



KAN MAN MOTVERKA HEMLÖSHET?

– en rapport från SABO



FÖRORD

Att vara hemlös innebär att man saknar egen bostad och inte heller är stadigt inneboende eller andrahandsboende och därför är hänvisad till tillfälliga boendialternativ eller är uteliggare. Det finns idag upp emot 10 000 hemlösa personer i Sverige.

Att motverka hemlöshet står nu på den socialpolitiska dagordningen. Socialstyrelsen har ett flerårigt regeringsuppdrag att utveckla metoder som motverkar hemlöshet. Uppdraget skall genomföras i nära samarbete med kommuner och andra berörda aktörer som frivilligorganisationer, hälso- och sjukvården samt bostadsföretag. Hösten 2004 tillsatte regeringen en särskild utredare med uppdrag att förslå insatser för att förhindra vräkning och hemlöshet bland barnfamiljer.

Det är respektive kommun som har det yttersta ansvaret för att de som vistas i kommunen får det stöd och den hjälp som de behöver. Socialnämnden skall enligt socialtjänstlagen främja den enskildes rätt till arbete, bostad och utbildning. Därför har kommunerna det huvudsakliga ansvaret för att motverka hemlöshet.

De allmännyttiga bostadsföretagens sociala ansvar handlar i första hand om att erbjuda alla ett bra och tryggt boende till en rimlig kostnad. Ett flertal företag har också på olika sätt bidragit till att motverka hemlöshet på sin ort. Några av dem är tillsammans med kommunen delaktiga i lokala projekt som pågår inom ramen för Socialstyrelsens utvecklingsarbete.

Det vanligaste skälet till att hyresgäster blir hemlösa är att de blir uppsagda på grund av hyreskulder. Den största insatsen som de allmännyttiga bostadsföretagen kan göra är därför att se till att hyresgästerna betalar hyran, så att de helt enkelt inte blir hemlösa av den anledningen. I den här rapporten redovisas en rad exempel på hur bostadsföretagen på ett ansvarsfullt sätt arbetar med detta.

En annan orsak till att hyresgäster blir hemlösa kan vara störningar. Även i dessa fall är ett tidigt, tydligt och konsekvent agerande från bostadsföretaget viktigt för att få störningarna att upphöra och därigenom i förlängningen motverka uppkomsten av hemlöshet. Att agera mot störningar är också en viktig del av det sociala ansvaret att erbjuda ett bra och tryggt boende för alla.

Andra åtgärder som företagen vidtar är att försöka hjälpa hemlösa personer till ett ordinärt boende. Det kan till exempel handla om att erbjuda boende med särskilt stöd som ett första steg på vägen till en vanlig hyreslägenhet. Flera intressanta exempel på sådana åtgärder beskrivs i denna rapport.

Insatser av dessa slag framstår som naturliga för de samhällsbyggnadsföretag som de allmännyttiga bostadsföretagen är. Samtidigt är det viktigt att gränsen mellan det kommunala ansvaret och bostadsföretagets uppdrag är tydlig. Kommunens sociala kostnader skall som helhet bäras av skattebetalarna och inte subventioneras av hyresgästerna i det allmännyttiga bostadsföretaget. På dessa grunder är det möjligt att bygga ett fungerande och förtroendefullt samarbete mellan kommunens socialtjänst och det allmännyttiga bostadsföretaget. I denna rapport redovisas en rad exempel på hur sådant samarbete kan fungera i praktiken.

SABO:s projektledare har varit Solveig Johansson och projektmedarbetare Lena Johansson. Ett stort tack till alla medarbetare i SABO-företag, i kommuner och på myndigheter samt forskare som bidragit med erfarenheter och kunskaper och därmed möjliggjort denna rapport.

JÖRGEN MARK-NIELSEN
UTVECKLINGSCHEF
SABO

INNEHÅLL

SAMMANFATTNING	6
INLEDNING	7
METOD	7
HEMLÖSHET SOM FENOMEN OCH PROBLEM	8
VAD ÄR HEMLÖSHET?	8
HUR MÅNGA ÄR HEMLÖSA?	8
VILKA BLIR HEMLÖSA OCH VARFÖR?	9
VAD GÖR STATEN FÖR ATT MINSKA HEMLÖSHETEN?	9
VILKET ÄR KOMMUNERNAS ANSVAR FÖR DE HEMLÖSA?	10
VAD GÖR ALLMÄNNYTAN FÖR ATT MOTVERKA HEMLÖSHET?	10
SABO-FÖRETAGENS MOTIV, ÅTGÄRDER OCH ERFARENHETER	11
MOTIV FÖR ATT ENGAGERA SIG	11
ÅTGÄRDER SOM MOTVERKAR HEMLÖSHET	11
ERFARENHETER AV ÅTGÄRDER SOM MOTVERKAR HEMLÖSHET	11
ROLLFÖRDELNINGEN	13
KOMMUNENS ANSVAR ENLIGT SOCIALTJÄNSTLAGEN	13
DET FORMELLA GRÄNSSNITTET MELLAN BOSTADSFÖRETAG OCH KOMMUN	13
ROLLFÖRDELNINGEN I PRAKTIKEN	14
BOSTADSFÖRETAGENS SAMVERKAN MED ANDRA ÄN KOMMUNEN	14
ALLMÄNNYTAN OCH HEMLÖSHETEN	15
SLUTSATSER	16

EXEMPEL FRÅN BOSTADSFÖRETAGEN	17
MALMÖ	17
GÖTEBORG	19
LINKÖPING	21
VÄSTERÅS	22
UPPSALA	23
ÖREBRO	25
ÅMÅL	26
KALMAR	27
SÖDERHAMN	28
ESLÖV	28
HELSINGBORG	29
VARBERG	31
NORRKÖPING	31
NYBRO	32
ARVIDSJAUR	33
KARLSHAMN	33
STOCKHOLM	34
KONTAKTPERSONER OCH ORGANISATIONER	35
KONTAKTPERSONER	35
ORGANISATIONER	35

SAMMANFATTNING

SABO har intervjuat ett antal bostadsföretag och kommuner om hur de motverkar hemlöshet. Motivet har varit att kartlägga hur SABO-företagen på egen hand, och i samarbete med bland annat kommunerna, löser uppgiften att motverka hemlöshet. Undersökningen visar att samtliga intervjuade bostadsföretag arbetar med uppgiften, men att lösningarna varierar från företag till företag.

De intervjuade bostadsföretagen är framgångsrika i det förebyggande arbetet genom att man tidigt och konsekvent agerar för att förhindra att hyresskulder eller störningar uppstår i boendet. Målet för företagen är att såväl hyresgästerna i allmänhet som de hyresgäster som har problem ska kunna bo och känna trygghet i sitt boende, utan besvärande störningar eller konflikter.

Bostadsföretagen strävar efter att kunna erbjuda bostäder till dem som är hemlösa på samma villkor som gäller för hyresgäster i allmänhet. Praktiskt visar det sig dock att målet sällan kan uppnås generellt, utan de enskilda fallen måste få individuellt anpassade lösningar.

Sammanfattningsvis kan man konstatera att bostadsföretagen nått betydande framsteg i uppgiften att motverka hemlöshet, på olika vägar och med olika lösningar. Samtidigt ändras förhållandena över tid, och det uppkommer ständigt nya problem som måste lösas. Den gemensamma uppfattningen är att det förebyggande arbetet för att minska skulder och störningar är en mycket effektiv åtgärd för att minska antalet avhysningar.

Ett strukturerat samarbete mellan tjänstemän i bostadsföretag och kommuner förbättrar möjligheterna att arbeta förebyggande, samtidigt som förtroendet och förståelsen för varandras arbetsuppgifter ökar. Chanserna till framgång blir ännu bättre, om ledningen i kommunen och bostadsföretaget är intresserade av dessa frågor och vill lösa problemen.

SLUTSATSER

Enbart ägardirektiv till bostadsföretagen räcker inte för att motverka hemlösheten i samhället. Det måste samtidigt finnas en samverkan mellan samtliga aktörer, till exempel fastighetsägare, kommun, landsting och frivilliga organisationer. Dessa aktörer måste samarbeta över gränserna, självklart med beaktande av sekretesskraven, för att ha en möjlighet att lösa problemen i de enskilda fallen.

Det är viktigt att bostadsföretagen och socialförvaltningen kan ta hand om de problem som uppkommer i boendet i ett tidigt skede. Samarbetet mellan bostadsföretagen och socialtjänsten är därför avgörande för att man framgångsrikt ska nå målet att minska hemlösheten.

En viktig fråga är hur de goda exemplen på samverkan kan tas tillvara för att utveckla ett förebyggande arbete som effektivt motverkar hemlöshet. SABO har all anledning att följa upp frågan i samarbete med SABO-företagen.

INLEDNING

SABO har gjort en förstudie av hur SABO-företagen hanterar de bostadssociala frågorna i sin verksamhet, och man har fokuserat på frågan om huruvida SABO-företagen agerar för att motverka hemlöshet och i så fall hur. SABO har tagit fram den här rapporten av flera skäl:

- dels för att kartlägga vad SABO-företagen gör för att motverka hemlöshet
- dels för att redovisa motiv till och erfarenheter av detta arbete
- dels för att analysera bostadsföretagets roll i förhållande till kommunen och andra aktörer, både i teorin och i praktiken.

Syftet är också att försöka bedöma om frågan ska leda till några fortsatta åtgärder inom någon av SABO:s huvudprocesser, och i så fall vilka.

METOD

Vi har intervjuat 16 allmännyttiga bostadsföretag om deras åtgärder för att motverka hemlöshet. Därutöver har vi också intervjuat ett fåtal representanter inom socialförvaltningarna i olika kommuner. Rapportens första del behandlar intervjufrågorna i stort och ger en bild över bostadsföretagens samlade åtgärder. Den andra delen beskriver de enskilda företagens åtgärder för att motverka hemlöshet.

Intervjufrågor

Intervjuundersökningen utgick från följande frågor:

- Vilka åtgärder har ni vidtagit för att motverka hemlöshet?
- Varför har ni gjort just dessa åtgärder och på vems initiativ?
- Vilka erfarenheter har ni fått?
- Vilka har ni samarbetat med: kommun, frivilliga organisationer, andra organisationer?
- Hur ser rollfördelningen ut mellan bostadsföretaget och kommunen? Finns det ägardirektiv som belyser frågorna? Finns andra beslut eller bevekelsegrunder?
- Hur ser finansieringen ut?
- Planerar ni att göra några åtgärder/ytterligare åtgärder?
- Vilken nytta ser ni med projektet/investeringen?

