlända och beakta nyanländas behov i kommunernas bostadsförsörjning.

## Uppdrag

Det Regionala samrådet för etablerings- och flyktingfrågor samlar länets aktörer och bidrar till samverkan och utveckling i frågor kring mottagande och etablering av nyanlända. Länsstyrelsen i Stockholms län har under ett års tid samordnat en arbetsgrupp som tillsammans har genomfört den analys och sammanställning som presenteras i rapporten.

Under hösten 2015 genomfördes telefonintervjuer med länets kommuner för att få en övergripande bild av hur länets kommuner hanterar bostadsfrågan för nyanlända. Förfrågan om intervju ställdes till berörda förvaltningschefer/kontaktpersoner för mottagande och bosättning av nyanlända. Samordnare/strateger för Etablering Södertörn, Koordination Norrort och Stockholms stad ansvarade för att genomföra intervjuerna utifrån intervjuguiden som hade utarbetats av arbetsgruppen.

Under hösten 2015 och i januari 2016 skickades enkäter ut genom Kommunförbundet Stockholms län (KSL) för att samla in information om kommuners bostadslösningar vid mottagande och bosättning av nyanlända. Den första enkäten gällde mottagandet under 2014 och den andra vilka bostadslösningar kommunerna använt vid mottagandet under 2015. Respondenterna förväntades ha kunskap om mottagandet och bosättningen på operativ nivå, inklusive de bostadslösningar som kommunen använt sig av vid mottagandet av nyanlända. Svarsfrekvensen var 100 procent.

Länsstyrelsen har sammanställt och bearbetat svaren från intervjuer och enkäter. Utifrån materialet har lärande exempel från kommuners arbete identifierats. Migrationsverket och Arbetsförmedlingen har bidragit med statistiska underlag och analys. Arbetsgruppen har även använt sig av resultat från bostadsmarknadsenkäten, länsstyrelsens rapport *Läget i länet* och andra kunskapsunderlag. Utifrån insamlat material har arbetsgruppen analyserat utmaningar och möjliga vägar framåt i bosättningen av nyanlända i Stockholms län. Länsstyrelsen har ansvarat för skrivandet av rapporten.

I arbetsgruppen har följande personer ingått:

**Länsstyrelsen i Stockholms län**

Annelie Rostedt, utvecklingsledare (*samordnande med huvudansvar för rapportskrivande*)

Elin Blume, utvecklingsledare (t.o.m. jan. 2016)

Henrik Weston, utvecklingsledare

Sara Zentner, praktikant (jan-mars 2016)

**Kommunförbundet Stockholms län**

Said Ashrafi, processledare (t.o.m. aug. 2015)

Emil Lindqvist, verksamhetschef

**Koordination Norrort**

Oscar Hammar, samordnare

**Etablering Södertörn**

Susanne Hedlund, strateg

Carin Larsson, strateg

**Stockholms stad**

Agneta Berner, enhetschef

**Arbetsförmedlingen**

Mahad Malingur, verksamhetssamordnare

**Migrationsverket**

Jens Carlander, expert (t.o.m. okt. 2015)

Jonas Doll, expert

# Flyktingmottagandet i Stockholms län

---

Flyktingmottagandet i Stockholms län ökar. Det gäller både asylsökande och nyanlända med uppehållstillstånd. Samtidigt har länets andel av landets sammantagna mottagande minskat de senaste åren.

## Terminologi

Begreppet ”flyktingmottagande” används ofta som ett samlingsbegrepp för olika grupper av personer som söker skydd i Sverige utan distinktion mellan asylsökande och personer som har beviljats uppehållstillstånd.

En **asylsökande** är en utländsk medborgare som tagit sig till Sverige och begärt skydd, men som ännu inte fått sin ansökan slutligt prövad av Migrationsverket och/eller migrationsdomstol. Medan den asylsökande väntar på besked om uppehållstillstånd ordnar antingen Migrationsverket boende i anläggningsboende, eller så ordnar den asylsökande boende på egen hand.

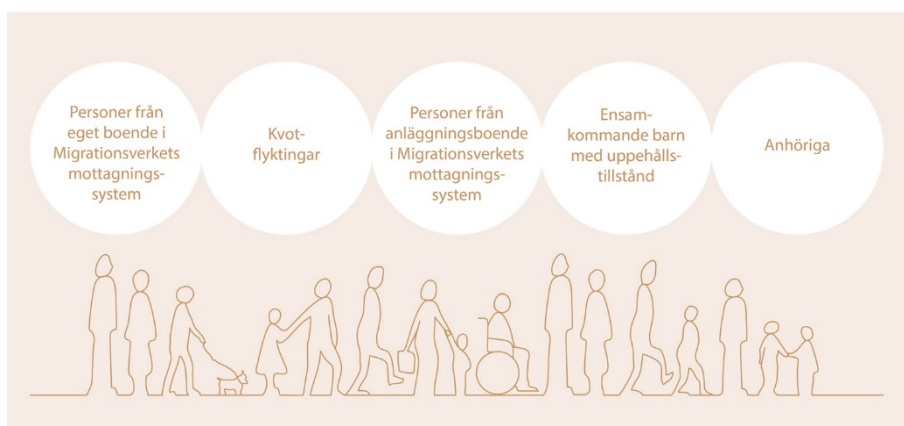
Ett **asylsökande ensamkommande barn** är en person under 18 år som kommit hit och sökt asyl utan sina föräldrar eller annan legal vårdnadshavare. Det asylsökande ensamkommande barnet anvisas till en kommun redan i början av asyltiden.

Som **nyanländ kommunmottagen** räknas de utländska medborgare som beviljats uppehållstillstånd i Sverige som flyktingar (enligt Genèvekonventionen), skyddsbehövande, efter synnerligen ömmande omständigheter eller som anhöriga (anknytningsskäl).

De nyanlända med uppehållstillstånd kommer till kommunerna på olika sätt och registreras i den kommun där de folkbokför sig:

- **Personer från anläggningsboende i Migrationsverkets mottagningsystem:** Nyanlända som har bott i anläggningsboende under asyltiden har möjlighet till stöd med anvisad bosättning till en kommun.
- **Kvotflyktingar:** Vidarebosatta, det vill säga kvotflyktingar som blivit uttagna i utlandet av Migrationsverket i samarbete med FN:s flyktingorganisation UNHCR, har beviljats uppehållstillstånd innan de kommer till Sverige. Kvotflyktingar omfattas av anvisning.
- **Personer från eget boende i Migrationsverkets mottagnings-system:** De flesta nyanlända som beviljats uppehållstillstånd ordnar själva sitt boende. Nyanlända som har bott i eget boende under asyltiden omfattas i dagsläget inte av anvisning.

- **Ensamkommande barn med uppehållstillstånd:** De ensamkommande barnen anvisas en kommun redan under tiden som asylsökande och blir efter uppehållstillstånd folkbokförda i den kommun de befinner sig i. Ensamkommande barn med uppehållstillstånd kan således inte på nytt anvisas till en kommun.
- **Anhöriga:** Anhöriga till flyktingar, skyddsbehövande eller personer som fått uppehållstillstånd på synnerligen ömmande omständigheter. De anhöriga har sina uppehållstillstånd beviljade innan de kommer till Sverige och bosätter sig direkt i en kommun.



## Asylmottagande

Under 2015 sökte 163 000 personer asyl i landet. Detta var fler än någonsin förr och en fördubbling jämfört med föregående år då 81 000 personer sökte asyl.

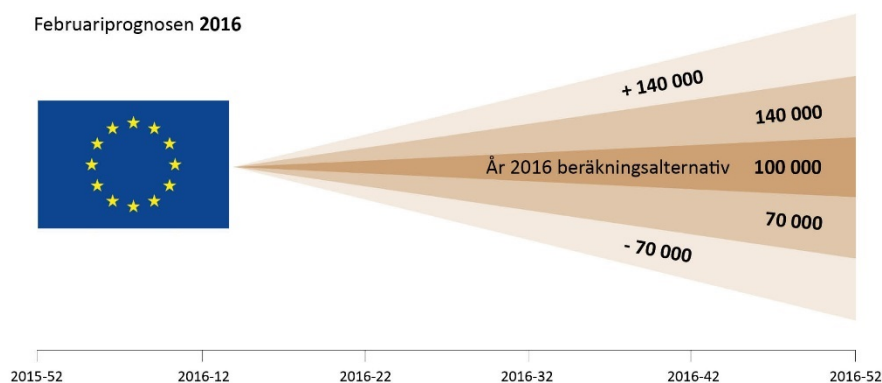
Migrationsverket menar att det inte är möjligt att med säkerhet fastställa en prognos för antalet asylsökande i Sverige åren 2016 och 2017. I Migrationsverkets februariprognos 2016<sup>1</sup> presenteras tre beräkningsalternativ för hur många personer som kommer att söka asyl i Sverige under 2016.

Beräkningsalternativen bygger på EU-scenariot ”nationella kontrollåtgärder” då EU och dess medlemsländer initierat åtgärder i syfte att minska antalet asylsökande till Europa under 2016 och framåt. I Sverige har tillfälliga gräns- och ID-kontroller införts. En tidsbegränsad lag har också aviserats att träda i kraft under 2016, vilken innebär förändringar i det svenska regelverket för asyl- och anhöriginvandringen.<sup>2</sup>

Beräkningsalternativen i Migrationsverkets prognos ligger på mellan 70 000 och 140 000 asylsökande under 2016 (varav mellan 12 000 och 27 000 ensamkommande barn). För 2017 ligger beräkningsalternativen på mellan 55 000 och 105 000 asylsökande (varav mellan 9 000 och 20 000 ensamkommande barn).

Migrationsverket framhåller att utvecklingen är mycket osäker och att situationen kan komma att förändras snabbt under året. Det råder en mycket stor osäkerhet kring kritiska omvärldsfaktorer och effekter av politiska åtgärder på olika nivåer. Bedömningen är dock att antalet asylsökande troligtvis kommer att börja öka från sommaren och framåt.

*Migrationsverket, beräkningsalternativ för antal asylsökande till Sverige år 2016*



<sup>1</sup> Migrationsverket (2016). Verksamhets- och utgiftsprognos. Februari 2016.

<sup>2</sup> Regeringens webbplats: <http://www.regeringen.se>

## Inskrivna i mottagningssystemet

Antalet asylsökande i Migrationsverkets mottagningssystem har ökat. I januari 2016 var 182 000 personer inskrivna i Migrationsverkets mottagningssystem för hela landet. Antalet inskrivna är inte enbart beroende av hur många som söker asyl, utan beror också på hur länge den asylsökande får vänta på beslut gällande uppehållstillstånd.

Asylsökande som beviljats uppehållstillstånd, men som är kvar i anläggningsboende i avvaktan på anvisning till en kommun är fortfarande inskrivna i Migrationsverkets mottagningssystem. Bristen på anvisningsplatser har bidragit till att många personer som beviljats uppehållstillstånd har blivit kvar i anläggningsboende.

Ungefär en tredjedel av inskrivna asylsökande hos Migrationsverket är idag i skol- och gymnasieålder, vilket innebär en fortsatt stor utmaning för kommuner att tillgodose det kraftigt ökade behovet av utbildning hos både asylsökande och nyanlända barn- och ungdomar med uppehållstillstånd.<sup>3</sup>

## Boendeformer för asylsökande

Tabellen nedan ger en överblick över de boendeformer som finns för asylsökande.

### *Boendeformer för asylsökande*

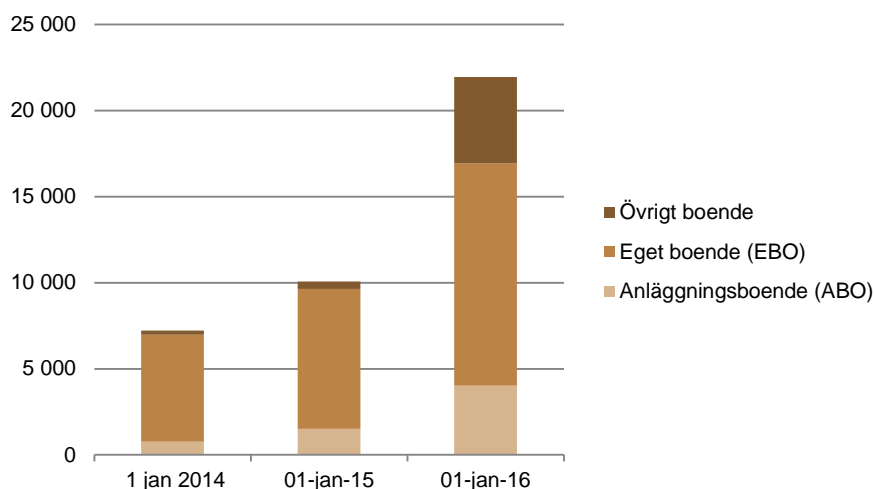
Typ av boende	Förkortning	Beskrivning av boendet	
Eget boende	EBO	Den sökande har ordnat boende på egen hand.	
Anläggningsboende	ABO	Migrationsverkets avtalade boendeplatser.	
		Förkortning	Beskrivning av boendet (urval av anläggningsboenden)
		ABE	Migrationsverket hyr lägenheter av allmännyttan och privata fastighetsägare.
		ABT	Migrationsverket hyr tillfälliga boendeplatser, exempelvis hotellbyggnader eller vandrarhem. Upphandlas av externa aktörer genom lagen om offentlig upphandling (LOU).
		ABI Steg 1 boende	Ankomstboende. Ett korttidsboende för nya asylsökande som sedan flyttar vidare till andra anläggningsboenden.
	ABK	Korridorboende. Migrationsverket hyr av allmännyttan och privata fastighetsägare.	
Övrigt boende		Boende för ensamkommande barn samt för vuxna som har ett specifikt boende såsom inskrivna på sjukhus eller annan institution.	

<sup>3</sup> Migrationsverket (2016). Verksamhets- och utgiftsprognos. Februari 2016.

## Fler asylsökande i Stockholm län

Antalet asylsökande i länet har ökat under de senaste åren. Av de 182 000 asylsökande som var inskrivna i Migrationsverkets mottagningssystem i hela landet den 1 januari 2016 befann sig nästan 22 000 personer i Stockholms län. Länets andel av de asylsökande utgör således 12 procent av det totala antalet inskrivna asylsökande i landet. Detta är en liten minskning jämfört med föregående år.

Boende under asyltiden. Migrationsverkets statistik.



En stor andel av de asylsökande ordnar *eget boende* (EBO) under asyltiden. Migrationsverket ansvarar för att erbjuda *anläggningsboende* (ABO) till asylsökande som inte ordnar boende på egen hand. Kategorin *övrigt boende* utgörs till största delen av boenden för asylsökande ensamkommande barn. I enstaka fall kan vuxna ha ett specifikt boende såsom inskriven på sjukhus eller annan institution.

Ensamkommande asylsökande barn som anvisats till länet räknas idag som inskrivna i länet även om den mottagande kommunen har placerat barnet i ett annat län.

I bilaga 1 finns statistik över antal inskrivna asylsökande i Migrationsverkets mottagningssystem i kommunerna i Stockholms län.

### Anläggningsboenden i länet

Fram till 2013 var de enda anläggningsboendena i länet två ankomstboenden i Stockholms stad för nya asylsökande som sedan flyttade vidare till andra anläggningsboenden i landet. Under 2013-2014 upphandlades de första anläggningsboendena (ABT) i Norrtälje kommun och Stockholms stad. Den stora ökningen av antalet asylsökande under 2015 har därefter inneburit ett stigande antal boenden i länet. Anläggningsboenden har etablerats i

Upplands-Bro, Botkyrka, Haninge, Huddinge, Norrtälje, Nynäshamn, Stockholms stad och Täby. De flesta är upphandlade anläggningsboenden i exempelvis hotellbyggnader, konferensanläggningar eller vandrarhem. Anläggningsboendet i Huddinge kommun är ett kollektivboende som hyrs av en privat fastighetsägare. Antalet anläggningsboenden i länet framöver är beroende av hur många som söker asyl i Sverige liksom övergripande boendeprioriteringar. Migrationsverket bedömer i sin prognos från februari 2016 att det finns en betydande risk för en allvarlig brist på boendeplatser under hösten 2016.

### **Evakueringsboenden**

Under hösten 2015 ökade behovet av nya boendeplatser mycket snabbt och Migrationsverket kunde inte erbjuda boende till alla som behövde. I samverkan med Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap (MSB), Länsstyrelsen i Stockholms län och Kommunförbundet Stockholms län (KSL) ägde en stor mobilisering rum och många av länets kommuner öppnade tillfälliga evakueringsboenden där ett stort antal asylsökande togs emot.

### **Konkurrerande behov**

I Migrationsverkets prognos lyfts att det ökade antalet anläggningsboenden, behovet av kommunala evakueringsplatser för asylsökande och den kraftiga ökningen av ensamkommande barn riskerar att försvåra arbetet med bosättning av nyanlända. Det råder brist på tillgängliga bostäder och lediga lokaler och det riskerar att uppstå en konkurrens mellan Migrationsverket och kommunerna som är i behov av boende för olika målgrupper.