Urval

De bostadsföretag som intervjuats har varit av tre olika slag:

- bostadsföretag som tidigare deltagit i Socialstyrelsens projekt
- bostadsföretag som varit med i olika projekt i samband med den statliga utredningen *Kommittén för hemlösa*
- bostadsföretag som inte varit med i några projekt tidigare.

Intervjufrågorna ställdes till socialtjänstemän i kommuner, projektledare, tjänstemän i bostadsföretagen och till ett antal verkställande direktörer för bostadsföretagen.



HEMLÖSHET SOM FENOMEN OCH PROBLEM

VAD ÄR HEMLÖSHET?

Det finns flera olika definitioner på hemlöshet:

- *Kommittén för hemlösa* (S 1998:09) definierade hemlöshet enligt följande:

En hemlös människa är en person som saknar tillgång till en egen bostad och vars livsvillkor är sådana att han eller hon inte kan erhålla en reguljär bostad.

- Socialstyrelsen definierar hemlöshet enligt följande, i en undersökning från 1999:

Person som saknar egen eller förhyrd bostad och som inte bor i något stadigvarande inneboendeförhållande eller andrahandsboende samt är hänvisad till tillfälliga boendialternativ eller är uteliggare. Till detta kommer

personer som är inskrivna på kriminalvårdsanstalt, SiS eller sjukvård och skall skrivas ut inom tre månader och inte har någon bostad ordnad.

HUR MÅNGA ÄR HEMLÖSA?

Socialstyrelsen har vid två tillfällen – 1993 och 1999 – genomfört nationella inventeringar av hemlöshetens omfattning i Sverige. I den senaste inventeringen konstaterade man att antalet hemlösa personer var ungefär lika stort som i den första inventeringen, vilket innebär omkring 8 500 personer. Den förändring som kunde noteras mellan de båda inventeringarna var att sammansättningen av gruppen hemlösa hade förändrats. Vid den andra mätningen fanns fler yngre personer, fler kvinnor och fler personer som skulle behöva psykiatrisk behandling bland de hemlösa. Dessutom fanns det fler personer

med dubbeldiagnos, det vill säga både missbruk och psykiska funktionshinder.

VILKA BLIR HEMLÖSA OCH VARFÖR?

Vilka personer är det då som riskerar att bli hemlösa? Det finns inget enkelt svar på den frågan, eftersom det inte handlar om någon homogen grupp utan om människor med komplexa problem. Det handlar inte bara om utslagna missbrukare, utan det kan även vara barnfamiljer, flyktingar eller ensamstående, med eller utan barn, som saknar egna resurser. Varje enskilt fall har sin historia och sin anledning att hamna i hemlöshet.

I vår undersökning kan man konstatera att de personer hos de intervjuade bostadsföretagen som blir hemlösa på grund av vräkning från sin bostad oftast blir det på grund av hyresskulder. I andra hand rör det sig om personer som är störande för sin omgivning på olika sätt och som inte vidtar rättelse.

De personer som är allra svårast utsatta, det vill säga de som är uteliggare med missbruksproblem eller med så kallad dubbeldiagnos, har ingen reell möjlighet att få en egen lägenhet. Detta beror oftast på att de inte klarar ett boende utan att vara störande eller hotfulla mot sin omgivning.

VAD GÖR STATEN FÖR ATT MINSKA HEMLÖSHETEN?

I december 1998 fick statsrådet Lars Engqvist i uppdrag av regeringen att tillkalla en parlamentarisk kommitté (S 1998:09), den så kallade *Hemlöshetskommittén*. Kommittén skulle ha som uppgift att i dialog med berörda myndigheter, organisationer och andra föreslå och initiera åtgärder som syftade till att skapa en bättre situation för de hemlösa och förhindra att hemlöshet uppstår. Hemlöshetskommitténs betänkande har remissbehandlats av SABO.

Hemlöshetskommittén belyste särskilt vräkningarnas betydelse för uppkomsten av hemlöshet och man föreslog olika insatser, bland annat ett nära samarbete mellan socialtjänst och bostadsföretag. Kommittén konstaterade att samverkan mellan berörda aktörer är en avgörande faktor för att kunna motverka hemlösheten med framgång.

Även vid uppföljningar av psykiatrireformen har förekomsten av vräkningar uppmärksammats.

Under 2002 fick Socialstyrelsen i uppdrag av regeringen att leda ett utvecklingsarbete under åren 2002–2004, som skulle syfta till att stödja och utveckla metoder som motverkar hemlöshet. Socialstyrelsen finansierar och följer för närvarande 20 samverkansprojekt i Sverige, där man utvecklar insatser mot olika typer av hemlöshet. En uppföljning av dessa projekt kommer att rapporteras 2006.

Socialstyrelsen planerade redan under 2004 att även fortsättningsvis ekonomiskt och kunskapsmässigt stödja de kommunprojekt som tidigare fått stöd och som visat bra resultat. Tidigare erfarenheter ska tillvaratas och nya projekt kommer att stödjas, särskilt verksamheter vars syfte är att förhindra vräkningar. Stödet ska vara långsiktigt och syfta till att underlätta för projekten att övergå i reguljär verksamhet.

Socialstyrelsen kommer också att verka för att den långsiktiga metod- och kunskapsutvecklingen inom det sociala området stimuleras och utvecklas. I rapporten *Hemlösa män i Stockholm* konstaterar man följande:

Det råder en bred samstämmighet om att kunskaperna om hemlöshet måste fördjupas och att socialtjänsten, framför allt i samarbete med vården, måste förbättra sina insatser för att möta de hemlösas behov.

Dessa planer kan nu förverkligas genom det uppdrag som Socialstyrelsen fick i februari 2005 av regeringen att fortsätta och vidareutveckla det utvecklingsarbete som styrelsen har utfört sedan 2002. Syftet är att utveckla verk samma metoder för att långsiktigt kunna lösa problem som är kopplade till hemlöshet. Arbetet skall ske i nära samarbete med kommuner och andra berörda parter som frivilligorganisationer, hälso- och sjukvården och bostadsföretag. I uppdraget ingår dessutom att genomföra en nationell inventering av hemlöshetens omfattning år 2005 och 2007. Socialstyrelsen ska slutredovisa detta arbete i juli 2008.

Under hösten 2004 tillsattes ytterligare en statlig utredning på området – *Utredningen om vräkning och hemlöshet bland barnfamiljer* (S 2004:09). Uppdraget är att föreslå insatser som kan förhindra vräkning och hemlöshet bland barnfamiljer. Utredaren Göran Johansson ska analysera och lämna förslag på hur socialtjänsten och andra myndigheter kan förebygga och motverka vräkning av barnfamiljer. Utredaren ska också se om socialtjänsten kan stödja och hjälpa de familjer som ändå blir vräkta på ett bättre sätt än i dag. Utredaren ska slutligen ta ställning till om det behövs några lagändringar, och i så fall vilka. Uppdraget ska redovisas senast den 30 november 2005 (dir. 2004:145).

I en kommentar till utredningen säger folkhälso- och socialtjänstminister Morgun Johansson följande:

”Att bli vräkt från sitt hem är ett oerhört trauma, särskilt under uppväxttiden. Att uppemot 2 000 barn vräks på ett år är oacceptabelt. Det ska aldrig behöva gå så långt att barnfamiljer vräks, eftersom vi har ett socialt skyddssystem som ska förhindra det. Men det verkar nu som om det skydds nätet inte fungerar på många håll, och det måste vi rätta till.”

VILKET ÄR KOMMUNERNAS ANSVAR FÖR DE HEMLÖSA?

Varje kommun ansvarar för socialtjänsten inom sitt område. Det innebär i korthet att kommunen har det yttersta ansvaret för att de som vistas i kommunen får det stöd och den hjälp som de behöver.

Kommunens uppgifter inom socialtjänsten fullgörs av de nämnder som kommunfullmäktige bestämmer.

VAD GÖR ALLMÄNNYTTAN FÖR ATT MOTVERKA HEMLÖSHET?

Flertalet av de intervjuade bostadsföretagen har sedan länge arbetat med att motverka hemlöshet. De flesta har också någon form av samarbete med kommunerna för att förhindra att hemlöshet uppkommer. (Dessa samarbeten beskrivs närmare längre fram i rapporten.)

SABO-FÖRETAGENS MOTIV, ÅTGÄRDER OCH ERFARENHETER

Detta kapitel tar upp SABO-företagens och kommunernas motiv och initiativ till olika slags åtgärder för att lösa de bostadssociala frågorna.

MOTIV FÖR ATT ENGAGERA SIG

De initiativ till olika åtgärder som beskrivs i intervjuerna kommer såväl från de intervjuade bostadsföretagen som från kommunerna. Till grund för initiativen ligger kommunens bostadssociala skyldigheter och socialtjänstlagens syn på rätten till bostad.

I några fall har initiativet styrts via Socialstyrelsens tidigare nämnda projekt. I andra fall styrs initiativet via ägardirektiven eller via enskilda samarbetsavtal mellan företag och kommun. Ibland kan det även röra sig om olika former för konstruktiva samtal mellan tjänstemännen i kommun och bostadsföretag, som i sin tur leder till bra och effektiva arbetsformer.

Motivet från företagens sida finns i den viktiga uppgiften att arbeta med en relation till de boende som präglas av god service, respekt och värdeskapande kundvård.

ÅTGÄRDER SOM MOTVERKAR HEMLÖSHET

Samtliga tillfrågade bostadsföretag är mycket medvetna om problemen och agerar på olika sätt för att motverka hemlöshet. Den främsta orsaken till att en hyresgäst mister sin bostad är avhysning på grund av hyresskulder. Andra orsaker är främst att den avhyste har varit störande för sina grannar eller för andra boende.

Bostadsföretagen försöker minska problemen på olika sätt – allt från försök att minska uppkomna hyresskulder genom tidiga påminnelser och inkassokrav till strukturerade system i samarbete med kommunens socialförvaltning och övriga fastighetsägare. De åtgärder som görs och har gjorts i företagen har ett gemensamt syfte – att minska antalet avhysningar som i sin tur kan leda till hemlöshet.

De flesta av de tillfrågade bostadsföretagen har också någon form av boendeform avsedd för olika grupper av personer som kan behöva speciellt stöd. Det kan röra sig om specialbostäder för olika slags boendeformer eller om vanliga bostäder som hyrs av kommunen. Här samarbetar företagen med kommunerna och i vissa fall också med landstingen.

Det vanligaste sättet att finansiera de förebyggande åtgärderna i bostadsföretagen är att kostnaderna ingår i den ordinarie förvaltningskostnaden. Några av de intervjuade företagen har även fått viss del av finansieringen via projektmedel från Socialstyrelsen.

ERFARENHETER AV ÅTGÄRDER SOM MOTVERKAR HEMLÖSHET

En verkställd avhysning är ett stort steg mot hemlöshet för den enskilde, och risken att förbli hemlös är mycket stor eftersom det är mycket svårt att få en ny lägenhet om man har blivit vräkt från en tidigare bostad.

Det mest effektiva sättet att förhindra att en hyresgäst blir hemlös är därför att arbeta förebyggande, så att varken hyresskulder eller allvarliga störningar uppstår i boendet. Detta görs bäst genom tidiga kontakter med hyresgästen direkt när problemen uppstår, och genom att bostadsföretaget snabbt kontaktar kommunernas socialtjänst eller motsvarande och meddelar att ett problem har uppstått.

Några exempel på åtgärder som de intervjuade bostadsföretagen gör, ensamma eller i samarbete med kommunen och andra organisationer, är följande:

- aktiv och snabb hantering vid störning i lägenhet
- tidig och konsekvent hantering av uppkomna skulder
- samarbete med kommunen och andra organisationer som förbättrar situationen för olika riskgrupper genom akuta insatser, i form av exempelvis boendestöd från socialförvaltningen eller att den boende får hjälp med skuldsanering.

Det som i princip alla tillfrågade svarar när det gäller erfarenheter av åtgärderna är att det förebyggande arbetet är det absolut viktigaste för att motverka hemlöshet. Genom att förhindra att skulder och störningar uppstår i boendet kan man göra det möjligt för hyresgästen att bo kvar i sin lägenhet. Men för att klara detta ställs det krav på bra samarbetsformer med kommunernas socialtjänst och andra viktiga instanser, exempelvis psykiatrivården.

Alla intervjuade menar att samarbete är lönsamt, och att ett gemensamt arbete att försöka lösa de problem som

kan uppstå i relationen mellan hyresgäst och hyresvärd leder till bra resultat för alla parter. Ju bättre samarbete, desto mindre risk att den enskilde hyresgästen hamnar i hemlöshet.

De flesta av de tillfrågade bostadsföretagen samarbetar med kommunen, och man har i allmänhet någon form av boende som är avsett för olika grupper av personer som behöver speciellt stöd. Vanligtvis hyrs dessa boenden ut till kommun eller landsting, som sedan hyr ut bostäderna i andra hand till personer som har svårt att få eget boende på annat sätt.

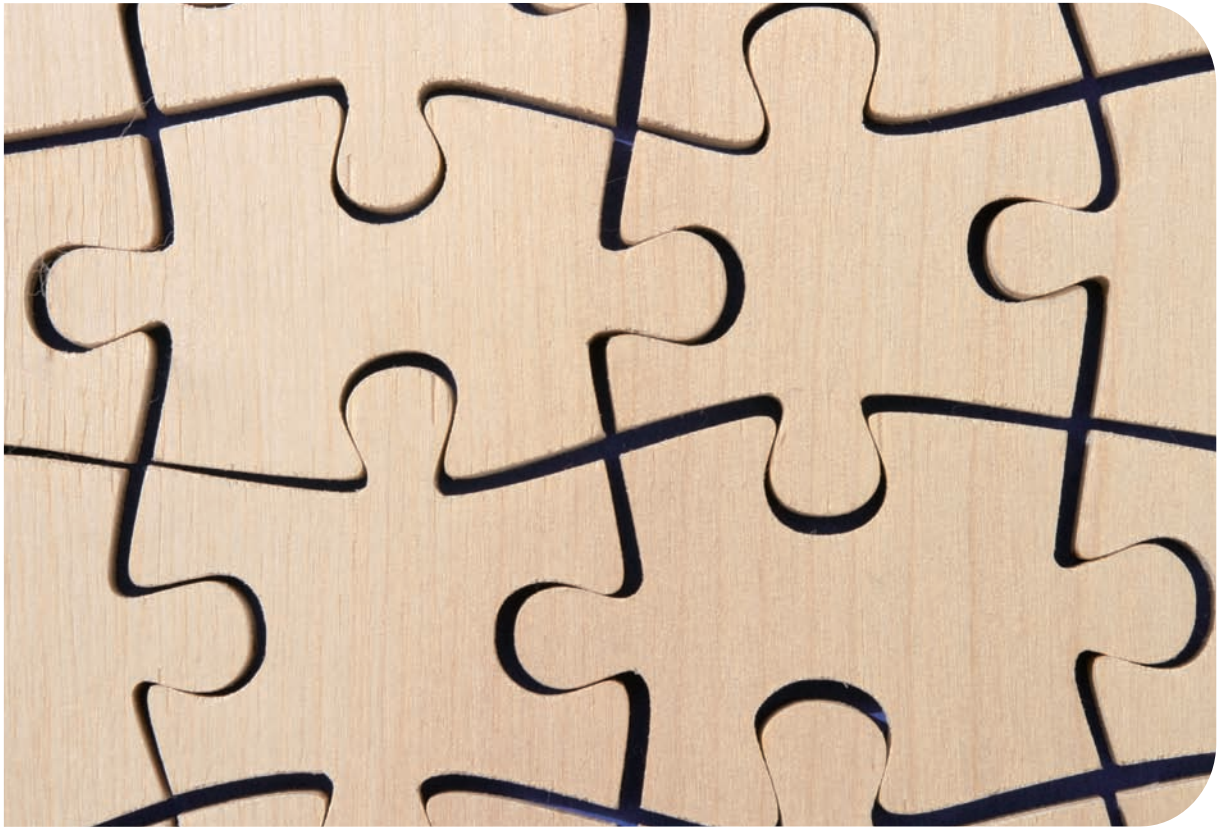
Företagen samarbetar med kommunen och i vissa fall också med landstingen, men också med frivilliga organisationer som RIA, Svenska kyrkan, Stadsmissionen med flera.

På samma sätt som ett fungerande samarbete och kontakter mellan bostadsföretag och kommun är en styrka, så är det en svaghet när samarbetet inte fungerar. Saknat

förtroende och personkemi som inte stämmer leder till sämre samverkan mellan parterna.

Även sekretessen kan vara ett hinder i samarbetet mellan kommun, landsting och bostadsföretag eller fastighetsägare. Dessa hinder är dock överkomliga om samarbetet inkluderar hyresgästen.

Det är svårt att förhindra hemlöshet för de mest och svårast utsatta personerna, och bostadsföretagen har få möjligheter att hjälpa dessa personer. Den som bor i ett bostadsområde tillsammans med många andra hyresgäster måste ta hänsyn till grannarna i området. Det innebär att en person måste kunna bo bland andra utan att orsaka allvarliga störningar. Om en hyresgäst inte klarar det, så hänvisas denne oftast till andra former av boende i stället, som till exempel behandlingshem, flerstegsboende eller andra former av tillfälligt boende, genom socialförvaltningens eller frivilliga organisationers försorg.



ROLLFÖRDELNINGEN

Detta kapitel tar upp bostadsföretagens och kommunernas olika roller när det gäller de bostadssociala frågorna.

KOMMUNENS ANSVAR ENLIGT SOCIALTJÄNSTLAGEN

Kommunen har det yttersta ansvaret för att de som vistas i kommunen får det stöd och den hjälp de behöver. Kommunens uppgifter inom socialtjänsten fullgörs av den eller de nämnder som kommunfullmäktige bestämmer. Inom socialtjänsten är det främst socialnämnden samt individ- och familjeomsorgsnämnden (IFO) som handhar dessa frågor.

En kommun kan sluta avtal med en annan kommun om att överlåta olika uppgifter inom socialtjänsten. Uppgifter som innefattar myndighetsutövning får inte överlåtas till ett bolag, en förening, en samfällighet, en stiftelse eller en enskild individ. Däremot kan en kommun träffa överenskommelse med landsting, försäkringskassa eller länsarbetsnämnd om att samverka inom ramen för socialtjänstens uppgifter, för att uppnå en mer effektiv användning av tillgängliga resurser. Kommu-

nen ska vara med och betala för sådan verksamhet som bedrivs i samverkan.

Socialtjänstens uppgifter består bland annat av att svara för omsorg och service, upplysningar, råd, stöd och vård, ekonomisk hjälp och annat bistånd till familjer och enskilda som behöver det.

Socialtjänsten ska också ta initiativ till och bevaka att åtgärder vidtas för att skapa en god samhällsmiljö och goda förhållanden för barn och ungdom, äldre och andra grupper som behöver samhällets särskilda stöd. Socialtjänsten ska i sin verksamhet också främja den enskildes rätt till arbete, bostad och utbildning.

DET FORMELLA GRÄNSSNITTET MELLAN BOSTADSFÖRETAG OCH KOMMUN

De allmännyttiga bostadsföretagen är oftast aktiebolag och kommunägda eller stiftelser med kommunen som huvudman. Det finns också ett fåtal bostadsföretag som är allmännyttiga men inte kommunägda.

De formella kontakter som alla dessa företag har med kommunen sker på olika nivåer i organisationerna. De

kommunägda bostadsföretagens uppgift är att uppfylla ändamålet med verksamheten. Det innebär också att kommunen genom ägardirektiv formellt kan tala om vilken roll bostadsföretaget ska ha.

Bostadsföretagets verksamhet som bostadsförvaltare innebär dels ett ekonomiskt krav på att hyror ska betalas av företagets hyresgäster, dels ett krav på trygghet i boendet för samtliga hyresgäster. När hyror inte betalas, och företaget ansöker om avhysning via särskild handräckning hos Kronofogdemyndigheten, ska socialnämnden underrättas. Sådan handräckning om avhysning kan också begäras om hyresgästen har förverkat hyresrätten genom allvarliga störningar.

Redan innan ansökan skickas till Kronofogdemyndigheten är bostadsföretaget skyldigt att informera socialnämnden om vad som kommer att ske och på vilka grunder. Bevis om att socialnämnden har underrättats ska alltid bifogas ansökan om avhysning via särskild handräckning till Kronofogdemyndigheten.

Ytterligare en kontaktyta mellan kommun och bostadsföretag är att socialtjänsten kan ha anledning att kontakta bostadsföretaget för att få bostäder till personer som behöver hjälp.

ROLLFÖRDELNINGEN I PRAKTIKEN

I teorin styrs de allmännyttiga bostadsföretagens roll vad gäller de bostadssociala frågorna genom bolagsordning och ägardirektiv. De flesta allmännyttiga bostadsföretag har som sitt ändamål att främja bostadsförsörjningen inom kommunen. Detta är dock ett mycket allmänt begrepp, som inte ger några riktlinjer om hur det ska gå till.