### **Kommunmottagande av nyanlända**

Migrationsverket lyfter i sin februariprognos 2016<sup>4</sup> att kommunernas samlade mottagande av nyanlända med uppehållstillstånd och deras anhöriga kommer att stiga kraftigt under de kommande åren. 2015 var det totala mottagandet i landet cirka 51 000 personer. 2016 förväntas mottagandet uppgå till omkring 68 000 personer. Därefter bedöms mottagandet öka till drygt 90 000 personer under 2017.

Migrationsverkets långa handläggningstider gör att många som sökte asyl under hösten 2015 kommer att få beslut och bli kommunmottagna först under 2017.

Av de kommunmottagna år 2015 var drygt 56 procent i vuxen ålder (20 år och över). 40 procent var 0-17 år och nästan 4 procent 18-19 år. Bland de vuxna var 59 procent män och 41 procent kvinnor.

---

<sup>4</sup> Migrationsverket (2016). Verksamhets- och utgiftsprognos. Februari 2016.

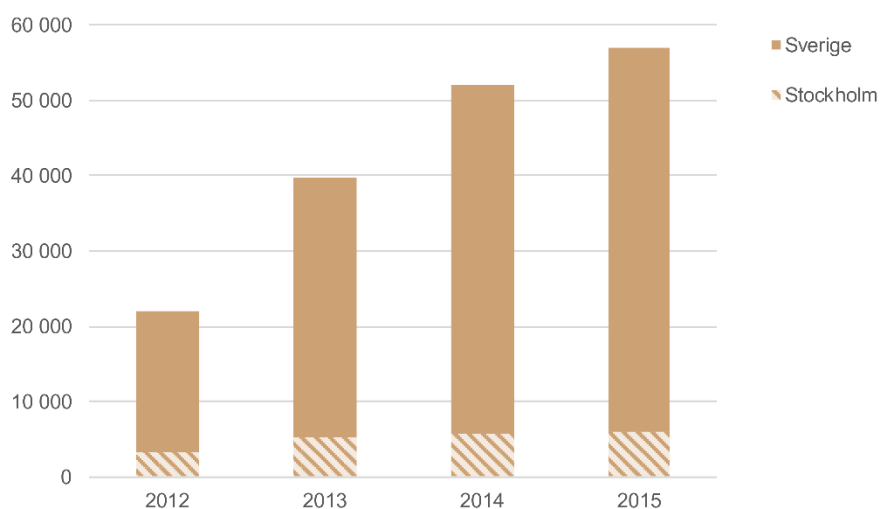


## Kommunmottagna nyanlända i Stockholms län

2015 blev drygt 6 100 nyanlända personer med uppehållstillstånd kommunmottagna i Stockholms län. Av dessa hade knappt 80 procent bosatt sig själva, drygt 10 procent var personer från anläggningsboende eller kvotflyktingar och cirka 10 procent var ensamkommande barn som beviljats uppehållstillstånd och folkbokförts i den kommun de befinner sig i.

Stockholms läns mottagande har ökat de senaste åren och nästan fördubblats mellan 2012 och 2015. Länets andel av landets totala mottagande har dock minskat. 2012 tog Stockholm län emot 17 procent av de kommunmottagna i landet. 2015 hade denna andel minskat till 12 procent.

*Antal nyanlända kommunmottagna i landet och länet, 2012-2015.  
Migrationsverkets statistik.*



## Lagändringar

*Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning*, som trädde i kraft den 1 mars 2016 kommer att leda till att antalet kommunmottagna nyanlända ökar kraftigt i länet under 2016. Lagen ersätter frivilliga överenskommelser och innebär att alla kommuner blir skyldiga att ta emot nyanlända för bosättning.

Regeringens förslag om en tidsbegränsad lag om begränsningar av möjligheten att få uppehållstillstånd i Sverige innehåller bestämmelser som begränsar möjligheten till uppehållstillstånd enligt utlänningslagen i vissa fall. Lagförslaget innebär att en stor del av de nyanlända som tas emot i en kommun framöver skulle ha tidsbegränsade uppehållstillstånd. Rätten till

anhöriginvandring föreslås också komma att begränsas för personer som beviljas uppehållstillstånd. Regeringens förslag har varit ute på remiss.<sup>5</sup>

## **Mottagande av nyanlända på anvisning**

Totalt 21 700 personer från anläggningsboende samt kvotflyktingar beräknas behöva hjälp med bosättning under 2016. Av dessa kommer nästan 6 700 personer att anvisas till kommunerna i Stockholms län, vilket är en stor ökning jämfört med föregående år. Stockholms län förväntas ta ett större ansvar för mottagandet utifrån en förhållandevis god arbetsmarknad och hög folkmängd i kombination med ett lågt sammantaget mottagande. För de nyanlända som tas emot på anvisning har kommunen ansvar att ordna bostad.

## **Bosättningslagen**

*Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning* ("bosättningslagen") omfattar nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd som flyktingar eller annan skyddsbehövande enligt vissa bestämmelser i utlänningslagen, och deras anhöriga. Enligt *Förordning (2016:39) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning* omfattar anvisningar till kommunerna nyanlända som är registrerade och vistas vid Migrationsverkets anläggningsboenden samt kvotflyktingar som tas emot genom FN:s flyktingorgan UNHCR. Flyktingkvoten för 2016 är 1 900 personer.

Bosättningslagen slår fast att vid fördelningen av anvisningar mellan kommuner ska hänsyn tas till kommunens arbetsmarknadsförutsättningar, befolkningsstorlek, sammantagna mottagande av nyanlända och ensamkommande barn, samt omfattningen av asylsökande som vistas i kommunen.

## **Länstal**

Enligt tidigare förordning (2010:408) har Arbetsförmedlingen haft ansvar för att, efter samråd med länsstyrelserna och Migrationsverket, beräkna mottagningsbehovet i varje län (länstal), det vill säga antalet personer som efter beviljat uppehållstillstånd behöver hjälp med bosättning i respektive län. För 2016 har Arbetsförmedlingen tagit fram länstal, vilka har fastställts av regeringen. För 2017 kommer regeringen att besluta om antal och fördelning på länsnivå. Det är angeläget att länstalen för 2017 fastställs så tidigt som möjligt under året för att ge kommunerna tillräckliga planeringsförutsättningar och möjlighet att ta hänsyn till mottagandet i budgetprocessen.

## **Fördelningsnycklar för länstal**

Varierande fördelningsnycklar har under de senaste åren använts vid beräkandet av länstalen, men förutsättningarna för förvärvsarbete har varit en utgångspunkt. Successivt har ökad hänsyn tagits till folkmängd och det sammantagna mottagandet, medan minskad hänsyn har tagits till bostadsmarknaden.

---

<sup>5</sup> Regeringens webbplats: <http://www.regeringen.se>

I fördelningsnyckeln för 2016 års länstal finns tre huvudvariabler som styr fördelningen: arbetsmarknadsförutsättningar (34 procent – omfattar arbetslösa, omsättning och yrkesbredd), befolkningsstorlek (33 procent) och sammantaget mottagande (33 procent). I modellen har hänsyn tagits till självbosättning genom att en andel av det beräknade antalet personer som kommer att bosätta sig på egen hand i respektive kommun räknats bort från fördelningen. En förändring vid framtagandet av 2016 års länstal är att statistik på kommunnivå har använts vid beräkningar istället för statistik på länsnivå.

### **Bostadssituationen beaktas inte i länstalet**

De önskade effekterna av bosättningslagen är att kommuner som har en jämförelsevis god arbetsmarknad, stor befolkning, lågt mottagande och förhållandevis få asylsökande kommer att få ta emot fler nyanlända. Fler nyanlända kommer framöver att anvisas till kommuner där det finns goda etableringsförutsättningar. Samtidigt är bostadsbristen i storstadslänen ett stort hinder för både mottagande och en god etablering.

När remissen *Ett gemensamt ansvar för mottagande av nyanlända* besvarades under hösten 2015 lyfte några remissinstanser, inklusive Länsstyrelsen i Stockholms län, att bostadssituationen i kommunerna borde beaktas vid fördelningen av anvisningar mellan länen. I lagrådsremissen framhölls dock att den otillräckliga kapaciteten för det frivilliga mottagandet och den ojämna fördelningen av det sammantagna mottagandet i stor utsträckning berodde på att kommunerna inte tidigare i sin planering av bostadsförsörjningen varit tvungna att beakta behovet av att ta emot nyanlända. Mot denna bakgrund ansåg regeringen att bostadssituationen inte bör vara ett av de i lagen angivna kriterierna.

### **Kommuntal**

Enligt *Förordning (2016:39) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning* ska Länsstyrelsen på grundval av länstalen besluta om fördelningen mellan kommuner inom länet av antalet nyanlända som ska omfattas av anvisningar under ett visst kalenderår (*kommuntal*). När kommuntalen beslutas får kommunernas förutsättningar att tillhandahålla bostäder beaktas utöver att hänsyn tas till kommunens arbetsmarknadsförutsättningar, befolkningsstorlek, sammantagna mottagande av nyanlända och ensamkommande barn samt omfattningen av asylsökande som vistas i kommunen. Om länstalen revideras under innevarande kalenderår, får även kommuntalen revideras. Kommuntalen får också revideras under innevarande kalenderår efter överenskommelse mellan kommuner inom länet eller närliggande kommuner, under förutsättning att kommuntalen sammantaget inte blir lägre än länstalet.



### Fördelningsmodell för kommunal i Stockholms län

Utifrån 2016 års länstal har Länsstyrelsen i Stockholms län beräknat fördelningen mellan kommunerna i länet för 2016. Beräkningen har gjorts utifrån en fördelningsmodell som togs fram av Länsstyrelsen i samråd med länets kommuner och KSL år 2010. Fördelningsmodellen syftar till ett likvärdigt åtagande och jämnare fördelning av mottagandet i länet och har fyra variabler: andel invånare i länet (55 procent); andel av de inflyttade från utlandet senaste året (20 procent); antal kommunmottagna per 1000 invånare, 3-årssnitt (20 procent); och andel utrikesfödda (5 procent).

### Överenskommelser ersätts av nya lagen

Fram till dess att den nya bosättningslagen trädde i kraft 1 mars 2016 träffade kommuner överenskommelser med Länsstyrelsen där åtaganden gjordes om att ta emot och bosätta ett visst antal nyanlända på anvisning. Under 2015 gjorde många kommuner i Stockholms län ett åtagande om att öka sitt mottagande av nyanlända på anvisning och träffade nya överenskommelser, i de flesta fall upp till 2015 års kommunfördelning.

### Ökat mottagande på anvisning i länet

Stockholms läns mottagande på anvisning har ökat under 2014 och 2015. 2014 tog länet emot 300 personer på anvisning, vilket var 5 procent av det totala antalet anvisade. Under 2015 mer än tredubblade Stockholms län sitt mottagande på anvisning trots underskott på bostäder. 935 personer togs emot, vilket var 14 procent av det totala antalet anvisade i landet.

Antal anvisade till Stockholms län, 2014-2015. Statistik från Arbetsförmedlingen.

År	Antal anvisade totalt i landet	Antal anvisade till Stockholms län	Stockholms läns andel av anvisade i landet
2014	6 209	300	5 %
2015	6 648	935	14 %

Stockholms läns andel av det totala antalet anvisningsbara platser i riket har ökat från 5 procent 2014 till 11 procent 2015, och därefter till hela 31 procent 2016.

Anvisningsbara platser i landet och länet samt Stockholms läns andel av platser, 2014-2016.

År	Totalt mottagningsbehov anvisningsbara platser i Sverige	Stockholms läns länsantal	Stockholms läns andel av det totala antalet anvisningsbara platser (mottagningsbehovet) i Sverige
2014	14 100	680	5 %
2015	23 100	2 508	11 %
2016	21 700	6 889	31 %

I bilaga 2 finns statistik över antalet anvisade under 2014-2015 per kommun i länet, samt kommunalt för 2016.

### Hushållssammansättning

Bland Arbetsförmedlingens bosättningsärenden finns ett stort antal ensamhushåll som i många fall har väntat länge på anvisningar. Under 2015 anvisades 30 ensamhushåll till Stockholms län, vilket kan jämföras med två ensamhushåll under 2014. Stockholms stad, Ekerö, Nacka, Danderyd, Norrtälje, Sollentuna, Botkyrka, Lidingö och Täby har tagit emot ensamhushåll på anvisning. Under 2016 och framåt kommer alla kommuner att ta emot ensamhushåll. Uppskattningsvis utgörs nästan hälften av de nyanlända som väntas bli aktuella för mottagande på anvisning i kommunerna 2016 av ensamhushåll. Andelen hushåll med behov av bostadsanpassning väntas vara lägre jämfört med normalpopulationen.<sup>6</sup>

Under 2015 var 53 procent av de vuxna som anvisades med familj till Stockholms län män och 47 procent kvinnor. Av de 30 ensamhushåll som anvisades under 2015 var 20 personer män och 10 kvinnor.

### Närhetsprincip och matchning

Under 2015 har Arbetsförmedlingen i högre utsträckning än tidigare tillämpat en närhetsprincip vid anvisningar. Närhetsprincipen innebär att Arbetsförmedlingen arbetar för att anvisa personer till kommuner i närheten

<sup>6</sup> Arbetsförmedlingen, Migrationsverket, Länsstyrelserna, *Planering för mottagande av nyanlända för bosättning under 2016*

av den kommun i vilken de bott under asyltiden. De främsta skälen för att göra anvisningar utifrån en närhetsprincip är att det bedöms minska andelen nyanlända som tackar nej till anvisad plats, bidra till att fler nyanlända väljer att bo kvar på orten dit de anvisas samt bidra till att påbörjade insatser i högre utsträckning tillåts fortskrida utan avbrott och därmed ge möjlighet till en sammanhängande etablering. Närhetsprincipen i Stockholms län har inneburit att personer som har bott i anläggningsboende i länet har fått en anvisad plats och hjälp med bosättning av någon kommun inom länet.

Under 2015 har totalt 157 personer anvisats utifrån en närhetsprincip i Stockholms län. Av dessa var 22 personer ensamhushåll. Ett flertal personer i ensamhushåll på anläggningsboenden i länet har dock inte kunnat anvisas till kommuner i länet, vilket beror på att kommuner har föredragit att ta emot familjehushåll. Den 1 januari 2016 befann sig 195 personer med beviljat uppehållstillstånd på anläggningsboenden i Stockholms län.

Varken den nya bosättningslagen och förordningen om bosättning reglerar vad som ska beaktas vid valet av kommun som ska anvisas att ta emot en viss person för bosättning. Arbetsförmedlingen kommer under 2016, i den utsträckning det är möjligt, att fortsätta arbeta utifrån en närhetsprincip. Likaså kommer Arbetsförmedlingen att sträva efter att i dialogen med kommunerna ta hänsyn till arbetskrafts- och kompetensbehov samt planerade eller pågående yrkesutbildningar.

### **Nyanlända som tackar nej till anvisning**

Antalet nyanlända som tackar nej till anvisning har minskat från 17 procent 2014 till 13 procent 2015 i Stockholms län. Av de som anvisades från ett anläggningsboende i länet var det knappt någon som tackade nej till anvisning.

Sannolikheten att nyanlända boendes i andra län tackade nej till anvisad bosättning i Stockholms län påverkades inte av avståndet mellan länet där anläggningsboendet låg och Stockholms län.

### **Anvisande myndighet**

Under 2016 ansvarar Arbetsförmedlingen för anvisningar av nyanlända från anläggningsboende. Migrationsverket för anvisningar av kvotflyktingar samt nyanlända som inte omfattas av etableringsuppdraget och bor i Migrationsverkets anläggningsboenden. Från och med 2017 kommer Migrationsverket att som enda myndighet ansvara för alla anvisningar.

### **Nyanländas självbosättning**

2015 var det cirka 80 procent av de som blev kommunmottagna i länet som själva bosatte sig i en kommun. De självbosatta omfattar asylsökande som beviljats uppehållstillstånd och bosatt sig på egen hand – ofta redan under asyltiden – och anhöriga som beviljats uppehållstillstånd baserat på anknytning.



Bosättningslagen omfattar nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd som flyktingar eller annan skyddsbehövande enligt vissa bestämmelser i utlänningslagen och deras anhöriga. Enligt förordning (2016:39) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning ska endast nyanlända som vistas i anläggningsboenden och kvotflyktingar omfattas av anvisningar. Nyanlända som bosatt sig på egen hand kommer att kunna omfattas av anvisningar först på längre sikt.