De ägardirektiv som beskrivs i intervjuerna är oftast mycket generellt och allmänt hållna, och de visar vilket synsätt och vilken attityd som företaget bör ha till de bostadssociala frågorna.

Många kommuner och bostadsföretag har tydliggjort hur de bostadssociala frågorna ska hanteras genom olika slag av samarbetsavtal, där man i klartext har angett vad och vilka mål som är angelägna – exempelvis hur många lägenheter kommunen vill att bostadsföretaget tillhandahåller socialförvaltningen under en viss tidsperiod. Ibland sker ett konstruktivt samarbete mellan parterna i kommun och bostadsföretag, som mynnar ut i en tillämpad uthyrningspolicy med regler och fastställda rutiner – exempelvis i form av ett samarbete mellan kommunens socialförvaltning och bostadsföretagets uthyrningsansvariga vilket leder fram till bättre kontakter med och individuella planer för de hyresgäster som har skulder eller någon form av störningsproblem.

När det saknas samarbetsavtal eller ägardirektiv som tar upp de bostadssociala frågorna, så finns det oftast upparbetade kontakter mellan bostadsföretag och kommunens socialförvaltning.

Som vi tidigare har konstaterat krävs det någon typ av kontakt mellan kommun och socialtjänst, eftersom socialnämnden alltid ska meddelas när en hyresgäst sägs upp på grund av denne har förverkat sin hyresrätt, det vill säga att denne har en hyresskuld eller har varit så störande att detta ligger till grund för avhysning via särskild handräckning hos Kronofogdemyndigheten.

Förtroende är viktigt för att samarbetet ska fungera bra. Detta gäller framför allt mellan bostadsföretag och kommun, men det är också viktigt för hyresgästen. Struktur och organisation i samarbetsformerna ger bättre möjligheter till ökat förtroende och bra samarbete mellan tjänstemännen i de olika organisationerna och instanserna.

Det är en styrka om samarbete och kontakter mellan kommun, socialtjänst och fastighetsägare fungerar bra. Kan detta ske i väl beprövade former ger det ännu bättre styrka och hållbarhet på sikt för samtliga handläggare och tjänstemän i både kommun och företag. Visar kommun- och företagsledningarna en resultatnriktad vilja att samarbeta ökar möjligheterna till framgång märkbart.

BOSTADSFÖRETAGENS SAMVERKAN MED ANDRA ÄN KOMMUNEN

Samarbete förekommer även med ett antal andra aktörer, förutom kommunen. Kronofogdemyndigheten och Polisen är två viktiga myndigheter att samverka med för bostadsföretagen. En tredje viktig samarbetspart är landstinget, och då främst psykiatrin.

Därutöver samverkar man ofta med ett antal frivilliga organisationer, till exempel Svenska kyrkan, RIA (Hela Människan), Frälsningsarmén, Stadsmissionen, Verdandi, Riksförbundet för Social och Mental Hälsa (RSMH), Comesta och Kriminellas revansch i samhället (KRIS). Bland de intervjuade företagen finns även önskemål om ett förbättrat och utökat samarbete med andra fastighetsägare.

Den erfarenhet som beskrivs är att samverkan med alla parter i samhället är bra och nödvändig. Det finns ingen som klarar av att, eller ens får, hantera alla frågeställningar på egen hand. Därför behövs det samarbete över alla gränser för att lösa olika slags bostadssociala frågor som uppkommer.

ALLMÄNNYTAN OCH HEMLÖSHETEN

Åtgärder som motverkar hemlöshet är viktiga för bostadsföretagen av flera skäl:

- Dels ska den bostadssociala uppgiften lösas. Den kommer bland annat till uttryck i ägardirektiv, samarbetsavtal och konstruktiva lösningar mellan bostadsföretaget och kommunen.
- Dels måste bostadsföretagens bostadsområden upplevas som lugna, trivsamma och trygga för samtliga boende, det vill säga både befintliga och kommande hyresgäster.
- Dels handlar det om omsorgen om den enskilde hyresgästen som riskerar hemlöshet genom skulder eller störningar i boendet.

Olika åtgärder samverkar. Genom samförstånd och lösningar kan man få en hyresgäst som betalar för sig och klarar ett störningsfritt boende. På så sätt kan bostadsföretagen lösa både den bostadssociala uppgiften och bostadsföretagets strävan att kunna erbjuda goda bostäder i trygga trivsamma områden.

I sitt remissyttrande till utredningen *Att motverka hemlöshet* (SOU 2001:95) instämde SABO i utredningens förslag om att det behövs både kunskapsåterföring och metodutveckling, och att det är viktigt att veta vilka personer och familjeförhållanden som finns bakom siffrorna vid regelbundna nationella kartläggningar. SABO framhåller också i sitt remissvar de positiva erfarenheterna av frivilliga överenskommelser mellan kommun och ägare av flerfamiljshus i kommunen. Samverkan mellan hyresvärdar och socialtjänsten är viktig.

SABO instämmer även i att det är viktigt att kommunerna använder ägardirektivet för att peka ut bostadsföretagens sociala ansvar.

Hemlösheten är ett samhällsproblem som växer och som måste motverkas. Den som inte har någon bostad är utsatt i någon mening, och risken för hemlöshet ökar om personen har en svag ställning på bostadsmarknaden. De insatser som kan bli aktuella måste vara anpassade efter individens egen förmåga att lösa sina problem, vilket innebär krav på flexibla och konstruktiva samarbetslösningar mellan parterna. Det är dock inte bara de allmännyttiga bostadsföretagen som ska lösa alla problem, utan

alla parter – andra fastighetsägare, kommun, landsting och även den enskilde personen som är bostadslös – måste samarbeta och hjälpa till efter förmåga.

Bostadsföretagens möjligheter att erbjuda bostäder till hemlösa begränsas av att de boende måste klara av att bo störningsfritt i vanliga bostadsområden. Ibland behövs det hjälp och stöttning av boendestödjare från socialförvaltningen.

Men klarar en person inte ett vanligt boende trots hjälp från socialförvaltningen hänvisas denne till andra former av boenden, t.ex. gruppboende, andra former av specialboende, behandlingshem, lågtröskelboende eller hotell samt liknande boendeformer i socialtjänstens regi eller via olika organisationer, beroende på den enskildes situation. Här sker ett samarbete främst mellan kommun/landsting och andra organisationer som är inriktade på den sortens boende och dess verksamheter.

De allmännyttiga bostadsföretagen kan som fastighetsförvaltare i många fall erbjuda lokaler eller bostäder till sådan verksamhet. De kan också nyproducera lämpliga lokaler och bostäder om kommunen efterfrågar det.

Det är inte bostadsföretagens uppdrag att agera socialtjänst, utan detta är naturligtvis socialförvaltningens roll. Det är också socialförvaltningens uppdrag enligt socialtjänstlagen att ansvara för den enskildes behov av bostad och det stöd eller den verksamhet som krävs. Samarbetet mellan socialförvaltningen och bostadsföretagen måste därför fungera bra utifrån de olika roller man har. Sekretess och tystnadsplikt måste dock självklart följas, och det är endast hyresgästen själv som kan bryta dessa i samförstånd och förtroende tillsammans med bostadsföretag och socialförvaltning, för att underlätta samarbetet.

Det centrala budskapet från olika intervjuer i bostadsföretag, kommuner och utredningar är att de viktigaste framgångsfaktorerna i det förebyggande arbetet är samverkan och nära samarbete. Genom väl fungerande metoder och väl beprövade strukturer får man kontinuitet i samarbetet. Det är också betydelsefullt att ledningen i såväl kommun som bostadsföretag och andra samarbetsparter skapar kanaler och arbetsformer som underlättar och ger förtroende.

SLUTSATSER

Följande slutsatser kan dras:

- Enbart ägardirektiv till bostadsföretagen räcker inte för att motverka hemlösheten i samhället. Det måste också finnas en samverkan mellan samtliga aktörer – fastighetsägare, kommun, landsting och frivilliga organisationer. Dessa aktörer måste kunna samarbeta tvärs över gränserna, alltid med beaktande av sekretesskraven, för att ha en möjlighet att lösa problemen i de enskilda fallen.
- Det är viktigt att bostadsföretagen och socialförvaltningen kan ta hand om problem som uppkommer i boendet i ett tidigt skede. Samarbetet mellan bostadsföretagen och socialtjänsten är därför avgörande för att man ska nå målet att minska hemlösheten.
- En viktig fråga är hur de goda exemplen kan tas tillvara för att utveckla ett förebyggande arbete som effektivt motverkar hemlöshet. SABO har all anledning att följa upp frågan i samarbete med SABO-företagen, för att ta vara på de goda exempel som redovisas i de olika projekten och i intervjuerna med bostadsföretagen.

EXEMPEL FRÅN BOSTADS- FÖRETAGEN

MALMÖ

I Malmö har vi tittat på två olika projekt som båda ingår i Socialstyrelsens aktuella projekt för att motverka hemlöshet:

- Boende efter behandling.
- Per-Albin – en väg från hemlöshet till egen lägenhet.

Boende efter behandling (Malmö kommun, Stadsdelsförvaltning Centrum)

Malmö kommun och Stadsdelsförvaltning Centrum är huvudmän för projektet, och bostadsföretaget MKB Fastighets AB är samarbetspartner.

Anledningen till att Stadsdelsförvaltning Centrum startade projektet var något behövs göras för den här gruppen människor. Vid den senaste räkningen av bostads- och hemlösa (den 1 oktober 2003) var så många som 1 206 bostadslösa och 516 hemlösa i Malmö. Med bostadslös menas här en person som bor i någon form av andrahandsboende, medan hemlös är en person som tillfälligt bor på härbärgen, hotell eller är uteliggare. Flest hemlösa finns av tradition i stadens centrala delar.

Målgruppen för projektet är män som har genomgått behandling för sitt missbruk. Syftet är att ge dem möjlighet att under lugna och trygga boendeformer förbereda sig för ett nytt liv. Boendet vänder sig till dem som annars skulle vara hänvisade till mindre goda alternativ – exempelvis hotell, gästvåningar eller liknande – efter avslutad missbruksbehandling.

Det ska också vara möjligt för dessa män att gå vidare till ett referensboende eller en utslussningslägenhet, och därifrån ut till en egen lägenhet. Med referensboende menas att den boende ska kunna få referenser på sin egen boendekapacitet, vilket på sikt kan leda till att personen själv kan söka bostad på den öppna bostadsmarknaden. MKB tillhandahåller lägenheter som socialtjänsten har förstahandskontrakt på.

Boende efter behandling innehåller tre platser i en större vanlig lägenhet. Det fungerar som ett kollektiv, där personal och boende kan stötta varandra. Utöver den personal som finns i boendet har ansvarig handläggare ett aktivt ansvar för de boende. Tanken är att de boende ska slussas ut till ett vanligt liv med stöd och tillsyn av sin handläggare.

Finansiering

Projektet delfinansieras med hjälp av medel från Socialstyrelsens hemlöshetsprojekt.

Erfarenheter

Stadsdelen har tidigare erfarenhet av samma projektuppläggning för ett kvinnoboende, som numera är en permanent del av ordinarie verksamhet. Det är positivt med en liten grupp boende eftersom det ger möjlighet till flexibilitet. Viktiga framgångsfaktorer i projektet är att man kan samverka med andra som har kompetens inom området och att det finns en positiv grundsyn på människans förmåga och vilja till ansvar och förändring jämte respekt för deras individuella behov och situation.

Samverkan med andra

Samverkan finns med MKB Fastighets AB när det gäller lägenheter, samt med *Arbete & Integration* i samband med utbildning eller arbete. Samverkan finns också med övriga enheter inom den egna organisationen.

Ytterligare åtgärder

Fler boenden så att fler människor i målgruppen ska kunna få ta del av den här typen av åtgärder är ett önskemål.

Per-Albin – En väg från hemlöshet till egen lägenhet (MKB Fastighets AB)

Detta projekt initierades av MKB Fastighets AB (MKB) och MKB är huvudman för projektet. I samverkan med Malmö stad har MKB, utifrån ett femårigt tillfälligt byggnadslov, byggt upp en by av fristående radhusliknande byggnader i centrala delen av Malmö. I Malmö finns det tio stadsdelar och projektet är gemensamt för alla stadsdelarna, med MKB som aktiv samarbetspartner. Bostadsbyn består av 32 lägenheter – 26 enrummare och 6 tvårummare.

Projektet är en konkret insats som har blivit ett gott exempel för många. Bostadsbyn vänder sig till personer som är bostadslösa eller hemlösa och som inte kan få en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. Det finns dock en begränsning när det gäller vilka som får bo i bostadsbyn – de personer som erbjuds lägenheter i möjligaste mån ska passa in i bostadsområdet. Eftersom det



inte tillåtet att missbruka i bostadsbyn, så innebär det till exempel att personer som är tunga missbrukare eller har stora sociala problem inte placeras i området.

Kommunen hyr bostäderna och fördelar dem till alla stadsdelsförvaltningar, som i sin tur fördelar lägenheterna till behövande. Kommunen erbjuder stöd till de boende genom att en person från socialförvaltningen har sin arbetsplats i området. Hit kan samtliga boende vända sig för att få hjälp och stöd i vardagen med sitt boende.

Den grundläggande tanken är att det ska finnas en genomströmning av boende i bostadsbyn. De hyresgäster som visat att de klarar ett boende under minst sex månader utan några anmärkningar får sedan möjlighet att byta till en vanlig lägenhet i MKB:s ordinarie lägenhetsbestånd. Detta ställer krav på att MKB har möjlighet att samverka med andra fastighetsägare, så att dessa också kan bidra med lägenheter när så behövs. Under 2003 gick 10 av hyresgästerna i bostadsbyn vidare till en egen lägenhet i MKB.

Finansiering

Projektet finansieras med hjälp av medel från Socialstyrelsens hemlöshetsprojekt.

Samverkan med andra

Samarbete med frivilligorganisationerna är en viktig del i projektets idé.

Erfarenheter – bostadsbyn

Styrkan i projektet är förtroendet mellan de boende, kommunens personal och bostadsföretaget. Svagheten är bostadssituationen i staden och ekonomin. Det finns

även några farhågor, som kommit fram i en intressentstudie av projektet som gjorts av Marcus Knutagård:

- Kommer de boende att klara sig när de flyttat från bostadsbyn?
- Får de fortsättningsvis stöttning och hjälp eller glöms de bort?

Nyttan – bostadsbyn

MKB anser att bostadsbyn fungerar mycket bra; det är endast ett fåtal personer som inte har klarat att bo kvar. De boende är nöjda med lägenheterna och området, och de anser att standarden i lägenheterna är hög. Flera av de boende har uttryckt att de trivs så bra att de vill bo kvar i sina lägenheter.

Erfarenheter – allmänt

MKB:s utvecklingschef har arbetat som bostadsförvaltare i 30 år, och han har iakttagit den onda cirkel med missbruk, kriminalitet, behandlingshem, slutna vård, ungdomsanstalt, fängelse etc. som vissa personer hamnar i. Han menar att det är slumpen som avgör var de hamnar – socialtjänst, arbetsförmedling, polis – och att det finns en stor risk att de fortsätter denna onda kretsång inom exempelvis behandlingshem, slutna anstalter eller fångelser.

Det behövs någon form av system eller uppsamlade nätverk som kan täppa till och hindra dessa personer från de dåliga alternativen, menar han. Det kan ge de boende möjlighet att skapa nya personliga nätverk, som leder till en normalitet i det dagliga livet och som bidrar till att deras boendekarriär i livet blir positiv.

Ytterligare åtgärder

Både Malmö Stad och MKB ser gärna att fler bostadsbyar kan skapas i framtiden. MKB kan även tänka sig att bygga permanenta bostäder för hemlösa. MKB har även startat ett hemlöshetsprojekt som samtidigt är en modell för sysselsättning. Det är ett Växtkraft Mål 3-projekt inom EU, med inriktning mot långtidsarbetslösa. Projektet sker i samarbete med MKB Fastighets AB/Jobbakuten, Stiftelsen Comesta, Malmö stad/Arbetsbyrå och Arbetsförmedlingen.

Målgruppen är före detta missbrukare och hemlösa personer som saknar bostad och sysselsättning, och målet är att ge dessa personer möjlighet till både bostad och arbete.

GÖTEBORG

Bra boende i Bergsjön (Stadsdelsförvaltningen i Bergsjön och Familjebostäder i Göteborg AB)

I stadsdelen Bergsjön i Göteborg arbetar kommunen, det allmännyttiga bostadsföretaget Familjebostäder i Göteborg AB och de privata fastighetsägarna gemensamt i projektet *Bra boende i Bergsjön*.

Initiativet till projektet togs av stadsdelsförvaltningen Bergsjön i Göteborg. Anledningen var att man hade identifierat ett antal andra grupper som saknade bostad än de som definieras som hemlösa i *Hemlöshetskommitténs* betänkande.

Syftet med projektet är att kartlägga alla bostadslösa inom stadsdelen och att i samarbete med bostadsföretagen erbjuda dessa ett bra boende. Kartläggningen sker kontinuerligt, och i oktober 2004 var det 106 hushåll som saknade bostad eller ”bodde fel”, vilket bland annat kan innebära att för många personer bor i en för liten lägenhet.

Orsak och verkan

Enligt projektledaren i Bergsjön är trångboddhet en av orsakerna till att hushåll ”bor fel”. Detta kan i sin tur bero på flera orsaker, men en vanlig anledning är att en person som fått uppehållstillstånd i Sverige och som erbjuds lägenhet ofta har en familj med många barn som kommer till landet senare. En annan anledning del är så kallad EBO (eget boende) som tillämpas av Migrationsverket. EBO är en boendeersättning för eget boende till asylsökande. En familj som får sådan ersättning är ofta inneboende hos en annan familj när beslut om uppehållstillstånd ges, och familjen blir då aktuell för kommunens flyktingverksamhet. (Denna boendeersättning tas bort från och med den 1 mars 2005.)

Förebyggande arbete genom samarbete

Projektledaren i Bergsjön anser att det förebyggande

arbetet är viktigast för att motverka hemlöshet bland personer som i dag har bostad. I Bergsjön skickar samtliga fastighetsägare meddelande om tidiga hyresskulder och uppmaning om rättelse vid störningar i boendet till stadsdelens båda boendesekreterare. Dessa får också information från Kronofogdemyndigheten vid meddelade angående avhysning.

När det gäller hyresskulder träffar boendesekreteraren och ofta en representant från hyresvärden samtliga personer under 25 år, alla barnfamiljer samt personer över 60 år. När det gäller uppmaning om rättelse träffar boendesekreteraren och en representant från hyresvärden samtliga personer som fått brev om störningar. För att en hyresgäst inte ska bli hemlös kan en boendestödjare stötta den enskilde genom att exempelvis se till att hyran betalas i rätt tid, lägga upp en budget och stötta så att personen inte drar till sig vänner som stör.

Uppdrag gällande boendestöd kan komma från hyresvärden, socialsekreteraren eller boendesekreteraren för att lösa uppkomna problem.

Ågardirektiv och samarbetsavtal

Ågardirektiven i det allmännyttiga bostadsföretaget Familjebostäder i Göteborg reglerar rollfördelningen mellan kommun och bostadsföretag i allmänhet. Projektet *Bra boende i Bergsjön* styrs av ett särskilt samarbetsavtal mellan stadsdelsförvaltningen i Bergsjön och bostadsföretaget. För Familjebostäder i Göteborg är hemlöshet ingen särfråga i förvaltningen, utan företaget har samarbetsavtal med Göteborgs stad, övriga fastighetsägare och samtliga stadsdelar. Lägenheter lämnas enligt dessa avtal till olika former av behov.

Familjebostäder har däremot inte några lägenheter till hemlösa i bemärkelsen uteliggare. Dessa personer får i stället vända sig till socialförvaltningen och hänvisas till andra boenden, som exempelvis Altbo i Göteborg, som är en typ av boende som enbart kan fås via socialtjänsten. Övriga andra boenden kan exempelvis vara referensboende, behandlingshem eller träningslägenhet.

I projektet har, som tidigare nämnts, människor som ”bor fel” möjlighet att få bostäder anpassade till hushållens storlek. Under oktober 2004 beslutade moderföretaget Förvaltnings AB Framtiden att samtliga dotterbolag i Göteborg ska ta hand om den här typen av hushåll över hela staden – inte enbart i stadsdelen Bergsjön.

Familjebostäder i Göteborg arbetar även med andra grupper av hushåll som behöver bostad, till exempel hushåll som behöver någon form av boendestöd eller hushåll med många barn som kräver stora lägenheter som är anpassade till storhushåll.