Kommuner har ett generellt bostadsförsörjningsansvar för alla kommunmottagna, liksom för andra kommunmedborgare. Personer som självbosätter sig ansvarar dock själva för att ordna boende. De omfattas av samma regelverk som andra medborgare och bedömningar av förtur till lägenhet baseras på behovskriterier såsom vårdbehov, eftervårdsbehov och barnperspektivet. Vid akut bostadsproblematik gör kommuner en individuell nödprövning och det kan bli aktuellt med hotell- eller vandrarhemsboende. Enstaka kommuner uppger att de under 2015 har bistått självbosatta nyanlända med boende.

Flertalet självbosatta är trångbodda och många boenden är av tillfällig karaktär. Osäkra bostadslösningar gör att det blir svårt för nyanlända att fullt ut tillvarata etableringsinsatserna, vilket i sin tur kan bromsa inträdet på arbetsmarknaden.<sup>7</sup>

### Vidareflytt mellan kommuner

En osäker bostadssituation gör att människor tvingas flytta mellan olika adresser och kommuner. Under 2015 var det nästan 3 000 nyanlända som

---

<sup>7</sup> Boverket (2015:40). *Boendesituationen för nyanlända*.

flyttade vidare till kommuner i Stockholms län inom 24 månader från det första mottagandet i en kommun. Samtidigt var det under 2015 något fler nyanlända som flyttade från kommuner i Stockholms län till andra kommuner. Cirka 70 procent av de som flyttade till eller från en kommun i Stockholms län under 2015 flyttade inom länet.

## **Mottagande av ensamkommande barn och deras anhöriga**

Antalet ensamkommande barn ökade kraftigt under 2015. Drygt 35 000 ensamkommande barn sökte asyl i Sverige, vilket var fem gånger så många som året innan. Drygt 90 procent var pojkar.

Migrationsverkets prognos gällande antalet asylsökande ensamkommande barn till Sverige under 2016 och 2017 är mycket osäkra. Beräkningsalternativen för 2016 varierar mellan 12 000 och 27 000 ensamkommande barn. För 2017 varierar beräkningsalternativen mellan 9 000 och 20 000 ensamkommande barn. Kommuner kan sedan januari 2016 placera ensamkommande barn och ungdomar, både asylsökande och med uppehållstillstånd, i den nya boendeformen *stödboende*. Jämfört med hem för vård och boende (HVB) är det en enklare placeringsform i eget eller delat boende och riktar sig i första hand till ungdomar mellan 18-20 år.

## **Boende för ensamkommande barn**

Det är olika lagar och olika ersättningssystem som styr mottagandet av ensamkommande barn och övriga nyanlända. I kommunerna ansvarar socialnämnden för att utreda barnens behov och besluta om lämpligt boende.

Den oväntat stora ökningen av ensamkommande barn under framförallt hösten 2015 skapade en mycket ansträngd situation för kommunerna och det rådde brist på platser i HVB-hem och familjehem. Några av länets kommuner som tidigare placerat ensamkommande barn i andra kommuner, både inom och utom länet, försöker hitta boendelösningar i den egna kommunen.

## **Flexibla lösningar**

I en situation där det är brist på tillgängliga bostäder och lediga lokaler är det risk att det uppstår en konkurrenssituation mellan lokaler för ensamkommande barn och nyanlända. Då det är osäkert hur mottagandet av ensamkommande barn kommer att se ut framöver är det viktigt att skapa flexibilitet i systemen. Med bredare och mer flexibla lösningar kan boenden för ensamkommande barn bli boenden för nyanlända och tvärtom. Nyanlända ensamhushåll är exempelvis en målgrupp som skulle kunna tas emot i korridorsboenden eller annan delad bostad.



## Flytt till eget boende

Ett ökande antal ensamkommande barn de senaste åren innebär också att ett ökande antal barn nu har nått vuxen ålder. Kommunerna behöver i sin planering ta hänsyn till att de ensamkommande barnen i förlängningen kan behöva hjälp med att flytta till eget boende. Ett begränsat nätverk och svag ekonomi gör det extra svårt för dessa ungdomar att få egen bostad.<sup>8</sup>

Kommunen kan informera och uppmana ungdomar och gode män om vikten av att ställa sig i bostadskö. Vid 18 års ålder kan ensamkommande ungdomar med uppehållstillstånd ställas i Stockholms bostadsförmedlings kö, vilket ger en chans till ungdomsbostad.

## Boende när anhöriga till ensamkommande barn kommer till Sverige

Av de ensamkommande barn som beviljats uppehållstillstånd är det endast en mindre andel som har föräldrar och syskon som senare beviljas uppehållstillstånd baserat på anknytning. De anhöriga har sina uppehållstillstånd beviljade innan de kommer till Sverige och bosätter sig direkt i en kommun.

2015 blev nästan 300 personer (föräldrar och syskon) beviljade uppehållstillstånd som anhöriga till minderårigt barn och kommunmottagna i Stockholms län. Den tidsbegränsade lag som förväntas träda i kraft under 2016 rymmer begränsningar i rätten till familjeåterförening.

Anhöriga till ensamkommande barn har liksom övriga anhöriga inte möjlighet till hjälp med bosättning genom anvisning. En stor skillnad är dock att ensamkommande barn inte har förutsättningar att lösa boendesituationen för familjen. Utifrån ett barnperspektiv går många kommuner in och bistår barnet och de anhöriga med antingen tillfälliga boenden eller mer varaktiga bostäder. Cirka hälften av länets kommuner har under 2015 använt sig av hotell eller vandrarhem för familjer till ensamkommande barn. 20 kommuner hade när det varit möjligt erbjudit mer varaktiga bostäder.

Många av länets kommuner har påtalat att anhöriga till ensamkommande barn borde ingå i den prioriterade grupp som kan anvisas till en kommun eftersom kommunen utifrån ett barnperspektiv behöver bistå med boende.

---

<sup>8</sup> Länsstyrelsen Skåne (2016), *Bostad åt alla – slutrapport från länsstyrelsernas uppdrag att stödja kommunerna i att underlätta inträdet på bostadsmarknaden*.

# Bostäder för nyanlända

---

Bostadsbyggandet har tagit fart. Bostadstillskottet närmar sig det regionala behovet om 16 000 nya bostäder per år. Bostadsbyggandet är dock inte tillräckligt för att lösa boendesituationen för de nyanlända som kommer att tas emot i länets kommuner under de närmsta åren. Det kommer att krävas kompletterande och innovativa bostadslösningar.

Med anledning av ökade förväntningar på länets mottagande de senaste åren samt den nya bosättningslagen har merparten av länets kommuner börjat arbeta mer aktivt med bostadslösningar för nyanlända. Med stöd av bosättningslagen kommer nästan 6 700 nyanlända att anvisas till länet under 2016 och behöva bostad i den mottagande kommunen. Lagens intention är att kommunerna i så stor utsträckning som möjligt ska erbjuda permanenta bostäder till nyanlända som omfattas av anvisning. Samtidigt är det inte reglerat i bosättningslagen vilken typ av boende som avses eftersom en flexibilitet bedöms vara nödvändig. I Stockholms län kommer en stor andel av de bostäder som erbjuds nyanlända vara tillfälliga bostäder eller med tidsbegränsade kontrakt.

I detta kapitel ges en överblick av kommuners verktyg för bostadsförsörjningen samt möjliga bostadslösningar för nyanlända. Analysen utgår från enkäter om kommuners bostadslösningar vid mottagande och bosättning av nyanlända under 2014 och 2015, intervjuer om nyanländas bosättning som genomfördes med länets kommuner under senhösten 2015, Boverkets bostadsmarknadsenkät<sup>9</sup>, *Läget i länet*, Länsstyrelsens årliga rapport om bostadsmarknaden i Stockholms län<sup>10</sup> och andra rapporter om inträdet på bostadsmarknaden, hemlöshet och boendesegregation.

## Bostadsbrist i länet

I Stockholms län bor 2,2 miljoner människor och det finns nära 1 miljon bostäder. Bostadsbyggandet har ökat i länet de senaste åren men med den kraftiga befolkningsökningen är behovet av fler bostäder stort. I länet behövs ett tillskott om minst 16 000 bostäder årligen<sup>11</sup> för att svara upp mot det regionala behovet. Bristen på bostäder har de senaste åren bidragit till kraftigt stigande priser på bostadsrätter och villor vilket försvårar för många hushåll att kunna köpa en bostad.

I Stockholms län råder underskott på bostäder i samtliga kommuner. Underskottet på bostäder drabbar framförallt personer som saknar kapital att köpa en bostad eller inte har tillräckligt många ködagar för att få tillgång till en

---

<sup>9</sup> Länsstyrelsen (2016). *Bostadsmarknadsenkäten 2016 Stockholms län*.

<sup>10</sup> Länsstyrelsen Stockholm (2015:15). *Läget i länet, Bostadsmarknaden i Stockholms län 2015*.

<sup>11</sup> Tillväxt och regionplaneförvaltningen (TRF), Stockholms läns landsting, kommer att revidera bostadsbehovet under 2016.



hyresrätt. Det vill säga nyanlända, unga och studenter. Många nyanlända har inte heller de nätverk som ofta krävs för att hitta en bostad. En strukturell diskriminering kan också försvåra inträdet på bostadsmarknaden.

Alla länets kommuner har en generell bostadsbrist och ett underskott på bostäder för nyanlända som behöver bli mottagna i en kommun. I bostadsmarknadsenkäten uppges den vanligaste orsaken till underskottet på bostäder för nyanlända vara att det saknas hyreslägenheter i kommunerna. Andra orsaker är att det saknas lägenheter med rimlig hyresnivå och att hyresvärdar ställer höga krav på inkomst eller anställning för att bevilja ett hyreskontrakt.<sup>12</sup>

Förutom att alla kommuner idag har underskott på bostäder bedömer de flesta av länets kommuner att de även om fem år kommer att ha ett underskott i kommunen som helhet. Detta pekar på att det även framöver kommer att finnas behov av riktade insatser för att skapa bostäder för de grupper som har svårast att etablera sig på bostadsmarknaden.

## Boendesegregation

Tillväxt, miljö och regionplaneförvaltningen (TRF) i Stockholms läns landsting samt Kommissionen för ett socialt hållbart Stockholm pekar i två rapporter på att boendesegregationen i Stockholmsregionen har ökat påtagligt över tid.<sup>13</sup> Grupper med låg sysselsättningsgrad, låg utbildningsnivå och låg inkomst koncentreras i allt större utsträckning till samma områden och dessa områden domineras i allt större omfattning av utlandsfödda. På motsvarande

<sup>12</sup> Länsstyrelsen Stockholm (2016). *Bostadsmarknadsenkäten 2016 Stockholms län*.

<sup>13</sup> Stockholms läns landsting, SCB (2014), *EquiPop: Segregation i Stockholmsregionen* Demografisk rapport 2014:09. Stockholms stad, Kommissionen för ett socialt hållbart Stockholm (2015), *Skillnadernas Stockholm*.

sätt koncentreras grupper med hög inkomst, högre utbildning och höga sysselsättningsnivåer till andra områden. Detta innebär att individer med olika bakgrund i allt mindre omfattning möter varandra i vardagslivet. På sikt kan stigmatiseringen av områden och grupper förstärkas och också leda till ett resursslöseri då människors livschanser alltmer begränsas. Kommissionen för ett socialt hållbart Stockholm påpekar att etnicitet har blivit allt starkare korrelerat med olika former av utanförskap och segregation. De anser att en analys av segregation bör utgå från människors dagliga aktiviteter och vardag så att segregationen blir en fråga som inte enbart berör ett områdes sammansättning utan också huruvida människor med varierande socioekonomi och etnicitet möts på olika platser i vardagen.

Ett åtagande i den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsområdet (RUFS) 2010 är att anpassa byggandet i alla kommuner till den långsiktiga efterfrågan.<sup>14</sup> Programmet för RUFS 2050 lyfter att en stor utmaning för Stockholmsregionen är att möta alla hushålls bostadsbehov. Det ställer krav på många olika typer av åtgärder och ökade resurser.<sup>15</sup>

## Övergripande verktyg för bostadsförsörjning

### Riktlinjer för bostadsförsörjningen

Enligt bostadsförsörjningslagen<sup>16</sup> ska varje kommun planera för bostadsförsörjningen och redovisa detta i antagna riktlinjer. Ansvar för bostadsförsörjningen innebär att skapa förutsättningar för alla människor att leva i goda bostäder. Sedan två år tillbaka har det ansvaret förtydligats och behovet av en ökad mellankommunal och regional samverkan särskilt uppmärksammat. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla uppgifter om kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

De nationella målen för boende och byggande liksom nationella mål för asyl och nyanländas etablering påverkar bostadsförsörjningen.<sup>17</sup> Migrationsverkets prognoser och den årliga läns- och kommunfördelningen av mottagande av nyanlända på anvisning utgör relevanta planeringsunderlag i arbetet med riktlinjerna. Riktlinjerna ska grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. För att åstadkomma en bra analys är det viktigt med samarbete mellan berörda förvaltningar.

---

<sup>14</sup> Landstingsfullmäktige (2010), *Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen, RUFS 2010. Så blir vi Europas mest attraktiva storstadsregion (R 2010:5)*.

<sup>15</sup> Stockholms läns landsting (2015), *Stärkt hållbarhet i Europas mest attraktiva storstadsregion, Program för ny regional utvecklingsplan, för Stockholmsregionen, RUFS 2050 (Rapport 2015:02)*.

<sup>16</sup> Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

<sup>17</sup> Länsstyrelsen (2015): *Vägledning för hur kommunerna kan arbeta med riktlinjer för bostadsförsörjningen*.



I länet har 24 av länets 26 kommuner antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen. Det är betydligt fler än för några år sedan och är en bra förutsättning för kommunernas bostadsförsörjningsarbete.

### Översikts- och detaljplanering

Kommunerna har ansvaret för att upprätta översikts- och detaljplaner. 15 av 26 kommuner har översiktsplaner som är antagna under föregående mandatperiod. Solna har som första kommun antagit en ny översiktsplan under denna mandatperiod. I flera kommuner pågår arbete med en ny översiktsplan. Även antalet möjliga bostäder i detaljplaner i samrådsfas har ökat markant de senaste åren. Det innebär att kommunerna har en god planberedskap för att kunna bygga bostäder.

### Riktlinjer för markanvisningar

Alla kommuner i länet äger mark, men markinnehavet varierar från mindre än fem procent av kommunens area till över 80 procent. Att ha ett större markinnehav ger möjlighet att styra bebyggelseutvecklingen. Hur marken fördelas och prissätts ska varje kommun redovisa i riktlinjer för markanvisningar.<sup>18</sup>

16 av 26 kommuner har idag antagna riktlinjer för markanvisningar. Tydliga riktlinjer kan öka transparensen och bidra till att fler aktörer kommer in på marknaden för att bygga bostäder. Priset på marken påverkar vad som kan byggas och vilken byggherre som kan bygga. Några kommuner erbjuder möjligheten att hyra mark med tomträttsavtal till dem som önskar bygga hyresrätter. Detta är ett sätt för kommunen att öka antalet hyresrätter i kommunen.

<sup>18</sup> Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

## Ägardirektiv till allmännyttan

Ett annat verktyg är de allmännyttiga kommunala bostadsföretagen som finns i 21 av länets kommuner. Dessa äger tillsammans nästan 157 000 bostäder. Med ägardirektiv<sup>19</sup> till det allmännyttiga bostadsföretaget kan kommunen ställa krav på hur bolaget exempelvis ska arbeta med nybyggnation eller riktade insatser till särskilda grupper. Numera är det enligt ägardirektiven möjligt för samtliga bolag att utöka sitt bostadsbestånd.

## Förmedling av bostäder

I länet finns en kommunal bostadsförmedling som förmedlar bostäder i samtliga kommuner, Bostadsförmedlingen i Stockholm AB. Bostadsförmedlingen samarbetar med över 200 fastighetsägare, såväl privata som kommunala. Under förra året förmedlade Bostadsförmedlingen i Stockholm över 12 000 bostäder i flertalet av länets kommuner. Utav dessa kom cirka 5000 bostäder från allmännyttan och övriga bostäder från privata fastighetsägare. Bland de bostäder som förmedlades var några studentbostäder (1648) och några trygghetsbostäder för äldre (406). Ett antal mindre bostäder förmedlades särskilt till ungdomar (809). Stockholms bostadsförmedling har inte någon specifik förmedling av bostäder till nyanlända.

Bostadsförmedlingen har även förtursförmedling till vissa hushåll, exempelvis för personer med funktionsnedsättning eller av sociala skäl. Förtur kan endast personer få som är folkbokförda och bosatta i Stockholms stad.

Antalet personer som står i bostadskön ökar konstant och är nu över en halv miljon människor, men antalet aktivt sökande ligger runt 14 procent.

## Förturssystem

Kommunerna i länet arbetar på olika sätt för att få fram bostäder för dem som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden eller som har särskilda behov. Knappt hälften av kommunerna arbetar med förturssystem, bland annat för personer med funktionsnedsättning eller för personer med sociala eller medicinska skäl. I 2016 års bostadsmarknadsenkät uppger 7 kommuner att nyanlända personer har fått förtur i kommunens förturssystem.