Förebygg genom påminnelse

Utöver projektet arbetar Familjebostäder med det vardagliga och förebyggande arbetet med att motverka

hemlöshet genom att se till att hyrorna betalas i tid. Företaget följer hyreslagen bokstavligen, vilket innebär en snabb påminnelse till hyresgästen efter att hyran skulle ha betalats. Betalas inte hyran skickar företaget ärendet för betalningsföreläggande och avhysning inom samma månad.

Erfarenheter från projektet

Styrkan med projektet är att redan tidigare arbetssätt förbättrats och fördjupats genom möjligheterna att arbeta tillsammans med uppsökande verksamhet genom boendegruppen. Arbetssättet leder till ett helhetstänkande. Samarbeta och förtroende mellan personal i företagen och stadsdelsförvaltningen ökar därmed. Det är också viktigt att den struktur och de riktlinjer som byggts upp i organisationen hålls fast från båda håll. Men på samma gång som det är en styrka blir det också en svaghet om det inte håller.

Vardagsstödet till de boende är ett av guldkornen i projektet, enligt projektledaren. De som behöver stöttning kommer till rätt instans hos stadsdelsförvaltningen från början. Projektets arbetssätt motverkar också riskerna för hemlöshet genom att antalet avhysningar minskar. Det gäller avhysningar på grund av såväl störningar som obetalda hyror.

Svagheten i projektet är att det är svårt med olika yrkeskategorier i boendegruppen.

Kombinationen med boendestödjare från kommunen och personal i bostadsföretagen kan vara svår att hantera. Sekretessen inom socialförvaltningen och tystnadsplikten hos bostadsföretagen är inte jämförbar och blir därmed en svårighet. Detta löser man dock genom att tala om att både boendestödjare och representant från bostadsföretaget deltar vid besöket hos hyresgästen.

Det behövs också fler boendestödjare till projektet.

En annan svaghet, enligt företaget, är att det hela tiden finns en risk för segregation om det blir många resurs-svaga familjer i ett område. Detta kan i sin tur förhindra en inflyttning av ekonomiskt självförsörjande familjer. Bergsjön har högre ohälsotal, större arbetslöshet och mer trångboddhet jämfört med andra stadsdelar i Göteborg.

En annan svårighet som nämns är att företaget inte kan påverka alla inflyttningar, eftersom många invandrare flyttar in oanmälda som inneboende till släkt, vänner och bekanta.

Samarbeta med andra

Stadsdelsförvaltningen och bostadsföretagen samarbetar även med andra inom kommunen, med Kronofogdemyndigheten samt med frivilliga organisationer.

Skolan är en viktig samarbetspartner. Tillsammans med skolan arrangerar företaget bland annat sommaraktiviteter, till exempel Famboleken, som är en öppen aktivitet för barnen i området. Skoleleverna erbjuds

också olika sysselsättningar i sitt närområde, till exempel rabattskötsel eller enklare måleriarbeten.

Familjebostäder har i dag anpassat sin organisation för Bergsjön. Personalen kallas kundvärdar, och det är samma fastighetsskötare som sköter innemiljön med reparationer i fastigheterna, och utemiljön med grönytor, gångvägar och sophantering. Det finns en stark vilja hos personalen att förbättra, och de förstår problemen i bostadsområdet.

Finansiering

Projektet finansieras i kommunen genom projektbidrag från Socialstyrelsen. Arbetet i boendegruppen med boendestödjare och representant från bostadsföretaget finansieras genom ordinarie förvaltning hos stadsdelen och bostadsföretaget.

Ytterligare åtgärder

Familjebostäder har i princip alltid arbetat förebyggande, men det här projektet har lett till ett mer effektivt arbetssätt. Man vill gärna arbeta på samma sätt som i Bergsjön i alla stadsdelar, men man måste ha någon att samarbeta med. I vissa områden fungerar samarbetet bra, men i övrigt är det väldigt skiftande. Det finns också en lång önskelista på åtgärder som främst är av fysiskt slag i lägenheterna.

Stadsdelsförvaltningen skulle gärna vilja ha fler lägenheter i ett öppet "bosökeri" för de bostadslösa.

Nyttan med projektet

Alla tjänar på om hyresgästerna bor kvar. Företaget tjänar ekonomiskt på färre omflyttningar, minskade hyresfordringar och mindre antal störningar. Hyresgästerna trivs bättre och känner sig tryggare. Det finns en förhoppning om att skapa ett bostadsområde som bostadssökande väljer att bo i, där man inte flyttar så fort man har möjlighet att välja.

De stora vinnarna är Bergsjöns invånare. Det skapas dessutom en kommunalekonomisk nytta genom kostnadsbesparingar och en human nytta genom att mänskligt lidande minskar.



LINKÖPING

AB Stångåstaden i Linköping

I Stångåstaden's ägardirektiv kan man läsa följande:

Vi kombinerar affärsmässighet med den traditionella samhällsnyttan som ligger i den allmännyttiga tanken.

Stångåstaden arbetar ständigt för att utveckla väl fungerande och trivsamma bostadsområden. Företaget samarbetar kontinuerligt med företrädare för olika boendegrupper och organisationer, och man tar ett stort ansvar för bostadssociala frågor i samarbete med socialförvaltningen i kommunen. Stora resurser satsas på den bosociala gruppens arbete med störningsärenden och andra bostadssociala problem. I ägaruppdraget ingår också att motverka segregation.

Bosociala gruppen

Den bosociala gruppen bildades 1997, och den består av representanter från Stångåstaden och från den sociala förvaltningen i Linköpings kommun. Formellt träffas gruppen varje månad, men medlemmarna i gruppen har ofta kontakt med varandra också mellan dessa möten.

Samarbetet mellan Stångåstaden och socialförvaltningen fungerar mycket bra. Bostadssökande som har betalningsanmärkningar hänvisas till socialförvaltningen. Där får de träffa en handläggare, och en bostadssocial anmälan fylls i och skrivs under av den sökande som samtidigt medger att uppgifterna får lämnas vidare till Stångåstaden.

Lägenheter för att motverka hemlöshet

Socialförvaltningen har cirka 200 förstahandskontrakt på lägenheter hos Stångåstaden. Om den bostadssökande får en sådan lägenhet kan denne själv få överta kontraktet efter 1–1,5 års boende utan anmärkningar.

Om hyresgästen stör i boendet avhyser socialförvaltningen hyresgästen. Efter en sådan avhysning har personen möjlighet att få bo i ett särskilt akutboende, vilket består av ett antal lägenheter som kommunen blockhyr av en privat fastighetsägare. Målsättningen är att en hyresgäst ska bo högst tre månader i denna boendeform. Under tiden görs en utredning.

Enligt företaget finns en liten grupp av människor som inte vill inordna sig i ett vanligt boende, och då försöker socialförvaltningen skraddarsy andra lösningar. Detta kan exempelvis vara ett särskilt hus eller en stugby där man inte stör sina grannar lika lätt.

Erfarenheter

Samarbetet mellan Stångåstaden och socialförvaltningen inom den bosociala gruppen har gjort det lättare att hantera svåra ärenden. Arbetet i gruppen skulle dock inte fungera utan samarbetet, och det bygger på att man har förtroende för varandra.

Finansiering

Stångåstaden och Linköpings kommun svarar själva för sina respektive kostnader för den bosociala gruppen; det sker ingen samfinansiering.

Samarbete med andra

Stångåstaden samarbetar även med både Stadsmissionen och Svenska kyrkan.

Ytterligare åtgärder

Stångåstaden planerar inga nya åtgärder för närvarande. Det som är aktuellt just nu är att Stångåstaden byter ut de lägenheter som socialförvaltningen har mot andra. Målsättning är att en sociallägenhet inte ska "ärvas" från en hyresgäst till en annan genom socialförvaltningens försorg.

Nyttan med projektet

Samarbetet mellan Stångåstaden och socialförvaltningen fungerar bra. Arbetsättet underlättar hanteringen av de svårare ärendena. Enligt uppgift har störningsfrekvensen minskat, och det verkställs inte lika många avhysningar som förut. Stångåstaden arbetar förebyggande genom att försöka "mota Olle i grind". De följer upp störningsärenden i ett tidigt skede för att på så sätt minska antalet avhysningar.

Stångåstaden slår vakt om det goda samarbetet med socialförvaltningen. Det ger dem möjlighet att erbjuda lägenheter i det ordinarie beståndet och att kunna möta varje bostadssökande efter dennes förutsättningar och behov. Målet för Stångåstaden är att skapa ett tryggt och stabilt boende för den enskilde individen i området.

VÄSTERÅS

Byggnads AB Mimer i Västerås

Byggnads AB Mimer i Västerås (Mimer) har en lång tradition av att samverka med kommunen i bostadssociala frågor. Man menar att det är en del av överlevnadsstrategin för företaget att minska kostnaderna för obetalda hyror. I ägardirektiven står att Mimer ska vara den "mest attraktiva hyresvärden i Mälardalen" och företaget arbetar aktivt för att uppnå detta, bland annat genom ett samarbete med kommun och skolor. Ett exempel på ett sådant samarbete är skolämnet *Etik i boendet*, som vänder sig till niondeklassarna.

Mimer arbetar kontinuerligt med att finna lämpliga bostäder i beståndet för personer som riskerar att drabbas av hemlöshet. I dag lämnar företaget i genomsnitt 60–70 lägenheter per år som är avsedda för nyanlända flyktingar, och lika många för bostadssociala ändamål. Det finns också ett avtal med Västerås stad, där Mimer ingår i ett samarbetsavtal med ett antal övriga fastighetsägare och den regionala fastighetsägarföreningen. Utifrån detta avtal tillhandahåller företagen ett visst antal lägenheter som är utvalda för att fungera bra för människor som annars riskerar att bli hemlösa.

Som motprestation ställer kommunen upp med en "En väg in"-funktion som har till uppgift att stödja avtalsanslutna fastighetsägarna men också övriga fastighetsägare.

Träningslägenheter och boendestödslägenheter

De lägenheter som Mimer tillhandahåller inom ramen för ovan nämnda samarbetsavtal kan delas in i två olika kategorier – träningslägenheter och boendestödslägenheter.

Träningslägenheten hyrs av kommunen i första hand, och hyresgästen får hyra lägenheten i andra hand av kommunen. Kontrakten med kommunen är tills vidare, medan hyresgästen får hyra på kortare kontrakt. Om hyresgästen sköter sig under denna tid övergår lägenheten sedan till en boendestödslägenhet, vilket innebär att hyresgästen får hyra lägenheten med ett förstahandskontrakt på tolv månader. Kommunen garanterar hyra och eventuellt uppkomna merkostnader på grund av skador under denna tid.

Om hyresgästen sköter sig upphör garantin efter tolv månader, och hyresgästens kontrakt övergår därmed till ett ordinarie kontrakt. Är det i stället så att hyresgästen inte har skött sig får kommunen förlänga sin garanti med ytterligare tolv månader.

Mimer har i dag cirka 35 stycken träningslägenheter och 135 lägenheter med boendestödsavtal.

De personer som får tillgång till en träningslägenhet har i regel någon form av tidigare missbruk bakom sig och är klara att flytta från behandlingshem alternativt

institution. De kan då få möjlighet att hyra en träningslägenhet av kommunen.

Halverade fordringar

En annan del av det samarbetsavtal som beskrivs ovan innebär att man aktivt arbetar för att förhindra avhysningar. I allmänhet är grunden för avhysningar obetalda hyror, och i enstaka fall handlar det om misskötsel eller andra former av störningar i lägenheten. Företaget arbetar aktivt med inkassokrav på grund av obetalda hyror och uppsökande verksamhet vid störningar. Resultatet av detta aktiva arbete är att de totala hyresskulderna inte längre är lika stora som förr. I dag är den genomsnittliga hyresskulden ungefär 15 000 kronor, jämfört med tidigare där den var 30 000 – 40 000 kronor vid avhysningstillfället. Företagets utestående fordringar har halverats.

Även antalet verkställda vräkningar har minskat. Däremot har antalet ansökningar om vräkning ökat, vilket beror på att företaget ansöker om avhysning redan efter 21 dagars obetald hyra.

Erfarenheter

Mimer konstaterar att deras förebyggande arbete har fungerat. De utestående fordringarna har halverats och antalet avhysningar har minskat. Vid den senaste kundundersökningen svarade 80 procent av företagets hyresgäster att de kan tänka sig att rekommendera företaget som en bra hyresvärd. Enligt Mimer har man dock ännu inte lyckats med att skapa den trygghet i boendet som man önskar. Därför fokuserar man i dag på den delen.

Finansiering

Mimer åtgärder för att motverka hemlöshet finansieras inom förvaltningen.

Samarbete med andra

Mimer samarbetar med kommunen och med andra fastighetsägare via Bostad Västerås AB, vilket är ett särskilt bildat bolag med uppgift att samla såväl det kommunala Mimer som privata bostadsföretag inför de bostadsociala uppgifterna.

Mimer har en vision om att kunna samarbeta med fler än kommunen, exempelvis Stadsmissionen. Fler aktörer ger fler bostäder och frivillighet är alltid bäst, menar man.

Nytta med åtgärderna

På sikt att hålla ner kostnaderna i företaget vilket ger lägre hyreskostnader. Detta ger en konkurrensfördel som i sin tur stärker Mimers varumärke. Åtgärderna är också tänkta att leda till trivsamma bostadsområden för samtliga hyresgäster och ett höjt nöjd kundindex. För Mimer är det kundvård att se till att hyresgästerna trivs och bor kvar i sina områden, men det är också viktigt att hyran betalas.

UPPSALA

Bostäder för hemlösa i Librobäck (Uppsalahem Servicebostäder AB och Uppsala kommun)

I Uppsala har kommunen och Uppsalahem Servicebostäder AB byggt ett särskilt boende för hemlösa i stadsdelen Librobäck. Uppsalahem Servicebostäder AB är ett dotterbolag till Uppsalahem AB, och man har till uppgift att bidra till att kommunens behov av särskilda bostäder i kommunen uppnås.

Uppsala kommun, som sedan lång tid tillbaka har haft samarbete med Frälsningsarmén och avtal med dem angående härbärgesplatser och stödlägenheter, har länge varit medveten om problemen med hemlöshet, och man hade kommit till en punkt där man insåg att man var tvungen att göra något.

En motion i kommunfullmäktige och ett beslut i kommunstyrelsen ledde till krav på nya boendemöjligheter, och Uppsalahem Servicebostäder fick ett direkt uppdrag att bygga dessa nya bostäder för hemlösa utifrån ett femårigt tillfälligt byggnadslov.

Trestegsboende och lågtröskelboende

Boendet i Librobäck var inflyttningsklart i december 2003. Det är ett så kallat trestegsboende som rymmer två byggnader och det är uppfört inom ett småindustriområde. Byggnaderna innehåller, förutom lägenheter, även utrymmen för den personal som arbetar som stöd för de boende i området.

Boendet är alltså ett trestegsboende och samtidigt ett lågtröskelboende, där steg 1 inte innefattar några nykterhetskrav men däremot krav på störningsfritt boende. Steg 2 och 3 innefattar däremot krav på både nykterhet och boende utan störningar.

Trestegsmodellen innebär i korthet följande:

- I steg 1 kan den boende komma onykter eller drog-påverkad och ändå få tillträde till sin lägenhet, men personen i fråga måste lämna ifrån sig de droger man eventuellt har med sig. Händelsen rapporteras och kan få konsekvenser utifrån den individuella arbetsplan som finns upprättad med socialsekreteraren. Den boende får inte vara våldsam eller störa andra som bor i huset.
- I steg 2 ökar kravet till att man måste vara nykter och drogfri i lägenheten. I övrigt samma krav som i steg 1, det vill säga ett störningsfritt boende.
- I steg 3 ställs det ännu högre krav; kravet på att vara nykter och drogfri gäller för den boende både inom och utom lägenheten. I övrigt gäller samma krav angående skötsamhet som i steg 1 och 2.



Den ena byggnaden är T-formad och innehåller 20 lägenheter, varav 10 stycken innefattar boende i steg 1 och resterande 10 lägenheter innefattar steg 2. En friliggande byggnad med 10 något större lägenheter innefattar steg 3. Alla som bor i dessa lägenheter har kontakt med en socialsekreterare.

Erfarenheter

Erfarenheterna från socialförvaltningen av boendet är att det är svårt att kombinera de olika stegen i ett och samma bostadshus eller område. Samtidigt ligger det en utmaning i modellen för de boende att komma vidare till eget boende.

En erfarenhet är att det är svårt att rekrytera personal till den här typen av boende, eftersom de boende kan vara mycket jobbiga för personalen. Ytterligare en erfarenhet är att man bör ha kontakt med dem som ska arbeta i dessa boenden, så snart det finns en verksamhetsansvarig.

Samarbetet mellan Uppsala kommun och Uppsalahem Servicebostäder har gått mycket bra. Bostadsföretaget menar att bostäderna ett bra alternativ för de hemlösa. Det är endast några byggnadstekniska detaljer man skulle vilja ändra på, även om dessa i det stora hela ses som bagateller i sammanhanget.

Finansiering

Bostäderna i Libroäck finansieras genom kontrakt och hyror mellan företaget och kommunens fastighetsnämnd. Kommunen finansierar verksamheten utan några projektbidrag. De ser det som en styrka att inte förlita sig på bidrag utan att man kan driva verksamheten inom ramen för den ordinarie budgeten.

Ytterligare åtgärder

Eventuellt kommer det att byggas något hus till. Detta är dock inte fastlagt i någon förprojektering eller avtal ännu, och kommunen har inte ställt någon mark till förfogande. Innan dess sker ingenting i bostadsföretaget.

Nyttan med projektet

För Uppsalahem Servicebostäder AB är projektet en del av verksamheten i företaget, en del av affärsidén och en kommunal angelägenhet.

För kommunens del är nyttan i första hand humanistisk, det vill säga att fler får ett värdigt boende och att anhöriga får det lugnare. Det känns också bättre för tjänstemän och politiker i kommunen, eftersom det blir ett bevis på att de gör något för dessa människors rätt till ett värdigt liv.

Det finns även en ekonomisk nytta, genom att flera av de boende som tidigare bott länge i dyra institutionsplaceringar inte längre behöver göra det i samma omfattning.

ÖREBRO

ÖrebroBostäder AB

ÖrebroBostäder AB (ÖBO) deltog i ett projekt tillsammans med kommunen i samband med arbetet inför betänkandet *Att motverka hemlöshet*. ÖBO bidrog med ett par lägenheter som socialförvaltningen kunde använda som jourlägenheter, där de svårast utsatta fick bo på försök under åtta till tio dagar.

Efter att projektet har avslutats har ÖBO haft dessa lägenheter kvar till förmån för socialförvaltningen, och den person som arbetade i projektet från socialförvaltningen har funnits kvar med i princip samma uppgifter och är numera anställd av Örebro kommun. Han finns i området och diskuterar hur eventuella problem ska lösas, och han har även kontakt med och stöd av Verdandi.

ÖBO fortsätter att arbeta på samma sätt efter att projektet har avslutats. Anledningen är att de nu vet var problemen finns, och då går det lättare att lösa dem.

Kommunen ställer genom ägardirektiven krav på ÖBO att företaget ska medverka till och stödja kommunens bostadspolitiska intentioner, och ÖBO har i sin tur ställt ett flertal olika typer av bostäder till kommunens förfogande för att motverka hemlöshet – övergångsbostäder samt gruppboende med boendestödjare. Kommunen får även blockhyra lägenheter som institution för missbrukare. ÖBO har också grupp- och satellitlägenheter för personer med olika handikapp.

ÖBO hyr ut ett årtiotal övergångsbostäder till kommunen. Dessa lägenheter finns spridda över hela staden.

Det finns ett styrelsebeslut inom ÖBO som säger att ingen får bo hos ÖBO utan att ha löst sin skuld eller utan att kommunen sanerar skulden. ÖBO har en överenskommelse med kommunen om ett antal lägenheter för personer som under en viss tid ska klara av sina skulder. Under 1990-talet hade ÖBO 15 sådana lägenheter och i dag finns det 28 stycken. De personer som bor i dessa lägenheter ska själva avbetala en rimlig del av skulden under en tvåårsperiod. När det gått minst två år lyfter kommunen av resterande del av skulden, under förutsättning att hyresgästen har betalat ordinarie hyra plus beslutad avbetalning av tidigare skuld.

Förebyggande arbete

ÖBO har den filosofin att man vill nå hyresgästen angående uppkomna skulder i ett så tidigt skede som möjligt, för att hyresgästen ska kunna reglera skulden och undvika avhysning.

Erfarenheter

Styrkan med ÖBO:s sätt att arbeta är de får en referensram. ÖBO kan låta folk testa och se om de klarar av sitt boende. Om dessa personer får en egen lägenhet vet ÖBO dessutom var problemen, finns jämfört med att

personerna i fråga annars håller till i trappuppgångar eller i källare hos företaget.