Nästan alla kommuner kompletterar den ordinarie bostadsmarknaden med att själva hyra ut bostäder förenade med tillsyn eller särskilda villkor. För de flesta kommuner är målet att hushållen senare ska ta över hyreskontraktet. Bostäderna får kommunerna in via avtal med allmännyttiga bostadsbolag eller med privata fastighetsbolag. Några kommuner köper in bostadsrätter som i sin tur kan hyras ut i andra hand. När så sker kan inte hyresgästen överta kontraktet.

---

<sup>19</sup> Mer information om ägardirektiv finns i kapitlet Bostäder genom allmännyttiga bostadsföretag.



## Kommunala hyresgarantier

Det finns möjlighet för en kommun att gå i borgen för en hyresgäst som har tillräcklig ekonomi att klara hyran men ändå svårt att få en hyresrätt.

Kommunen går in som säkerhet gentemot hyresvärderna och om kommunen behöver gå in och betala hyran av någon anledning får kommunen statligt bidrag för detta. Hyresgarantier kan exempelvis användas när en hyresvärd kräver tillsvidareanställning för att få ett eget hyreskontrakt eller om hyresvärderna anser att inkomsten är för låg men kommunen bedömer inkomsten som tillräcklig. Kommunal hyresgaranti har använts av ett fåtal kommuner i länet.<sup>20</sup> Enligt Boverket har vissa kommuner i landet ställt ut hyresgarantier för nyanlända med statlig etableringsersättning.<sup>21</sup>

## Kommunövergripande samverkan och planering

### Kommunövergripande samverkansfora

I de intervjuer om nyanländas bosättning som genomfördes under hösten 2015 lyfte många av länets kommuner att en effektiv samverkan mellan berörda nämnder och förvaltningar är nödvändig för att skapa de bostadslösningar som krävs vid anvisningar av nyanlända. Under kvalitetssäkringen av 2016 års bostadsmarknadsenkät frågade Länsstyrelsen i Stockholms län

<sup>20</sup> I Bostadsmarknadsenkäten 2016 uppger följande kommuner att de har använt kommunal hyresgaranti: Botkyrka, Huddinge, Salem, Sigtuna och Värmdö

<sup>21</sup> Boverkets webbplats: <http://www.boverket.se>

länets kommuner hur förvaltningarna samverkar för att få fram bostäder till nyanlända som kommer att kommunanvisas under 2016. Svaren bekräftade att de flesta kommuner har upprättat en samverkan där socialförvaltningen ofta har den ledande rollen och i många fall arbetar tillsammans med plan- och exploateringskontor, stadsbyggnads-/sambhallsbyggnadsförvaltning, fastighetskontor och kommunledning.

Många kommuner har upprättat grupper med representanter för berörda förvaltningar som träffas regelbundet för att ta fram förslag för bostadsförsörjningen. Några kommuner har ännu inte en fast organisation för samverkan mellan förvaltningar kring nyanländas bosättning.

### **Exempel på kommunövergripande samverkansfora**

I Danderyds kommun har samverkan utvecklats utifrån det ökade behovet av bostäder för nyanlända. I befintlig samverkan kring bostäder för nyanlända ingår plan- och exploateringskontoret, fastighetskontoret, socialförvaltningen och kommundirektören.

I Lidingö stad har en arbetsgrupp med tjänstemän från olika förvaltningar bildats som arbetar med att samordna frågan. Fastighetskontoret har fått ansvaret att sammankalla gruppen.

I Botkyrka har kommunledningsgruppen gett en arbetsgrupp i uppdrag att ta fram ett förslag till hur kommunen ska kunna erbjuda bostäder till anvisade flyktingar. Socialförvaltningen är sammankallande och gruppen har representanter från samhallsbyggnadsförvaltningen, tekniska förvaltningen, kommunledningsförvaltningen och det kommunala bostadsbolaget.

Ekerö kommun har skapat en samverkansgrupp på kommunledningsnivå med alla nämnder representerade och med kommunchefen som sammankallande.

Nacka kommun har skapat ett Bostadsråd som har möten en gång i veckan. I Bostadsrådet ingår representanter för Individ- och familjeomsorgen, Fastighet – Lokalenheten, Sociala kvalitetsenheten och Arbets- och företagsenheten.

## **Övergripande strategier**

I de intervjuer som genomförts om nyanländas bosättning pekar många kommuner på behovet av övergripande planer och/eller riktlinjer för mottagande och boende för nyanlända. Vikten av en tydlig strategi från kommunledning och politisk nivå framhålls.

### **Riktlinjer för flyktingmottagandet i Stockholms stad**

Under 2015 har Arbetsmarknadsnämnden i Stockholms stad haft i uppdrag att utarbeta riktlinjer för stadens flyktingmottagande. En kartläggning av stadens ansvarsfördelning, riktlinjer och arbetssätt har genomförts och under 2016 kommer stadsledningskontoret att fortsätta arbetet med en översyn av organiseringen av flyktingmottagandet.



### **Handlingsplan för mottagande av nyanlända i Järfälla kommun**

Kommunfullmäktige i Järfälla kommun antog i mars 2016 en *Handlingsplan för mottagande av nyanlända 2016-2018*, som lägger upp riktlinjerna för kommunens arbete med mottagande av nyanlända på både kort och lång sikt. Handlingsplanen omfattar flera kommunala verksamheter, men lägger tonvikten vid boende för nyanlända eftersom detta ses som den enskilt största utmaningen.

Handlingsplanen presenterar ett stort antal möjliga vägar till bostäder för nyanlända, vilka kommer att kräva ytterligare utredning. Det allmännyttiga bostadsföretaget Järfällahus AB skulle efter styrelsebeslut och/eller ändring av ägardirektiv kunna erbjuda fler lägenheter till nyanlända, upplåta mark till paviljonger/moduler, och utreda förutsättningar för inköp av småvillor. Andra exempel på vägar till bostäder som presenteras i handlingsplanen är förhandling om att förvärva bostadsrätter med byggherrar samt få option på hyresrätter; genomförande av ett så kallat prickmarksskifte, vilket innebär en ökad byggrätt för fastighetsägare i såväl villor som flerbostadshus; stöd till fastighetsägare till kontor för att omvandla eller tillfälligt använda kontorshus och andra lågintensivt nyttjade byggnader till bostäder för nyanlända; samt genomgång av alla gällande detaljplaner för att se var det finns outnyttjade byggrätter i gällande detaljplaner.

Handlingsplanen tydliggör också hur flera av instrumenten i "Bostadsförsörjningsprogram för Järfälla kommun 2016-2019 med utblick mot 2030" kan användas för att snabbt få fram bostäder för nyanlända.

Handlingsplanen slår fast att för att kommunens bostadsförsörjning ska kunna fungera optimalt är det av stor vikt att berörda förvaltningar har ett nära och aktivt samarbete för att kontinuerligt analysera bostadsbehov, befolkningsutveckling, behov av kommunal service samt hur förutsättningar för bostadsbyggandet förändras.

### **Plan för boendemöjligheter i Haninge kommun**

Kommunfullmäktige i Haninge kommun gav våren 2015 socialnämnden i uppdrag att ta fram en plan för tillgång till fler lägenheter och utreda hur mottagandet av nyanlända kan utvecklas och förbättras. I september 2015 antog socialnämnden en *Plan för boendemöjligheter för flyktningmottagande*. Planen innebär att kommunen skapar en pool av genomgångslägenheter för mottagande av flyktingar. Fyra alternativ presenteras för att säkra tillgången till lägenheter: friställande av lägenheter som kommunen hyr eller äger idag och som inte används till bostadsändamål; inhyrning av enskilda bostäder eller blockförhyrning av grupper av lägenheter från nyproduktion i kommunen; inköp av bostadsrätter; och tillfälliga byggnader på tidsbegränsat bygglov. Enligt planen hanterar kommunstyrelseförvaltningens lokalförsörjningsenhet anskaffning av lägenheter. Socialförvaltningen ansvarar därefter för förvaltning och tillsyn av lägenheterna i lägenhetspoolen avseende kontakter med fastighetsägare, kontraktskrivning och löpande kontakt med andrahandshyresgäster. Exploateringsenheten på kommunstyrelseförvaltningen har ansvaret för att i samband med tecknande av markanvisningsavtal och exploateringsavtal avseende flerbostadshus förhandla om att kommunen ska få tillgång till en andel av de lägenheter som produceras för att tillgodose kommunens behov av lägenheter.

## Kommunövergripande tjänster

Några kommuner har under det senaste året skapat nya tjänster som arbetar strategiskt över förvaltningar med bland annat bosättning av nyanlända. Detta för att möta det ökade behovet av samordning och dialog internt och externt. I några kommuner ligger dessa tjänster direkt under kommunledningen. I andra fall är tjänsterna placerade inom en förvaltning, men med ett mandat att samordna arbete över flera förvaltningar. Arbetet med bosättning av nyanlända kräver också kommunikation och informations spridande gentemot allmänheten.

### Samordnings- och informationstjänster med fokus på bosättning av nyanlända i Vallentuna kommun

Vallentuna kommun beviljades under hösten 2015 utvecklingsmedel ("§ 37") genom Länsstyrelsen för att under 2016 inrätta en samordningstjänst med fokus på bosättning av nyanlända. Uppgiften är att under ett år utarbeta ett strategiskt program för att utveckla kommunens långsiktiga och hållbara mottagande, förbättra den organisatoriska förmågan i kommunen samt förbättra samarbetet mellan förvaltningar. Samordnaren ska verka för att få fram fler bostäder för nyanlända på anvisning och därefter bistå i att hitta permanenta bostäder på den reguljära bostadsmarknaden. Vallentuna kommun har även inrättat en informatörstjänst för frågor som rör nyanlända för att hantera behovet av information internt och externt hos allmänheten kring mottagande och bosättning av nyanlända.

### Nya tjänster kring etablering och integration i Nacka kommun

Nacka kommun har skapat två nya tjänster under 2015: en etableringsstrateg som arbetar både internt och mot myndigheter samt en integrationsstrateg som arbetar mot näringsliv, skolor och civilsamhället. Båda strategerna, som är placerade på Arbets- och företagsenheten, samverkar med samhällsplanerare som ansvarar för översyn av lokaler och mark för att uppnå kommunens mål för bosättning av nyanlända.

## Bostäder genom allmännyttiga bostadsföretag

I länets kommuner finns totalt 26 allmännyttiga kommunala bostadsföretag i 21 kommuner. De äger tillsammans nästan 157 000 bostäder. Danderyd, Nacka, Salem, Täby och Vaxholm saknar allmännyttiga bostadsföretag.

Flera kommuner har med upparbetade samarbeten eller i avtal med allmännyttiga bostadsföretag kommit överens om att få tillgång till bostäder för nyanlända. Lidingö stad har exempelvis ett avtal med Lidingöhem om bostäder till nyanlända. Sundbybergs kommun har fått tillgång till bostäder från Förvaltaren AB utifrån åtagandet i den överenskommelse som tidigare tecknats med Länsstyrelsen om mottagande och bosättning av nyanlända.



16 kommuner<sup>22</sup> fick under 2015 tillgång till bostäder från allmännyttan för bosättning av nyanlända på anvisning, vilket kan jämföras med 13 kommuner under 2014. De flesta kommuner med allmännyttiga bostadsföretag har således fått tillgång till bostäder från dessa. I Bostadsmarknadsenkäten 2016 uppger 17 kommuner<sup>23</sup> att de har ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsföretaget för att säkerställa att det finns bostäder för nyanlända personer.

Antalet bostäder för nyanlända som kommuner fått tillgång till varierar och ligger i de flesta fall på mellan 2-10 bostäder. Två kommuner, Sollentuna och Huddinge, fick tillgång till 20 bostäder vardera. Några kommuner, exempelvis Upplands Väsby, har fått tillgång till de bostäder som behövs för att kunna uppfylla åtagandet i den tidigare överenskommelsen med Länsstyrelsen om mottagande och bosättning av nyanlända.

#### **Huddinge kommuns samarbete med HUGÉ Fastigheter**

Huddinge kommun har sedan flera år ett nära samarbete med HUGÉ Fastigheter AB kring bostäder för nyanlända. Både kommunen och HUGÉ Fastigheter har utsett kontaktpersoner för samverkan och dessa har en regelbunden kontakt kring lediga bostäder. På ledningsnivå hålls också övergripande samverkansmöten.

---

<sup>22</sup> Botkyrka, Ekerö, Haninge, Huddinge, Lidingö, Norrtälje, Nynäshamn, Sigtuna, Sollentuna, Solna, Sundbyberg, Tyresö, Upplands-Bro, Upplands Väsby, Värmdö, Österåker (enkät om nyanländas bosättning)

<sup>23</sup> Botkyrka, Ekerö, Huddinge, Järfälla, Lidingö, Norrtälje, Nykvarn, Sigtuna, Sollentuna, Solna, Stockholm, Sundbyberg, Tyresö, Upplands Väsby, Upplands-Bro, Värmdö, Österåker

Ansvariga vid kommunen möter de nyanlända vid ankomst och visar bostaden samt ger individuell grundläggande information om boendet. Inom ett par veckor bokas ett uppföljande besök i bostaden där information ges ("bo-skola") om bostaden och hyresgästens ansvar, exempelvis hur gemensamma utrymmen sköts och hur tvättstugan fungerar, källsortering, hänsyn till grannar och vad störningar innebär, hur felanmälan går till samt vikten av att betala hyran i tid.

### **Upplands Väsby samarbete med Väsbyhem**

Upplands Väsby kommun har under flera års tid haft ett nära samarbete med Väsbyhem. Detta började med ett vräkningsförebyggande arbete och har utvecklats till ett samarbete kring målgrupper som har svårt att få tillgång till bostadsmarknaden. De nyanlända som får bostad hos Väsbyhem hyr bostäderna i andra hand från kommunen. Kommunens boendekonsulenter ansvarar för kontraktsskrivandet. En handlingsplan upprättas av kommunen och innebär bland annat att den nyanlände förväntas söka arbete så fort som möjligt och delta på förebyggande budget- och skuldrådgivning. Målet är alltid att de nyanlända ska kunna ta över ett förstahandskontrakt. Det är stor spridning på lägenheter för nyanlända för att undvika att de ligger i samma hus eller kvarter.

### **Hyreskontrakt**

I nästan alla kommuner står kommunen åtminstone inledningsvis på hyreskontraktet hos det allmännyttiga bostadsföretaget och tecknar andrahandskontrakt med den nyanlände.

Under 2014 var det endast i Botkyrka kommun som nyanlända hade möjlighet att teckna förstahandskontrakt direkt med fastighetsbolaget AB Botkyrkabyggen. Ekerö, Sollentuna, Nynäshamn och Solna införde möjligheten till förstahandskontrakt under 2015. I Botkyrka kommun förs en diskussion i kommunen om det är bättre för den nyanlände att under de första sex månaderna få ett andrahandskontrakt. Detta för att inte riskera att det uppstår problem innan den nyanlände har fått tillräcklig information om regelverk samt för att undvika att betalningsanmärkningar uppkommer innan etableringsersättningen har kommit igång.

I nästan alla kommuner där den nyanlände fick ett andrahandskontrakt på en bostad från allmännyttan gavs de nyanlända möjligheten att ta över kontraktet vid en senare tidpunkt. Kommunerna tecknar i de flesta fall kontrakt på två år.

För att kunna få överta ett kontrakt kan det finnas inkomstkrav, krav på att hyresinbetalningarna har skötts och att det inte finns några anmärkningar eller oreglerade skulder. Några kommuner uppger att det kan vara svårt för andrahandshyresgästen att få möjlighet att överta kontraktet.

## Inkomstkrav

Ett hinder för att få förstahandkontrakt kan vara att bostadsföretaget inte godkänner etableringsersättning eller försörjningsstöd som inkomst. I forskningsprojektet ”Nytta med allmännyttan – en sammanfattning av ett forskningsprojekt” som startade på SABOs (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag) initiativ och som bedrevs av forskare från Malmö högskola under 2013-2015 granskades de allmännyttiga bostadsföretagens roll. I rapporten lyfts att de flesta av fastighetsägarna i allmännyttan (81 procent av de svarande bolagen) kräver att hyresgästen har en bruttoinkomst som är tre till fyra gånger större än månadshyran. Flera accepterar inte hyresgäster med visstidsanställning eller arbetslöshetskassa. 40 procent av bolagen godkänner heller inte försörjningsstöd som inkomst.<sup>24</sup> I Boverkets uppföljning av den sekundära bostadsmarknaden 2013<sup>25</sup> lyfts att en tredjedel av alla socialförvaltningar runt om i landet arbetar med att försöka sänka kraven på de bostadsökande och att få fastighetsbolagen att acceptera försörjningsstöd som inkomst.

### Inkomstkrav i Stockholms stads kommunala bostadsbolag

Vid årsskiftet 2015 ändrade Stockholms stads kommunala bostadsbolag kriterier och inkomstkrav för förmedling av lediga hyresrätter i Stockholms stad. De kommunala bolagen som sänkt inkomstkraven för att godkänna en hyresgäst är Stockholms hem, Familjebostäder, Svenska Bostäder, Stadsholmen och Micasa Fastigheter. Tidigare var kravet att hyresgästen skulle ha en bruttoinkomst som uppgår till tre gånger årshyran. Det nya kravet innebär att en hyresgäst ska ha 4 675 kronor kvar när hyran är betald. Som inkomst räknas inkomst av eget arbete, inkomst av kapital, studiebidrag, ekonomiskt bistånd, bostadsbidrag, barnbidrag, underhållsbidrag, arbetslöshetskassa eller motsvarande.

Södertälje kommun har inte tagit emot nyanlända på anvisning, men uppger att Telje AB accepterar försörjningsstöd och etableringsersättning vid bostadskontrakt. Frågan om inkomstkrav är viktig inte enbart för att nyanlända som anvisas ska ha möjlighet att kunna överta andrahandskontrakt, utan också för att nyanlända som själva bosätter sig i en kommun ska ha möjlighet att hitta in på bostadsmarknaden.

### Överskott till bostadssociala ändamål

Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag från 2011 innebär att de allmännyttiga bolagen förväntas kombinera samhällsansvar med affärs- mässiga principer. Lagen gör det möjligt för bolagen att föra över hela föregående års överskott till kommunen, så länge pengarna används till att främja åtgärder för integration och social sammanhållning eller åtgärder som tillgodoser bostadsbehovet för personer som kommunen har ett särskilt ansvar för. 2014 använde sig tre kommuner<sup>26</sup> av möjligheten att föra över

<sup>24</sup> SABO (2015). *Nytta med allmännyttan - en sammanfattning av ett forskningsprojekt*.

<sup>25</sup> Boverket (2013). *Uppföljning av den sekundära bostadsmarknaden*.

<sup>26</sup> Sollentuna, Upplands-Bro, Upplands Väsby.

pengar till bostadssociala ändamål. Länsstyrelsens granskning för 2015 genomförs under hösten 2016.

### Ägardirektiv till allmännyttan

Ägandet av bostadsföretag ger möjligheter till att underlätta inträdet på bostadsmarknaden för personer som riskerar att hamna utanför. Ägardirektiv är ett sätt för kommunen att styra det allmännyttiga bostadsföretaget och tydliggöra att bostadsföretaget förväntas ta ett socialt ansvar. Formuleringar i andra överenskommelser eller i budgeten kan också vara effektiva.

Med ägardirektiv kan en kommun ställa krav på hur det allmännyttiga bolaget ska arbeta med nybyggnation, renovering, ombildning av hyresrätter och hur många bostäder som ska reserveras för mottagande av nyanlända flyktingar och för bostadssociala ändamål. Kommunen kan även ge direktiv om uthyrningspolicy, exempelvis om etableringsersättning från Försäkringskassan till nyanlända flyktingar och försörjningsstöd från socialtjänsten ska ses som en inkomst. Alla kommuner i länet med allmännytta har antagit nya ägardirektiv sedan den nya lagen om allmännyttiga bostadsaktiebolag trädde i kraft 2011 och i samtliga ägardirektiv finns möjlighet för företagen att utöka sitt bostadsbestånd. Flera kommuner använder ägardirektiven för att lyfta bostadsbolagens sociala ansvar. Ofta har ägardirektiven generella formuleringar om att aktivt motverka segregation i samarbete med kommunen. I vissa fall har ägardirektiv övergripande eller mer detaljerade formuleringar om specifika målgrupper. Skrivningar om hur hyresgäster godkänns och inkomstkrav har också betydelse för bland annat nyanländas möjligheter till eget bostadskontrakt.<sup>27</sup>

Då Länsstyrelsen i mitten av 2015 gjorde en genomgång av kommunernas ägardirektiv var det tre av länets kommuner som hade formuleringar gällande nyanlända flyktingar: Ekerö kommun till AB Ekerö Bostäder; Upplands-Bro kommun till Upplands-Brohus AB och Värmdö kommun till Värmdö Bostäder AB. Upplands Väsby kommun beslutade i slutet av 2015 om ett nytt ägardirektiv till AB Väsbyhem där Väsbyhem förbinder sig att erbjuda bostäder för sociala ändamål och upplåta minst 3 procent av bostadsbeståndet till Upplands Väsby kommun för hyresgäster med speciella behov, vilket omfattar nyanlända.

### Bostäder genom bostadssocial stiftelse

SHIS Bostäder (Stiftelsen hotellhem i Stockholm) är en icke vinstdrivande stiftelse inom Stockholms stad. SHIS är stadens bostadssociala resurs och har uppdraget att tillhandahålla bostäder till personer som av olika sociala och ekonomiska skäl inte har tillgång till den ordinarie bostadsmarknaden. SHIS Bostäder är med 2 300 lägenheter Stockholms stads största hyresvärd inom sociala bostäder. Samtliga av SHIS boenden syftar till att hyresgästerna

---

<sup>27</sup> Länsstyrelsen Skåne (2015). Hemlöshet – en fråga om bostäder. Länsstyrelsen Skåne (2015). Ägardirektiv till allmän nytta – Kommunernas styrning av bostadsaktiebolagen.

så snart det är möjligt flyttar till en egen lägenhet på den ordinarie bostadsmarknaden. Lägenheterna kommer via bostadsförmedlingen och hyrs endast ut som genomgångsbostad med korttidskontrakt, vilket sker via stadens socialtjänst eller via bostadsförmedlingen i Stockholm.

Sedan 2015 har SHIS även stadens uppdrag att ordna bostäder till nyanlända. Socialnämnden i Stockholms stad har tecknat en överenskommelse om att SHIS ska ha det övergripande ansvaret för samordning, boende, kontraktsfrågor samt visst bostadssocialt stöd vid mottagande av nyanlända i staden.

Vid byggnation av modulbostäder ansvarar SHIS för drift och bemanning av boenden för vuxna och familjer. Efter beställning från SHIS ansvarar allmännyttiga AB Stockholmshem för nybyggnation och fastighetsunderhåll.

## **Bostäder genom privata fastighetsägare och vid nybyggnation**

Hälften av länets kommuner har ett regelbundet samarbete med privata fastighetsägare för att säkerställa att det finns bostäder för nyanlända. Ytterligare några kommuner tar vid behov kontakt med privata fastighetsägare. Andra kommuner har tecknat överenskommelser med privata fastighetsägare. Salem har exempelvis tecknat en samverkansöverenskommelse med Akelius Fastigheter AB om att få tillgång till ett visst antal bostäder för nyanlända per år. Några kommuner blockhyr fastigheter. I vissa fall får kommuner tillgång till bostäder genom mark- och exploateringsavtal.

Under 2015 använde 8 kommuner<sup>28</sup> bostäder från privata fastighetsägare för mottagande av nyanlända. Bostäderna kommer från ett större antal fastighetsägare<sup>29</sup> som i de flesta fall upplåtit enstaka bostäder. Nacka och Lidingö har under året fått tillgång till ett större antal bostäder (8 bostäder vardera). Flera av länets kommuner önskar stärka samverkan med privata fastighetsägare.

I de fall där det finns ett samarbete med privata fastighetsägare uppges detta fungera bra. Samarbetet mellan kommunerna och fastighetsägarna har ofta skapats genom täta personliga kontakter, genom fora för andra boendegrupper eller genom bestämmelser i exploateringsavtal. Några kommuner, exempelvis Värmdö kommun, annonserar på sina webbplatser om att kommunen söker bostäder.<sup>30</sup> Flera kommuner har använt informationskampanjer för att etablera nya kontakter med fastighetsägare, med varierande resultat.

---

<sup>28</sup> Danderyd, Lidingö, Nacka, Norrtälje, Nynäshamn, Salem, Täby, Upplands-Väsby.

<sup>29</sup> Följande fastighetsägare har under de senaste två åren upplåtit bostäder för mottagande av nyanlända: Akelius Fastigheter AB, Alin & Hedenlund Fastighetsförvaltning AB, Brogripen, EFS Mitt Sverige, Elmstagården AB, Fastighets AB Balder, HSB, Ikano, John Mattson AB, Karlsvikens fastigheter AB, Lansén, Lennart Eriksson, Rikshem, Savills, Stena Fastigheter, Sweax, Tyresöbostäder AB, Wählins och Åkerögården.

<sup>30</sup> Värmdö kommuns webbplats: <http://www.varmdo.se>



### **Informationskampanj riktad mot privata fastighetsägare**

Inom kommunsamarbetet Koordination Norrort har det vid två tillfällen (våren 2013 och våren 2015) genomförts informationskampanjer riktade mot privata fastighetsägare. Kampanjerna bestod av ett informationsbrev som skickades ut till fastighetsägare där flyktingsituationen beskrevs och där kommunerna bjöd in till utökad samarbete inom ramen för det kommunala flyktingmottagandet.

Innan informationskampanjerna genomfördes inhämtade Koordination Norrort information om vilka privata fastighetsägare som var verksamma bland norrortskommunerna. Varje enskild kommun fick ta del av en sammanställning för den egna kommunen.

För minst en kommun resulterade informationskampanjerna i ett nytt samarbete med fastighetsägare som ledde till lägenheter. För några kommuner ledde det till nya kontakter med fastighetsägare.

Alla kommuner som har fått tillgång till lägenheter från privata fastighetsägare uppgav att kommunen stod på hyreskontrakten och hyrde ut till nyanlända i andrahand. I knappt hälften av kommunerna fanns möjlighet för den nyanlända att överta hyreskontraktet efter en viss tid. Fastighetsägares inkomstkrav kan dock vara ett hinder. Några kommuner erbjuder endast tidsbegränsade hyreskontrakt till nyanlända.

Kommunerna har önskat för att få hyra lägenheter ur det privata fastighetsbeståndet med acceptabla hyror. I vissa fall har kommunerna upplevt att hyrorna har varit alltför höga.



Några kommuner arbetar med att få tillgång till bostäder genom mark- och exploateringsavtal vid nybyggnation.

### **Mark- och exploateringsavtal i Lidingö stad**

Lidingö stad ställer i mark- och exploateringsavtal krav på att hyresrätter ska byggas och att kommunen ska få del av dessa för bostadssociala ändamål. Lidingö äger relativt mycket mark och har framförallt använt marköverlåtelsesavtal.

I avtalen regleras att Bostadsförmedlingen i Stockholm ska anlitas för förmedling av lägenheter; att en viss procent av lägenheterna ska tilldelas staden för grupper som nyanlända eller användas som genomgångslägenheter; avtalstiden; samt viten eller andra sanktioner.

Då hyresnivåerna kan vara höga vid nybyggnation har kommunen kommit överens med en fastighetsägare om att nybyggda bostäder har kunnat växlas mot bostäder från fastighetsägarens äldre bestånd.

I arbetet är central samordning viktigt. På Lidingö ansvarar Stadsledningskontoret för frågan och samverkar inom staden när det gäller nyproduktion av lägenheter. Det är också viktigt med tydlighet och att bygga ett ömsesidigt förtroende mellan kommun och fastighetsägare/ hyresvärdar. Genom öppenhet strävar kommunen efter långsiktiga goda relationer och kontakter.

### **Markanvisnings- och exploateringsavtal i Haninge kommun**

För att tillgodose kommunens behov av lägenheter har exploateringsenheten på kommunstyrelseförvaltningen fått i ansvar att vid förhandling av markanvisnings- och exploateringsavtal avseende flerbostadshus försäkra sig om att kommunen får tillgång till en viss andel av de nyproducerade lägenheterna.<sup>31</sup>

## **Uthyrning av bostadsrätter**

Under 2015 hyrde 8 av länets kommuner<sup>32</sup> ut bostadsrätter till nyanlända. I ytterligare några kommuner förs diskussioner om att köpa in bostadsrätter. I 2016 års bostadsmarknadsenkät uppger 7 kommuner<sup>33</sup> att de säkerställer att det finns bostäder för nyanlända genom uthyrning av bostadsrätter.

I flera kommuner hyrdes endast enstaka bostadsrätter ut till nyanlända under 2015. Tre kommuner – Täby, Järfälla och Danderyd – hade dock ett större antal bostadsrätter uthyrda och planer på att förvärva ytterligare bostadsrätter. Täby kommun säkerställer förtur till köp av en viss andel bostadsrätter i nybyggda bostadsrättshus.

Vid uthyrning av bostadsrätter tecknas i regel 2-årskontrakt med möjlighet till ytterligare ett- eller två års förlängning. Tidsbegränsningen är dock maximalt 4 år.

<sup>31</sup> Haninge kommun (2015). Plan för boendemöjligheter för flyktingmottagande.

<sup>32</sup> Danderyd, Haninge, Järfälla, Lidingö, Nacka, Nykvarn, Täby och Vallentuna

<sup>33</sup> Danderyd, Ekerö, Lidingö, Nacka, Täby, Vallentuna och Österåker.

Hyresnivåerna kan vara lägre vid uthyrning av bostadsrätter än för hyreslägenheter vilket är en fördel. En utmaning vid uthyrning av bostadsrätter är dock arbetet med flyttkedjor och att få rörelse i användandet av bostadsrätter som genomgångsbostad. Några kommuner ställer krav på att hyresgäster aktivt söker annan bostad. Kommuner försöker också hjälpa nyanlända att komma vidare på bostadsmarknaden genom stöd och rådgivning i bostadssökandet.

### Välfärdsjobb för att underlätta flyttkedjor i Järfälla kommun

Järfälla kommun har 28 bostadsrätter som används som genomgångslägenheter åt nyanlända. Kommunen har upplevt att det har varit svårt för de boende att kunna flytta vidare till annan bostad då de saknat inkomster och tillräcklig tid i bostadskö. För att få en bostad hos kommunens allmännyttiga bostadsföretag Järfällahus AB (JHAB) krävs inkomster (ej försörjningsstöd eller etableringsersättning).

Järfälla kommun beslutade att under 2015 införa så kallade "välfärdsjobb" med finansiering från Arbetsförmedlingen och kommunen. Arbetsplatsen är antingen i kommunen, i privata företag eller i föreningsverksamheter. Anställningen är ett år med möjlighet till förlängning och den anställde skrivs in i arbetslöshetskassan. För att vara aktuell för välfärdsjobb ska personen ha rätt till nystartsjobb genom arbetsförmedlingen, varit arbetslös i ett år samt beviljats försörjningsstöd under ett år.

Ett 30-tal personer anställs varje månad och i slutet av 2015 var nästan 200 personer i arbete. Genom de egna inkomsterna har 10 personer fått förstahandskontrakt på lägenheter i Järfälla eller i närliggande kommuner. Flera har kunnat få kontrakt på andrahandslägenheter istället för vandrarhem och andra samlar kötid i JHAB. Tack vare välfärdsjobben har ett antal av kommunens genomgångslägenheter frigjorts för mottagande av andra nyanlända.

En stor del av bostadsmarknaden består av bostadsrätter och äganderätter. Många nyanlända har inte tillräckligt kapital för att köpa en bostad och på detta sätt hitta ett permanent boende. I en av intervjuerna om nyanländas bosättning lyftes en idé om att kommuner skulle kunna hjälpa nyanlända med finansiering av lån med samma bankränta som kommunen har. Om nyanlända, under vissa förutsättningar, fick möjlighet att köpa en bostad genom att kommunen går i borgen, skulle även bostadsintegrationen främjas.

### Ombyggnation av lokaler till bostäder

Nära hälften av länets kommuner diskuterade under hösten 2015 möjlig ombyggnation av lokaler för att skapa bostäder för mottagande av nyanlända. Några kommuner påbörjade också ett sådant arbete. I 2016 års



bostadsmarknadsenkät uppger 6 kommuner att de bygger om lokaler till bostäder för nyanlända.

### Regler kring bygglov

Nybyggnad, tillbyggnad eller att ta en byggnad i anspråk, helt eller delvis, för något som den inte används för är exempel på åtgärder som kräver bygglov enligt plan- och bygglagen (2010:900).<sup>34</sup> Även om åtgärden inte kräver bygglov kan åtgärden, om den innebär en väsentlig ändring av till exempel brandskydd, ventilation eller planlösning, behöva anmälas. Man får inte glömma att även om det varken krävs bygglov eller en anmälan så gäller byggreglerna vid en ändring i en byggnad. Ett visst utrymme finns, när det gäller just ändring av befintliga byggnader, för att göra avsteg från och anpassningar av kraven på byggnadsverk. Sedan den 1 januari 2016 gäller ändrade regler i fråga om nybyggnad eller ändring av tillfälliga anläggningsboenden<sup>35</sup>. Boverket har öppnat en e-postadress där kommuner och länsstyrelser har möjlighet att ställa frågor kring plan- och bygglagen (PBL) och Boverkets byggregler (BBR) med anledning av den uppkomna flyktingsituationen.

### Lokaler för ombyggnation

Lokalerna som byggs om kommer både från det kommunägda och från det privata bostadsbeståndet. Det är en stor variation i de lokaler som byggs om,

---

<sup>34</sup> Plan- och bygglagen (2010:900).

<sup>35</sup> Mer information finns på Boverkets webbplats under Flyktingsituationen 2016: <http://www.boverket.se>.

exempelvis villor, regementsbyggnader, butiksäldreboenden, förskolor, skolor, tidigare HVB-hem och andra gruppboenden.

### Ombyggnation med hjälp av utvecklingsmedel (§ 37)

Länsstyrelserna fördelar medel till kommuner eller kommunalförbund enligt § 37 i ersättningsförordningen (2010:1122). Under 2015 gavs insatser som syftade till att underlätta bosättning och skapa fler anvisningsbara platser för nyanlända särskilt hög prioritet. Nacka och Nynäshamn kommun beviljades under hösten 2015 utvecklingsmedel för ombyggnation av lokaler.

#### Ombyggnation av lokaler i Nacka kommun

Nacka kommun inventerade under våren 2015 vilka kommunala fastigheter som skulle kunna byggas om eller renoveras för att användas som bostäder till flyktingmottagande. Flera befintliga lokaler har byggts om, bland annat ett par förskolor.

Kommunen ansökte om och fick utvecklingsmedel (§37) beviljade av Länsstyrelsen för att bygga om en kommunal verksamhetslokal, en före detta förskola, på 800m<sup>2</sup> till 7-8 bostäder för ca 35-40 personer. Lokalen bedömdes ha ett särskilt gynnsamt läge för en snabb bygglovsprocess och inflyttning planerades ske i början av 2016.

#### Ombyggnation av lokaler i Nynäshamns kommun

Nynäshamns kommun beviljades hösten 2015 utvecklingsmedel (§37) för att bygga om 3 lokaler till 5 lägenheter, vilket beräknades ge bostäder till runt 15 personer. Ombyggnationerna kommer att genomföras under 2016. Möjliga lokaler för ombyggnation omfattar butikslokaler och övervåningen på en villa. Lokalerna ligger i bostadsområden. Projektet utförs i samarbete med Nynäsbostäder som ansvarar för planering och ombyggnation.

## Modulbostäder/paviljonger

Modulbostäder eller paviljonger är tillfälliga och mobila enheter som kan placeras på ledig mark i kommunerna med tidsbegränsat bygglov.

Ett tidsbegränsat bygglov får ges om permanent bygglov inte kan beviljas och om åtgärden avses pågå under en begränsad tid. Den sökta åtgärden måste avse ett behov som är tillfälligt. Tidsbegränsat bygglov kräver således utredning som visar att behovet kommer att upphöra, eller att bygglovet kommer att lösas på annat sätt när lovet går ut.<sup>36</sup>

I de intervjuer om nyanländas bosättning som genomfördes under hösten 2015 uppgav 6 kommuner – Danderyd, Haninge Nacka, Salem, Sollentuna och Stockholms stad - att de planerade att använda sig av tidsbegränsade bygglov för byggande av modulbostäder till nyanlända. I några fall fattades också beslut under 2015. Ytterligare några kommuner förde diskussioner om eventuell byggnation av modulbostäder med tidsbegränsade bygglov. För drygt hälften av länets kommuner hade frågan om modulbostäder för ny-

<sup>36</sup> Mer information om tidsbegränsade bygglov finns på Boverkets webbplats under *Flyktingsituationen 2016*: <http://www.boverket.se>

anlända ännu inte blivit aktuell. Några kommuner uttryckte önskan att först utreda effekterna av modulbyggen.

Utifrån att det inte finns tillräckligt med bostäder i det befintliga bostadsbeståndet för att kunna ta emot de nyanlända som kommer att anvisas till länet har alltfler kommuner börjat överväga modulbostäder och påbörjat en översyn av platser som kan användas för att snabbt sätta upp paviljonger. I början av 2016 fattade exempelvis Vallentuna beslut om tidsbegränsat bygglov för byggande av modulbostäder för nyanlända.

### **Paviljongbyggnad i Sollentuna kommun**

Kommunfullmäktige i Sollentuna kommun beslutade under 2015 att ge allmännyttiga Sollentunahem i uppdrag att ordna tillfälligt boende i paviljonger, förutom de lägenheter som Sollentunahem redan upplåter till nyanlända. Paviljongerna har tidigare stått på annan plats i kommunen och har främst använts av studenter. Paviljongerna är nu flyttade och står på en fotbollsplan i kommunen. Bostäderna består av 16 tvåor i olika storlekar och en etta. Sollentunahem skriver kontrakt direkt med de nyanlända. Ytterligare modulbostäder kommer att sättas upp på samma tomt. Kommunen hoppas kunna blanda nyanlända med studenter och unga.

Innan modulbostäderna stod färdiga anordnades ett informationsmöte för allmänheten där Hyresgästföreningen var sammankallande. Engagerade grannar har bildat en grupp som erbjuder hjälp och kontaktskapande aktiviteter utifrån de boendes behov.

På grund av hotbilden bevakades paviljongerna inledningsvis dygnet runt av väktare. Sedan februari ronderar väktare, precis som vid kommunens andra boenden.

Några kommuner har erfarenhet av att använda tidsbegränsade bygglov för modulbostäder för andra målgrupper än nyanlända. Sundbyberg har exempelvis använt modulbostäder för studenter. Svenska Bostäder och jagvillhabostad.nu har ett samarbete runt konceptet SNABBA HUS<sup>37</sup>, vilket är flyttbara bostadsmoduler med hög standard för i första hand unga vuxna.

I några kommuner diskuteras möjligheten att blanda olika målgrupper i modulbostäder, exempelvis studenter, unga och nyanlända. Detta skulle kunna bidra till kontaktytor mellan olika grupper och samtidigt minska den hotbild som boenden ställs inför.

### **Paviljonger i Salems kommun**

För att kunna öka sitt mottagande av nyanlända ansökte Salems kommun under hösten 2015 om utvecklingsmedel (§37) genom Länsstyrelsen för att bygga tillfälliga bostäder. Medel beviljades för att bygga 10 bostäder fördelat på fem 3-rumslägenheter och fem 1-rumslägenheter.

Kommunstyrelsen har valt ut fyra platser som är aktuella för placering av en paviljong för nyanlända liksom för en paviljong för ensamkommande barn.

---

<sup>37</sup> Snabba Hus (Svenska bostäder och Jagvillhabostad.nu) webbplats: <http://www.snabbahus.nu/>

Kommunen planerar att söka tidsbegränsat bygglov för alla fyra platserna. När bygglov beviljas kommer paviljongerna att uppföras på de platser som står först i den prioriteringsordning som kommunstyrelsen fastställt. I ett fall ägs marken av NCC men kan hyras av kommunen, medan de tre andra platserna är kommunens mark. På platserna har det tidigare funnits en förskola, en bollplan, en grusad plan som används som parkeringsplats och en plats som idag är naturmark. Alla har detaljplaner som inte tillåter permanenta bostäder, men tidsbegränsat bygglov kan beviljas för fem år. På kommunens webbplats informeras allmänheten om planerna att uppföra paviljonger.<sup>38</sup>

### **Modulhus i Haninge kommun**

Haninge beviljades hösten 2015 utvecklingsmedel (§ 37) för byggnation av ett modulhus med 8 bostäder på hyrd mark där två modulhus tilltänkta för flyktingboende redan fanns på plats. Lokalförsvåringsenhetens chef ansvarar tillsammans med administrativ flyktingsamordnare på socialförvaltningen för uppföljning av arbetet. De nyanlända kommer enligt Haninges *Plan för boendemöjligheter för flyktingmottagande* att bo i andra hand under två år. Under denna tid arbetar socialförvaltningens boenhet bosocialt med de boende så att ett långsiktigt boende kan erhållas.

### **Modulbostäder i Stockholms stad**

Stockholms stad färdigställer i mars 2016 modulhus som rymmer 90 bostäder för ensamhushåll. SHIS Bostäder kommer att driva boendet.

Stockholms stad har också letat efter lämplig mark för ytterligare modulhus till anvisade nyanlända samt ensamkommande barn. Åtta platser har identifierats i Enskede, Bromma, Spånga, Hässelby och Skärholmen, och kommer att ha plats för mellan 50 och 500 boende.

Stockholms stad har tillsatt en särskild lokalsamordnare för att hitta mark som är lämplig att bygga modulhus på, inventera och föreslå lämpliga lokaler i befintliga fastigheter.

SHIS ansvarar för drift och bemanning av boenden för vuxna och familjer, socialförvaltningen ansvarar för drift och bemanning av boenden för ensamkommande barn i kommunal regi.

För att SHIS inte ska behöva bygga upp en stor egen projektorganisation för nybyggnation och fastighetsunderhåll används allmännyttiga AB Stockholmshem. Stockholmshem gör detta efter beställning från SHIS.

Regelverket för bygglov följs noggrant. En snabb process för bygglovs-hantering internt i staden har utarbetats utan att påverka allmänhetens lagstadgade möjligheter att lämna synpunkter.

Efter eventuellt bygglov fattas beslut om start av byggnation.

**Sveriges kommuner och landsting (SKL) har gjort en kartläggning över kommunernas behov av billiga och snabbproducerade bostäder. På uppdrag av SKL genomför SKL Kommentus Inköpscentral (SKI) nu ramupphand-**

---

<sup>38</sup> Salems kommuns webbplats: <http://www.salem.se>

lingen Bostadshus 2016. Ramavtalsupphandlingen avser standardiserade bostadshus i 2-6 våningar som kan uppföras snabbt till lägre kostnad. Ramavtalet ska omfatta hus som används för permanent bruk, men som också kan användas vid tidsbegränsade bygglov. Målet är att kommuner ska kunna avropa från avtalet från och med 2017. SKI kommer att informera upphandlingsansvariga i kommunerna om hur kommunala bolag, till exempel kommunala bostadsföretag, också blir berättigade.<sup>39</sup>

## **Bostäder från privatpersoner**

Några av länets kommuner har använt uthyrning av bostäder från privatpersoner som en väg att hitta bostäder för mottagande av nyanlända. Under hösten 2015 märktes ett ökat engagemang från allmänheten vad gäller mottagande av asylsökande och nyanlända. Många kommuner blev kontaktade av privatpersoner som erbjöd bostäder i form av andrahandsuthyrning och inneboendelösningar.

Nacka och Värmdö kommun har vid upprepade tillfällen (sammanlagt cirka 5 bostäder vardera) hyrt ut bostäder från privatpersoner till nyanlända. I Nacka har bostäderna hyrts ut till nyanlända som tagits emot på anvisning. I Värmdö har anhöriga till ensamkommande barn placerats i bostäder som hyrts från privatpersoner. Nynäshamn, Norrtälje, och Tyresö har vid enstaka tillfällen använt sig av uthyrning från privatpersoner för mottagande av nyanlända på anvisning. I Norrtälje och Tyresö har det också varit en bostadslösning vid mottagande av familjer till ensamkommande barn. Under slutet av 2015 påbörjade även Stiftelsen Hotellhem (SHIS) i Stockholms stad ett arbete för att hitta bostäder till nyanlända genom privatpersoner.

Intresset från allmänheten att hjälpa till och behovet av nya arbetssätt för att hitta bostäder till nyanlända gör att alltfler kommuner i länet är intresserade av att se över möjligheten att använda sig av uthyrning av bostäder från privatpersoner. Uthyrning genom privatpersoner kan också i bästa fall leda till att nya kontaktytor skapas mellan de nyanlända och de privatpersoner som hyr ut, vilket främjar integrationen.

## **Andrahands- och inneboendekontrakt**

För att kommuner på ett bra sätt ska kunna erbjuda bostad i form av andrahands- och inneboendekontrakt till nyanlända krävs ett arbete kring rutiner för uthyrning, riktlinjer för hyresnivåer och standard på bostäder, informationsarbete om behovet av bostäder, utvecklande av administrativa system för att hantera intresseanmälningar från privatpersoner som vill hyra ut, kapacitet för dialog och uppföljning med hyresvärdar och nyanlända, och beredskap att hantera situationen om bostadslösningen inte skulle fungera.

---

<sup>39</sup> SKL:s webbplats: <https://skl.se>, SKI:s webbplats: <https://www.skikommentus.se>



### **Uthyrning av bostäder från privatpersoner i Nacka kommun**

Nacka kommun har sedan oktober 2015 börjat arbeta med att hyra ut bostäder från privatpersoner till nyanlända. Kommunen har tagit emot intresseanmälningar via mail eller telefon från flera privatpersoner som erbjuder boende, framför allt i del av villa.

Kommunens representanter gör ett besök hos uthyraren för att svara på frågor, diskutera hyra och förklara andra praktikaliteter innan kontrakt skrivs. Nacka kommun har tagit fram nya rutiner för att kunna hantera administrationen. Ett kontrakt skrivs som reglerar åtaganden för uthyrare, avtal tecknas för minst ett, men helst två år. För uthyraren finns en boendehandläggare som kan hjälpa till som en länk om det blir frågor kring såväl uthyrningen som frågor om integrationen.

En boendestödjare från kommunen möter de nya Nackaborna vid ankomst och finns tillhands under en första del av etableringstiden. Kommunen tecknar andrahandskontrakt med de nyanlända. I avtalsvillkoren är besittningsskyddet bortförhandlat och bostaden ska ses som en genomgångsbostad.

### **Uthyrning av fritidshus i Värmdö kommun**

Värmdö kommun har upprättat ett hyresavtal som används vid uthyrning av fritidshus till nyanlända. Kommunen förhyr fritidshuset av fastighetsägaren och i samband med detta hyresavtal ingår parterna ett särskilt avtal om avstående från besittningsskydd enligt 45 § andra stycket hyreslagen. Handläggare på kommunens flyktingmottagning ansvarar för arbetet, men diskussioner förs om att föra över ansvaret på Fastighetskontoret. Kommunen ser det som angeläget att bostäderna har rimliga hyror och att det finns tydliga ramar och skyldigheter gällande förutsättningarna för bostadsuthyrningen.



### Uthyrning av bostäder från privatpersoner i Ekerö kommun

Ekerö kommun har utarbetat rutiner för uthyrning av bostäder från privatpersoner. Fastighetskontoret har fått ansvar för uthyrning och utreder om bostaden är lämplig. Hyrestiden ska vara 2 år med rimlig hyra. Därefter gör Socialtjänsten en besiktning av boendet innan kontrakt skrivs mellan privatpersonen och den nyanlända. Utfallet bland de som hittills anmält intresse av att hyra ut sin bostad har dock varit ringa, framförallt på grund av att erbjudna bostäder har legat på för långt avstånd till kommunala färdmedel och att alltför höga hyror har begärts av de som önskat hyra ut

### Information och uppsökande arbete

Kommunerna har i de flesta fall fått förfrågningar direkt från privatpersoner som vill hyra ut och inte aktivt spridit information eller gjort ett uppsökande arbete. Information på kommuners webbplatser samt informationsmöten för allmänheten är dock några möjliga vägar för att nå privatpersoner med intresse av att hyra ut bostäder till nyanlända. En annan väg skulle kunna vara samarbete med frivilligorganisationer eller andra medborgarinitiativ för att genom deras nätverk hitta lämpliga bostäder.

### Nynäshamns kommuns webbplats

Nynäshamns kommun har lagt upp information på sin webbplats<sup>40</sup> om hur nynäshamnare på olika sätt kan hjälpa flyktingar. Här informeras om att det finns behov av bostäder för nyanlända och att privatpersoner kan hyra ut. Kommuninnevånare har hört av sig med intresseanmälningar till kommunens flyktingsamordnare, som har varit förmedlande länk och behjälplig i kontakterna mellan privatpersoner och nyanlända.

### SHIS Bostäders webbplats

Sedan slutet av 2015 annonserar SHIS Bostäder på sin webbplats<sup>41</sup> efter personer som vill hyra ut lägenheter åt nyanlända. SHIS har lagt ut information om villkoren för uthyrning av lägenhet på webbplatsen. SHIS Bostäder står för hyreskontraktet och är kontaktperson under hela hyresperioden. Kortaste tid för uthyrning är ett år.

Riktvärdet för ersättning för en lägenhet/del av hus utgår efter bruksvärdesprincipen med cirka 1500 kronor per kvadratmeter och år. Vissa justeringar för bostadens standard och läge kan förekomma. Bruksvärdet tar inte hänsyn till produktionskostnader, driftskostnader och förvaltningskostnader.

SHIS utför besiktningar av de lägenheter som anmäls för uthyrning. Lägenheterna ska vara lämpliga som bostäder och med möjligheter till matlagning, dusch och tvätt. Uthyrarens lämplighet kontrolleras genom att begära in intyg från belastningsregistret samt intyg på att man inte har näringsförbud. Efter att en bostad är godkänd tecknar SHIS avtal med uthyraren och en hyresgäst matchas mot bostaden.

---

<sup>40</sup> Nynäshamns kommuns webbplats: <http://www.nynashamn.se>

<sup>41</sup> SHIS webbplats: <https://www.shis.se>

## Bostadsersättning från Försäkringskassan

Den som är nyanländ i Sverige kan få etableringsersättning, vilken betalas ut av Försäkringskassan när den nyanlände har en etableringsplan hos Arbetsförmedlingen. Grundkriterierna för att också ha rätt till bostadsersättning från Försäkringskassan är att personen ska vara beviljad etableringsersättning av Arbetsförmedlingen, bo ensam i egen bostad och vara folkbokförd på adressen som de söker bostadsersättning för.

Man kan få bostadsersättning även om man bor i andra hand förutsatt att hyresavtalet är skriftligt och att hyresvärden, bostadsrättsföreningen eller hyresnämnden har godkänt uthyrningen (inte bara förstahandshyresgästen).

Om en nyanländ hyr en del av villa eller ett så kallat ”rum” i en villa ska den nyanlände ha egen ingång, eget kök och egen toalett/badrum för att vara berättigad till bostadstillägg.

När en person hyr ett rum i en lägenhet, anses personen vara inneboende eftersom den inte har en egen ingång, eget badrum och eget kök. Personer som bor inneboende eller bor tillsammans med någon har inte rätt till bostadsersättning.<sup>42</sup>

## Attefallshus

Några kommuner, exempelvis Nacka och Järfälla, diskuterar möjligheten till bostäder för nyanlända genom byggande av attefallshus. Den som har ett en- eller tvåbostadshus får uppföra ett så kallat attefallshus på maximalt 25 kvadratmeter i bostadshusets omedelbara närhet. Mer information om regelverket finns på Boverkets webbplats.<sup>43</sup>

Förslaget är att kommunen erbjuder kostnadsfria lån till villaägare som vill bygga attefallshus alternativt en separat lägenhet i sitt bostadshus. Detta med villkoret att kommunen kan bosätta nyanlända i huset under en tidsperiod som är proportionerlig mot förskottshyran, exempelvis tre år. När de tre åren har gått kan villaägaren fortsätta att hyra ut till nyanlända för vanlig hyra eller använda bostaden på annat sätt.

## Delad bostad

Under 2015 anvisade Arbetsförmedlingen endast 30 ensamhushåll till länet. Denna bild kommer att förändras under 2016. Uppskattningsvis utgörs knappt hälften av de nyanlända som väntas bli aktuella för mottagande på anvisning i kommunerna 2016 av ensamhushåll. Ensamhushållen har ofta väntat länge på anvisning eftersom det råder brist på mindre bostäder och det tidigare inte funnits tillräckliga incitament för kommunerna att ta emot ensamhushåll.

Korridorsboende och delat boende i lägenhet eller villa skulle kunna vara en möjlig boendeform för framförallt nyanlända i ensamhushåll. Boendeformen

<sup>42</sup> Försäkringskassan (2016), Etableringsersättning, Faktablad.

<sup>43</sup> Boverkets webbplats: <http://www.boverket.se>

kan också ge möjlighet att blanda målgrupper och exempelvis låta nyanlända dela bostad med unga eller studenter. Vid matchning kan hänsyn behöva tas till köns- eller ålderssammansättning. Kanske kan man också hitta möjligheter till matchning utifrån yrkesbakgrund eller pågående yrkesutbildningar för att de som delar boende ska ha en gemensam nämnare och intresse.

Norrtälje, Järfälla och Ekerö kommun uppger att de, i mindre omfattning (4-9 personer), har använt sig av delat boende vid mottagande av nyanlända. I Norrtälje och i Järfälla har nyanlända delat lägenhet. I Ekerö har nyanlända delat en villa. Erfarenheterna är blandade. Kulturkrockar har uppstått liksom praktiska problem kring hur exempelvis hemförsäkring och tv-licens ska tecknas. Samtidigt har personerna som delat bostad kunnat stötta och ta hjälp av varandra.

### **Kollektivboende i Ekerö kommun**

Ekerö kommun planerar att erbjuda kollektivboende i villor, för främst kvinnor. De nyanlända kommer att teckna andrahandskontrakt på det egna rummet i villan, med en tidsbegränsning på två år. Ekerö har vid ett tidigare tillfälle tagit emot nyanlända i ett kollektivboende i en villa med fem sovrum och gemensamma allmänna utrymmen. Fem ensamstående kvinnor i olika åldrar och olika etnicitet togs emot. Vissa problem uppstod på grund av kommunikationsproblem samt att de boende var besvikna på tidsbegränsningen i kontraktet, bostadens geografiska läge och att de blev tvungna att dela boendet med andra. En positiv effekt av det delade boendet var dock att kvinnorna blev uppmärksammade som grupp och att flera integrationsinsatser riktades mot dem.

### **Delad bostad för andra målgrupper**

Ytterligare några kommuner har diskuterat delad bostad i olika former. Ett fåtal kommuner och bostadsföretag har prövat delad bostad för andra målgrupper såsom ungdomar och studenter.

### **Kompisbo i Botkyrkabyggen**

I Botkyrka kommuns allmännyttiga bostadsföretag Botkyrkabyggen är KompisBo en boendeform. KompisBo innebär ett boende i delad lägenhet för ungdomar mellan 18-30 år där varje "kompis" får teckna avtal på sitt rum + del i gemensamhetsytorna. Ett KompisBo-kontrakt är giltigt i högst fyra år. I Botkyrka kommun förs nu diskussioner om att använda KompisBo för nyanlända ensamhushåll som tas emot på anvisning. Botkyrkabyggen är positivt inställda till detta.

### **Kompiskontrakt genom Bostadsförmedlingen i Stockholm**

Bostadsförmedlingen i Stockholm har sedan maj 2015 börjat förmedla "kompiskontrakt" till unga mellan 18 och 25 år som vill dela lägenhet. Lägenheter förmedlas med utgångspunkt i en persons kötid men båda hyresgästerna står på kontraktet och har samma villkor. Kompiskontraktet upplåtes under maximalt fyra år. Bostadsförmedlingen har planerat att prova kompiskontrakten i två år och därefter utvärdera.

## Bostadsersättning från Försäkringskassan

En viktig aspekt när nyanlända delar boende är att Försäkringskassans regler skiljer på ”kollektivboende”, ”inneboende” och andra former av ”delande av boende med andra” och att detta påverkar möjligheten att beviljas bostadsersättning från Försäkringskassan. Enligt Försäkringskassan liknas kollektivboende med studentboende och elevhem. För att nyanlända ska ha rätt till bostadsersättning under dessa former ska de vara folkbokförda på sitt rum och det ska finnas lås på dörren. De kan dock dela dusch, toalett och kök.

## Hyresavtal och besittningsskydd

De flesta bostadslösningar som diskuterats i denna rapport lyder under hyreslagen. När kommuner hyr ut en bostad till en nyanländ brukar ett hyresavtal samt överenskommelse om avstående från besittningsskydd tecknas. Överenskommelse om avstående från besittningsskydd måste godkännas av hyresnämnden i varje enskilt fall. Det går inte att göra ett generellt undantag för en grupp av människor eller en specifik situation.

Om ändamålet är en tillfällig bostad bör detta tydliggöras för vederbörande och skrivas in i hyresavtalet. Också uppsägningstiden bör specificeras. Om överenskommelse om avstående från besittningsskydd tecknas bör det skrivas in i hyresavtalet att detta gäller under förutsättning att hyresnämnden godkänner överenskommelse om avstående från besittningsskydd. Den nyanlände kan då flytta in i bostaden omgående utan att behöva invänta beslut från hyresnämnden. I dag är hyresnämndens handläggningstid cirka en vecka.

I överenskommelse om avstående från besittningsskydd måste tidsperioden anges. Huvudregeln är 4 år och då krävs endast en kort motivering om att bostaden är en ”flyktningbostad”. Om tidsperioden är längre än 4 år behöver detta särskilt motiveras. SHIS har exempelvis beviljats en längre tidsperiod då stiftelsen fångar upp ett bostadsbehov för personer som inte har möjlighet att få en annan bostad. Den längre tidsperioden motiveras med att personen behöver invänta tiden i bostadskö för att kunna få en egen bostad. Micasa har också beviljats en längre tidsperiod vid ombyggnation av lokaler till studenter.

Bostadsrätter, villor och attefallshus har andra regler för uthyrning jämfört med vanliga hyreslägenheter och lyder under lagen om uthyrning av egen bostad (”privatuthyrningslagen”). Lagen gäller även när en del av bostaden hyrs ut, till exempel ett möblerat eller omöblerat rum, förutom när flera rum hyrs ut. Hyresgästen får inget besittningsskydd när bostaden hyrs enligt lagen om uthyrning av egen bostad. Något avtal om avstående från besittningsskydd behövs alltså inte vid sådana uthyrningar. Om kommunen hyr en bostadsrätt eller villa och sedan hyr ut den i tredjehand gäller dock hyreslagen och avtal om avstående från besittningsskydd bör tecknas.



Då mottagandet av nyanlända ökar kraftigt och varje enskild överenskommelse om avstående från besittningsskydd måste godkännas av hyresnämnden innebär detta naturligtvis en betydande administration. En kommun skulle kunna överväga att inte använda sig av överenskommelser om avstående från besittningsskydd utan endast tydliggöra i hyresavtalet att det är en tillfällig bostad. Kommunen får då räkna med att en uppsägning kan komma att prövas i hyresnämnden, men om hyresavtalet tydliggör att det är en tillfällig bostad finns det enligt hyresnämnden all anledning att tro att kommunen skulle vinna en eventuell prövning. Privata fastighetsägare kan dock tänkas ställa som krav att överenskommelse om avstående från besittningsskydd tecknas.

På hyresnämndens webbplats finns ytterligare information och blanketter.<sup>44</sup>

---

<sup>44</sup> Hyresnämndens webbplats: <http://www.hyresnamnden.se/>

# Vad gör vi nu?

---

## **Det krävs bostadslösningar här och nu**

Vi befinner oss i den största flyktingkrisen sedan andra världskriget. Ett stort antal människor kommer att beviljas uppehållstillstånd och skydd från krig och förtryck under de kommande åren och kommer då att behöva bostad i länet. Samtidigt råder en akut brist på bostäder. Även om bostadsbyggandet har tagit fart är det inte tillräckligt för att lösa bostadssituationen för de nyanlända. Bostadsbyggnad tar tid och det är inte automatiskt fallet att det kommer de personer som har svårast att etablera sig på bostadsmarknaden till godo.

Det går inte att möta denna situation med ”business as usual”. Med stöd av den nya bostadsnämndslagen kommer nyanlända att anvisas till länets kommuner oavsett om det finns tillgängliga bostäder eller inte. Det krävs bostadslösningar här och nu – och för att komma dit krävs visioner, politisk vilja, mod, nytänkande, kreativitet och snabba processer.

## **Samverkan mellan olika delar av kommunen**

För att skapa nödvändiga bostadslösningar behövs politisk ledning och ett nära och aktivt samarbete mellan berörda nämnder och förvaltningar. Med de ökade kraven på kommunernas mottagande under de kommande åren kan inte en socialförvaltning eller arbetsmarknadsförvaltning förväntas skapa bostadslösningarna på egen hand. För detta krävs aktiv samverkan med privata aktörer och fastighets- och samhällsbyggnadsförvaltningar som har expertis för exempelvis översyn av lokaler, ombyggnation, byggnation och planering för kommunens bostadsförsörjning.

Alla kommuner behöva beakta behovet av nyanländas bostäder i sin planering av bostadsförsörjningen. Kommuners målsättning för särskilda grupper som har svårt att komma in på bostadsmarknaden behöver tydliggöras och rymma en planering för hur kommunen avser att tillgodose bostäder till dessa personer. För analysen av bostadsbehov och befolkningsutveckling behövs kunskap om målgrupper från olika förvaltningar. I den långsiktiga planeringen för bostadsförsörjningen behövs kunskap om de olika grupper av nyanlända som redan bor i kommunen och som kommer att bli mottagna i kommunen: anvisade, egenbosatta före detta asylsökande, självbosatta anhöriga, och ensamkommande barn som beviljats uppehållstillstånd och deras anhöriga.

Ett tydligt ledarskap, engagerade chefer, flexibilitet samt kanaler och fora för samverkan mellan berörda förvaltningar och enheter tycks vara framgångsfaktorer. En övergripande handlingsplan kan vara till hjälp liksom samordnande funktioner med mandat att arbeta över förvaltningsgränser.

Behovet av bostadslösningar är akut, men troligtvis inte snabbt övergående. Det kommer att krävas uthålliga organisationer och strukturer, liksom goda planeringsförutsättningar, för att på bästa sätt svara upp mot behoven över tid.

## **Använd fler verktyg och pröva nya vägar**

De flesta kommuner har antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen och en god planberedskap för att det ska kunna byggas fler bostäder. Flera kommuner skulle dock kunna göra mer inom befintliga regelverk och med de verktyg som finns tillgängliga, både i ett långsiktigt och i ett kortare perspektiv.

Det långsiktiga arbetet kan exempelvis innebära ett mer aktivt arbete med markpolitik, framtagande av riktlinjer för bostadsförsörjning och markanvisning, användande av mark- och exploateringsavtal vid nybyggnation och ett mer strategiskt arbete med ägardirektiv till allmännyttiga bostadsföretag.

I det kortare perspektivet krävs en palett av olika lösningar. En bostadslösning kommer knappast att vara tillräcklig för att lösa hela bostadsbehovet, utan kommuner behöver arbeta med hela kartan av möjliga lösningar samtidigt. Det krävs nytänkande, men också mod att pröva nya vägar. Liksom en flexibilitet i att byta väg om det behövs. En kommun liknade arbetet med att ”det är som att gå på en bro samtidigt som man bygger den”. En annan kommun betonade vikten av flexibilitet och menade att inställningen är att ”om det ena inte funkar så prövar vi det andra”. Nya vägar kan också innebära nya former av samverkan, till exempel med privata fastighetsägare, byggherrar, frivilligorganisationer och privatpersoner. Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) har sammanställt en idébank som bland annat rymmer lokala exempel på hur kommuner arbetar med bosättning och bostäder för nyanlända, vilket är en källa till erfarenhetsutbyte över hela landet.<sup>45</sup>

När de nyanlända anmäler behov av bosättning samt i dialogen innan anvisning till en kommun är det angeläget att de får tydlig information om att en anvisning i många fall inte innebär en anvisning till en egen lägenhet med permanent kontrakt. För att undvika onödig besvikelse och frustration behöver nyanlända få veta att kommuner använder sig av olika slags bostadslösningar med varierande kvalitet och tidsperspektiv. Här är det viktigt att de nyanlända som bosätts i tillfälliga bostäder också informeras om att de omedelbart bör ställa sig i den kommunala bostadskön och att de också får hjälp med detta vid behov för att i förlängningen öka chanserna till ett eget kontrakt.

---

<sup>45</sup> SKL:s webbplats: <http://skl.se>

## Parallellt arbete kring flyttkedjor

I Stockholms län kommer det att bli allt vanligare med tillfälliga bostadslösningar eller med tidsbegränsade kontrakt vid bosättning av nyanlända. Många kommuner kommer inte att kunna erbjuda permanentboende i hyresrätt, eller enbart kunna göra det för en mindre del av de som anvisas. Modulbostäder, bostadsrätter och bostäder från privatpersoner som hyrs ut i andra hand kan vara bra lösningar under några års tid, men nyanlända behöver därefter komma vidare till annan bostad. Detta innebär att kommuner behöver arbeta i parallella spår. Å ena sidan behöver kommunerna lösa bostadssituationen här och nu; å andra sidan krävs en långsiktig planering kring flyttkedjor för att de nyanlända ska ges möjlighet att bo kvar i den kommun som de har anvisats till.

Vid tillfälliga bostadslösningar och tidsbegränsade kontrakt uppmanas de nyanlända ofta att ställa sig i bostadskön för att på den vägen hitta permanent boende. Ibland erbjuder kommuner hjälp med bostadssökandet på den reguljära marknaden. Bostadssökandet sker i flera fall brett – ofta utanför den egna kommunen, och ibland även utanför länet. Några kommuner har lyft frågan om hur långtgående bosättningsansvaret är vid mottagande på anvisning. Gäller det under etableringsperiodens två år eller längre? Bosättningslagens preciserar inte tidsperioden för bosättningsansvaret, men lagens intention är ett gemensamt ansvar för mottagandet samt att kommunerna i så stor utsträckning som möjligt ska eftersträva ett permanent boende vid anvisning. Kommuners bosättningsansvar torde därför vara mer långtgående än etableringsperiodens två år och utgångspunkten att de nyanlända ska ges möjlighet att bo kvar i den kommun som de har anvisats till.

En stor andel av de vidareflyttar som sker under etableringsperioden sker mellan kommuner i länet. Det finns ingen statistik gällande antalet vidareflyttar efter de inledande 24 månaderna. De otrygga boendeförhållandena bland framförallt självbosatta nyanlända är ett problem för både de individer som drabbas och för kommunerna. Vid nästa uppföljning av KSL:s överenskommelse om ärendehantering avseende hemlösa mellan kommunerna i Stockholms län<sup>46</sup> kan hemlöshet bland nyanlända behöva diskuteras specifikt.

Genom ägardirektiv till allmännyttan och dialog med privata fastighetsägare kan kriterier och inkomstkrav vid förmedling av hyresrätter förändras. Förändrade och mer rimliga inkomstkrav eller avskaffande av inkomstkrav<sup>47</sup> skulle möjliggöra för fler nyanlända, liksom andra målgrupper, att ta sig in på hyresmarknaden. Om etableringsersättning och försörjningsstöd liksom andra tillfälliga inkomstkällor inte räknas som adekvat inkomst leder det till att nyanlända blir utestängda från den ordinarie bostadsmarknaden.

---

<sup>46</sup> KSL (2013), *Överenskommelse om ärendehantering avseende hemlösa mellan kommunerna i Stockholms län*

<sup>47</sup> Det allmännyttiga bostadsföretaget Mimer i Västerås avskaffade inkomstkravet hösten 2015.



Kommunen tvingas då hitta andra lösningar och nyttan med allmännyttiga bolag kan ifrågasättas.

## **Motverka boendesegregation**

Boendesegregationen i Stockholmsregionen ökar och är en faktor som kommuner behöver förhålla sig till vid mottagandet av nyanlända. De flesta kommuner uppger också att de arbetar aktivt med att få en bra geografisk spridning vid mottagandet av nyanlända inom kommunen. Ett problem kan dock vara att en stor del av kommunernas lägenhetsbestånd är samlat till redan socioekonomiskt segregerade områden.

Vid byggande av modulbostäder och ibland även vid ombyggnation av lokaler koncentreras stora grupper nyanlända till en plats. Här är det angeläget att se över om det finns möjlighet att sprida bostäderna geografiskt eller placera dem i områden med en lägre andel nyanlända eller utrikes födda. Detta påverkar även möjligheten till blandade skolor och en blandad stad/kommun.

Studenter och unga är andra målgrupper som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. Några kommuner har börjat titta på möjligheten att blanda målgrupper (nyanlända, studenter och unga) vid exempelvis modulbyggnation, ombyggnation av lokaler till bostäder. Blandade målgrupper kan också vara möjliga vid delad bostad. Detta kan bidra till nya kontaktytor och skapa förutsättningar för integration, samtidigt som det också indirekt kan minska den hotbild som exempelvis nyanlända kan utsättas för.

Ibland lyfts frågan om varför nyanlända ska få hjälp med bostad när det finns andra grupper i samhället som har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Kommuner kan också uppleva att resurssvaga grupper konkurrerar med varandra om lediga bostäder. Därför är det angeläget att föra en aktiv dialog om allas rätt till bostad, att försöka undvika att ställa grupper mot varandra och att lyfta vikten av att motverka boendesegregation i ett längre perspektiv. Här krävs ett informationsarbete som även är riktat mot allmänheten. I bästa fall kan mottagandet av det stora antalet nyanlända förändra spelplanen och öppna upp för nya bostadslösningar som också kommer andra målgrupper till godo.

## **Regional samverkan**

Många kommuner ser behov av regional samverkan kring bostäder och bosättning. I Länsstyrelsernas enkätundersökning om mottagande och etablering av nyanlända (META) har kommunerna fått besvara frågan om vilket behov deras kommun ser av att samverka mellan kommuner stärks inom olika verksamheter för nyanlända inklusive ensamkommande barn. 14 kommuner uppgav att de har ett mycket stort eller ganska stort behov av stärkt regional samverkan inom området boende/bosättning för nyanlända.

Boende/bosättning var också det område där flest kommuner såg ett behov av stärkt regional samverkan.<sup>48</sup>

## Regionala aktörer

Flera regionala aktörer arbetar på olika sätt för att bidra till samverkan kring mottagandet av nyanlända.

Länsstyrelsen verkar för att länets kommuner har beredskap och kapacitet att ta emot och bosätta nyanlända och att det också finns en fungerande regional samverkan. Enligt den nya bosättningsförordningen har Länsstyrelsen i uppdrag att främja att kommunerna planerar för mottagandet av nyanlända för bosättning i kommunen. Länsstyrelsen arbetar med att ge kommunerna stöd och råd i deras bostadsförsörjningsarbete samt analyserar bostadsmarknaden som underlag till Boverket och regeringen.

Kommunförbundet Stockholms län (KSL) driver regional utveckling och samverkan på uppdrag av medlemmarnas ledningar i politik och förvaltning. KSL kommer under 2016 att göra en översyn och revidering av överenskommelsen avseende Samverkan mellan kommuner i Stockholms län gällande nyanlända, vilken styr KSL:s uppdrag inom området. KSL kommer också att verka för minskad boendesegregering inom ramen för fokusområde bosättning i det regionala samrådet för etablerings- och flyktingfrågor och i RUFs-arbetet.

I Stockholms län finns två delregionala kommunsamarbeten kring flykting- och integrationsfrågor: Koordination Norrort och Etablering Södertörn. Båda syftar till att sprida kunskap och erfarenheter samt driva gemensamt utvecklings- och påverkansarbete. I Koordination Norrorts samarbete ingår 15 kommuner<sup>49</sup> i den norra delen av Stockholms län. Etablering Södertörn omfattar 10 kommuner<sup>50</sup> i den södra delen av länet. Kommunsamarbetena utgör fora för dialog kring arbetet med bosättning och bostadslösningar.<sup>51</sup>

Det Regionala samrådet för etablerings- och flyktingfrågor utgör även fortsättningsvis ett fora för dialog mellan de regionala aktörerna kring bosättning av nyanlända med möjlighet att skapa nya fokusområden och arbetsgrupper för samverkan.

## Utvecklingsmedel (§ 37 och § 37 A)

Genom projektinsatser kan ge kommuner utveckla verksamhet och nya arbetssätt inom bosättningsområdet. Länsstyrelsen fördelar medel till kommuner eller kommunalförbund enligt § 37 i ersättningsförordningen (2010:1122). Enligt 2016 års regleringsbrev ska länsstyrelserna prioritera

---

<sup>48</sup> Länsstyrelsen Stockholm (kommande 2016), *META - 2015*

<sup>49</sup> Danderyds kommun, Ekerö kommun, Järfälla kommun, Lidingö stad, Norrtälje kommun, Sigtuna kommun, Sollentuna kommun, Solna stad, Sundbybergs stad, Täby kommun, Upplands-Bro kommun, Upplands Väsby kommun, Vallentuna kommun, Vaxholms stad, Österåkers kommun

<sup>50</sup> Botkyrka, Haninge, Huddinge, Nacka, Nykvarn, Nynäshamn, Salem, Södertälje, Tyresö och Värmdö

<sup>51</sup> Mer information finns på Koordination Norrorts och Etablering Södertörns webbplatser: <http://www.lidingo.se/koordinationnorrort> och <http://sodertornskommunerna.se/projekt/etablering-sodertorn>

sådana insatser och samverkan som väsentligt bidrar till att underlätta bosättning och öka mottagningskapaciteten i kommunerna. Medlen var under 2015 främst avsedda för insatser som skapade fler anvisningsbara platser för nyanlända. Nytt för i år är den ökade betoningen på samverkan. Samverkan kan innebära samverkan kommuner emellan, samverkan mellan kommun och civilsamhälle eller samverkan mellan kommun och annan myndighet. Insatserna kan till exempel fokusera på metodutveckling, nya arbetssätt, erfarenhetsutbyte/spridning över kommungränser eller mellan kommuner och andra aktörer.<sup>52</sup> Utvecklingsmedlen ger möjlighet att i samverkan utveckla nya vägar till bostadslösningar för nyanlända.

Länsstyrelserna har möjlighet att lämna ersättning till kommuner för att stärka och utveckla verksamhet med flyktingguider och familjekontakter som riktar sig i huvudsak till nyanlända flyktingar, enligt 37 a §, förordningen (2010:1122) om statlig ersättning för insatser för vissa utlänningar. Kanske kan det vara möjligt att exempelvis länka denna slags insatser till den inledande bosättningsprocessen eller specifikt till nyanlända boendes i modulbostäder för att därigenom skapa nätverk och kompletterande kontakter med det omgivande samhället.

### Samverkan kring uthyrning från privatpersoner

Flera av länets kommuner överväger att under året påbörja uthyrning av bostäder från privatpersoner till nyanlända. Här finns ett stort behov av erfarenhetsutbyte mellan kommuner och möjligheter till samverkan. Modeller och arbetssätt behöver prövas och rutiner utvecklas. Resursförstärkning krävs också för att stärka det operativa arbetet med kvalitets-säkring och uppföljning av boendet. Samordning krävs också mellan olika förvaltningar. I arbetet med bostäder från privatpersoner skulle en samverkan med frivilligsektorn också kunna innebära att kommunerna får tillgång till ideella nätverk vilka skulle kunna användas för att identifiera bostäder som privatpersoner vill hyra ut. Kanske skulle en samverkan också kunna innebära att en kommun överlåter visst arbete med matchning av bostäder till en frivilligorganisation eller ett privat initiativ.

### Samverkan med privata fastighetsägare.

Få bostäder från privata fastighetsägare används idag vid mottagande av nyanlända. Samtidigt uttrycker flera kommuner intresse av att stärka samverkan med privata fastighetsägare. Privata fastighetsägare verkar över kommungränserna och här finns en potential för regional samverkan. Fler fastighetsägare borde vara intresserade av att ta ett ökat socialt ansvar och samverkan med kommuner kring bostäder för nyanlända är en möjlighet till detta.

---

<sup>52</sup> Länsstyrelsen i Stockholms läns webbplats: <http://www.lansstyrelsen.se/stockholm>

### **Samverkan med frivilligorganisationer**

Länets kommuner samverkar med frivilligorganisationer kring många olika frågor, inklusive flyktingguider och språkstöd. Än så länge är det dock inte någon kommun som samverkar med frivilligorganisationer kring bostadslösningar för nyanlända. Frivilligorganisationer kan fylla en roll i att skapa opinion kring allas rätt till bostad och eventuella behov av förändringar i regelverk och prioriteringar. Frivilligorganisationer kan också bidra med kontaktytor när många nyanlända koncentreras till ett boende. Frivilligorganisationer har även stora nätverk som kan mobiliseras för att hitta privatpersoner som vill hyra ut sina bostäder till nyanlända.

### **Samverkan kring insatser i samband med mottagandet**

Mottagande och bosättning av nyanlända kräver insatser av olika slag. Metoder och rutiner kan se olika ut och erfarenhetsutbyte mellan kommuner är i många fall värdefullt. I vissa fall kan det finnas utrymme för samverkan kring specifika områden eller grupper för att hushålla med resurser och uppnå synergier av olika slag.

# Bilaga 1: Asylsökande i kommunerna i Stockholms län

Antal inskrivna asylsökande i Migrationsverkets mottagningssystem i kommunerna i Stockholms län, Migrationsverkets statistik

Kommunnamn	1 jan. 2014 samtliga	1 jan. 2015 samtliga	1 jan. 2016 samtliga	1 jan 2016, varav ensamkommande barn
Botkyrka	642	883	1 733	233
Danderyd	25	18	114	22
Ekerö	12	8	106	84
Haninge	254	457	1 006	188
Huddinge	308	483	1 111	209
Järfälla	257	361	931	248
Lidingö	30	52	280	44
Nacka	125	221	545	168
Norrtälje	209	317	628	192
Nykvarn	2	11	39	29
Nynäshamn	38	56	292	62
Salem	47	64	131	39
Sigtuna	239	287	653	207
Sollentuna	136	216	440	160
Solna	292	296	755	148
Stockholm	3 241	4 328	8 571	2 146
Sundbyberg	251	334	896	98
Södertälje	721	1 116	1 686	144
Tyresö	37	70	135	67
Täby	39	75	580	89
Upplands-Bro	80	83	324	156
Upplands Väsby	139	168	433	69
Vallentuna	25	35	93	71
Vaxholm	17	28	21	1
Värmdö	23	34	121	39
Österåker	27	59	320	89
<b>Länet totalt</b>	<b>7 216</b>	<b>10 060</b>	<b>21 944</b>	<b>5 001</b>
<b>Riket totalt</b>	<b>52 774</b>	<b>79 387</b>	<b>181 890</b>	<b>33 634</b>

## Bilaga 2: Anvisade 2014–2015 samt kommunal 2016

Antal anvisade under 2014-2015 samt kommunal 2016.  
Statistik från Arbetsförmedlingen

Kommun	Anvisade 2014	Anvisade 2015	Kommuntal 2016
Botkyrka	10	12	158
Danderyd	28	48	128
Ekerö	22	39	104
Haninge	0	20	253
Huddinge	39	77	321
Järfälla	12	30	169
Lidingö	33	51	171
Nacka	4	116	366
Norrtälje	9	19	201
Nykvarn	5	2	41
Nynäshamn	0	18	104
Salem	17	18	56
Sigtuna	0	43	108
Sollentuna	23	65	216
Solna	0	14	268
Stockholm	0	106	2 810
Sundbyberg	10	22	78
Södertälje	2	2	0
Tyresö	6	26	170
Täby	26	57	273
Upplands Väsby	8	52	138
Upplands-Bro	15	36	73
Vallentuna	7	2	129
Vaxholm	0	0	46
Värdö	6	14	154
Österåker	18	46	154
<b>Totalt</b>	<b>300</b>	<b>935</b>	<b>6 689</b>

# Källförteckning

---

## Tryckta källor

Arbetsförmedlingen, Migrationsverket, Länsstyrelserna, Planering för mottagande av nyanlända för bosättning under 2016.

Boverket (2014:36). Uppföljning av den sekundära bostadsmarknaden 2013 – De sociala hyreskontraktens kvantitativa utveckling åren 2008–2013.

Boverket (2015:40). Boendesituationen för nyanlända.

Haninge kommun (2015). Plan för boendemöjligheter för flyktingmottagande. Kommunstyrelseförvaltningen, Socialnämnden 2015-09-01. SN 2015/204.

Förordning (2016:39) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning.

Försäkringskassan (2016). Etableringsersättning. Faktablad.

Järfälla kommun, Handlingsplan för mottagande av nyanlända 2016-2018.

Kommunförbundet Stockholms län (2013), Överenskommelse om ärendehantering avseende hemlösa mellan kommunerna i Stockholms län.

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar .

Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning.

Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

Landstingsfullmäktige (2010), Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen, RUF 2010. Så blir vi Europas mest attraktiva storstadsregion (R 2010:5)

Länsstyrelsen (2015). Vägledning för hur kommunerna kan arbeta med riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Länsstyrelsen Skåne (2015). Hemlöshet – en fråga om bostäder.

Länsstyrelsen Skåne (2016). Bostad åt alla – slutrapport från länsstyrelsernas uppdrag att stödja kommunerna i att underlätta inträdet på bostadsmarknaden

Länsstyrelsen Skåne (2015). Ägardirektiv till allmän nytta – Kommunernas styrning av bostadsaktiebolagen.

Länsstyrelsen Stockholm (2015:11). Bostadsmarknadsenkäten 2015 Stockholms län 2015.

Länsstyrelsen Stockholm (2016). Bostadsmarknadsenkäten 2016 Stockholms län.

Länsstyrelsen Stockholm (2015:15). Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholms län 2015.

Länsstyrelsen Stockholm (Kommande 2016). META 2015- Länsstyrelsens enkätundersökning om mottagande och etablering av nyanlända – En sammanställning av resultaten för Stockholms län.

Migrationsverket (2016). Verksamhets- och utgiftsprognos Februari 2016.

Plan- och bygglag (2010:900)

SABO (2015). Nyttan med allmännyttan - en sammanfattning av ett forskningsprojekt.

Stockholms läns landsting, SCB (2014). EquiPop: Segregation i Stockholmsregionen” Demografisk rapport 2014:09.

Stockholms stad, Kommissionen för ett socialt hållbart Stockholm (2015), Skillnadernas Stockholm

Stockholms läns landsting (2015), Stärkt hållbarhet i Europas mest attraktiva storstadsregion, Program för ny regional utvecklingsplan, för Stockholmsregionen, RUF5 2050 (Rapport 2015:02)

### **Muntliga och otryckta källor**

Intervjuer med företrädare för kommuner i länet

Enkäter med företrädare för kommuner i länet

Samtal med sakansvariga på regionala myndigheter/organisationer och Hyresnämnden

Statistik från Migrationsverket och Arbetsförmedlingen







Länsstyrelsen  
Stockholm

**STORSTHLM**  
KSL KOMMUNERNA I STOCKHOLMS LÄN



Stockholms  
stad

  
Migrationsverket

**kooRdination NorrOrt**

 Arbetsförmedlingen



**Etablering  
Södertörn**