Svagheten med arbetssättet är att det fattas några steg, och ÖBO menar att det borde finnas ett ”startboende”, i form av ett bostadshotell eller ett boende som liknar Per Albins bostadsby i Malmö (se ovan).

Sekretessen gör det dessutom svårt att arbeta med dessa frågor. Detta går dock oftast att lösa, även om det inte är lätt alla gånger.

Samarbete med andra

ÖBO samarbetar med landsting och kommun samt med Verdandi, RIA-Dorkas, Frälsningsarmén och Svenska kyrkans diakoni.

Finansiering

All finansiering ryms inom den ordinarie verksamheten i ÖBO.

Ytterligare åtgärder

Det kommer att behövs fler åtgärder inom exempelvis vården, bland annat beroende på att många blir äldre. Snart går fyrtioåringarna i pension, och de som är ännu äldre blir också fler. Det innebär att olika slags demensproblem uppstår, vilket sin tur skapar nya frågor.

Detta är ett nytt framtidsproblem som varken samhället eller ÖBO i dag har alla lösningar på.

Enligt ÖBO behövs det en mycket längre och bättre kedja, med flera åtgärder för personer med behov inom exempelvis psykiatri. Det är svårt att avhysa personer med psykiatriska problem, eftersom det ofta fattas platser på andra håll i kedjan.

Nyttan med åtgärderna

ÖBO anser att man vinner på de beskrivna åtgärderna både ekonomiskt och mänskligt, genom att man tar reda på om människorna kommer att fungera som hyresgäster.

Genom regelbundna träffar med socialförvaltningen om övergångsbostäderna och om huruvida hyresgästerna har skött sig, vet samtliga parter om det har gått bra i boendet – samtidigt som det är lättare att flytta eller avhysa de som misslyckas i sitt boende.

ÅMÅL

Boendeprojektet i Åmål (Åmåls kommun och Åmåls Kommunfastigheter AB)

I Åmål samarbetar Åmåls Kommunfastigheter AB (ÅKAB) och Åmåls kommun i ett projekt där hemlösa erbjuds bostäder. Ett speciellt hus har avdelats till boende för hemlösa. Huset är en del av ett ordinarie bostadskvarter, och de hemlösa har flyttat in successivt. Socialförvaltningen har förstahandskontrakt på lägenheterna, och de boende hyr i andra hand enligt ett särskilt regelverk. Det innebär bland annat att hyresgästen måste flytta ut inom en månad om störningar förekommer.

Projektet startade på grund av att det fanns bekymmer med ett antal hemlösa i kommunen. Den etiska och moraliska uppgiften och ansvaret för socialtjänsten är att göra så mycket man kan för de hemlösa. Men ÅKAB hade blivit allt mer restriktivt med att låta hemlösa personer få ordinarie bostäder, eftersom företaget hade höga vakansgrader. Företaget ville inte att de befintliga hyresgästerna skulle säga upp sina lägenheter på grund av störningar från andra boende.

Företaget var också besviket på socialförvaltningens tillsyn av de boende som hade varit hemlösa och fått lägenheter genom socialförvaltningens försorg.

Problemet löstes genom att socialförvaltningen fick hyra ett speciellt hus där det bara bor personer som varit hemlösa och där socialförvaltningen aktivt har tillsyn och stöttar de boende i huset.

Erfarenheter

Lösningen är bra för de boende som tidigare varit hemlösa, och det fungerar vettigt. Den rädsla som fanns inom företaget att huset skulle utvecklas till ett slags ghetto har försvunnit. Man konstaterar i stället att det har gått bra och att trycket på företaget från kommunen och socialförvaltningen har minskat.

Den successiva inflyttningen har bidragit till att grannarna i bostadskvarteret har accepterat detta boende och i dag har en viss social kontroll över boendet. Om något går fel hör de omedelbart av sig. Även socialförvaltningen har ett tryck på sig från grannar inom boendet och i kvarteret att tillsyn och stöd fungerar.

Ett gott råd från projektledaren är att man ska lägga mycket tid på nätverksbyggande. Detta görs bäst genom att man samarbetar och för en kontinuerlig dialog, så att relationerna hålls levande. Att dela med sig av kunskap över gränserna – ”så här funkar det hos oss” – underlättar och bygger upp samförstånd och förtroende.

Den skepsis som fanns hos bostadsföretaget innan projektet startade har bytts till förtroende och bättre samarbete. Vinsten finns i samsyn med andra som kommun, socialtjänst, bostadsbolag, RIA och Polisen.

Samarbete med andra

I projektet har kommunens socialförvaltning, psykiatrvården, kommunens försörjningsstöd samt individ- och familjeomsorg (IFO), ÅKAB och RIA samarbetat.

Drivkrafter

Företaget har inga ägardirektiv, utan det hela är utvecklat på verksamhetsnivå. Företaget hyr ut ett bostadshus till socialförvaltningen, som i sin tur har och tar tillsynsansvar för hyresgästerna.

Drivkraften för kommunen och socialförvaltningen är socialtjänstlagens intentioner att eliminera risker, en fungerande socialtjänst och ett intresse att lösa problemen med hemlöshet genom samarbete med bostadsföretaget.

Finansiering

Företaget har ingen speciell finansiering för detta boende, utan allt ingår i den normala verksamheten. Projektet i kommunen har finansierats med bidrag från Socialstyrelsen under tre år. Därefter planerar kommunen att fortsätta utan bidrag.

Ytterligare åtgärder

Från företagets sida är det möjligt att det kan komma fler sådana här lösningar, men det är inget man planerar just nu.

I kommunen diskuteras däremot huruvida man ska skaffa någon ytterligare bostadsfastighet. De människor som har fått lägenhet har problem eller funktionshinder av olika slag, och de har nu etablerat sig i sitt boende. Det går inte bara att flytta dessa människor till ett annat boende och tro att det ska gå bra. Det kan tvärtom försämrade förutsättningarna igen: ”Varför ska man ändra på ett vinnande lag?”

Kommunen har ingen trappstegmodell i boendet utan hyresgästerna som klarar sitt boende får bo kvar i sina lägenheter.

Nyttan med projektet

Projektet är till nytta både för de boende och för bostadsföretaget. Det har lett till ett vettigt boende för de hemlösa och ett minskat tryck på bostadsföretaget att ställa upp med vanliga lägenheter. Projektet har också lett till bättre samarbete mellan myndigheter och organisationer, och man har fått en bättre fungerande socialtjänst i dessa frågor. Ett problem kvarstår dock – de personer som har så kallad dubbeldiagnos. Där har man inte lyckats skaffa boende, utan problem är likadant som i många andra kommuner.

KALMAR

Kalmarhem AB och Kalmar kommun

Kalmarhem och kommunens socialtjänst diskuterade ett närmare samarbete kring gemensamma boendefrågor, vilket ledde till ett projekt för att förbättra samarbetet och effektivisera det gemensamma arbetet mellan företaget och socialförvaltningen.

De drivande krafterna bakom projektet var den dåvarande verkställande direktören för Kalmarhem samt socialchefen i kommunen, och man diskuterade konsekvenserna av att någon inte betalar hyran eller att någon stör. Man kom fram till att en förlorad bostad innebär ett sämre fungerande socialt liv, vilket i sin tur ökar kostnaderna för samhället, bostadsföretaget och den enskilde.

Kalmarhem och socialförvaltningen startade tillsammans en boendegrupp med Kalmarhem, socialförvaltning (områdena ekonomi samt vård och behandling), omsorgsförvaltning, invandrarservice och psykiatri. Gruppen träffas en gång per månad, och då handlägger man frågor som rör boendet för de grupper som behöver olika former av stöd. I gruppen finns även en bostadskonsulent. Organisatoriskt tillhör bostadskonsulenten Kalmarhem med placering på Kalmarhems huvudkontor.

Bostadspolitiska mål

Kalmarhem är ett viktigt instrument för att kommunen ska kunna uppfylla de bostadspolitiska mål som kommunfullmäktige anger i kommunens bostadsförsörjningsprogram. Dessa mål innebär att bolaget ska kunna erbjuda dem som redan bor i, eller vill flytta till, Kalmar en god bostad till en rimlig kostnad. Kalmarhem har också ett speciellt ansvar för att ordna bostäder till studerande, liksom till andra grupper med särskilda behov – exempelvis äldre och funktionshindrade.

Erfarenheter

Projektet har haft en viktig förebyggande funktion. Antal ärenden som rör hyresskulder har minskat väsentligt, och kontakten med hyresgästerna har blivit bättre, vilket i sin tur underlättar hanteringen av ärendena. Antalet bostäder för människor med särskilda behov har ökat mycket.

Hyresgästerna har uttryckt sig positivt om den uppsökande verksamheten, och Kalmarhem och socialförvaltningen har fått ett förtroendefullt samarbete utan konflikter.

Samarbete med andra

Kalmarhem samarbetar först och främst med socialförvaltningen, men även med omsorgsförvaltningen, psykiatri, invandrarservicen och Kriminellas revansch i samhället (KRIS).

Finansiering

Socialförvaltningen står för halva lönekostnaden för bostadskonsulenten. Övriga kostnader står Kalmarhem för.

Ytterligare åtgärder

Kalmarhem har för avsikt att fortsätta att utveckla boendet för utsatta grupper. Exempelvis har KRIS fått en lägenhet från och med den 1 november 2004. Målet är att ge personer som är skrivna i Kalmar och nyutkomna från anstalter möjlighet till ett övergångsboende.

Nyttan med åtgärderna

Bostadskonsulenterna arbetar förebyggande för att så många hyresgäster som möjligt ska slippa hamna i ekonomiska trångmål. Han hjälper även alla med särskilda behov som exempelvis psykiskt funktionshindrade hyresgäster att få kontakt med olika myndigheter som kan erbjuda professionell hjälp eller vård.

När det gäller störningar i boendet agerar Kalmarhem numera snabbare, vilket innebär ett tryggare boende för övriga hyresgäster. Ansökan om avhysning och delgivning sker tidigare, vilket innebär att kostnaderna för obetalda hyror minskar. Samtliga – företag, kommun och hyresgäster – sparar pengar genom minskade kostnader, och inte minst minskar det psykiska lidandet för hyresgäster med problem. I dag har man bara två till tre verkställda avhysningar per år.

SÖDERHAMN

Faxeholmen AB och Söderhamns kommun

Faxeholmen AB (Faxeholmen) samarbetar med kommunen och socialtjänsten i frågor som rör boendet. Det finns en vilja från kommunledningen sida att hålla ett strukturerat samarbete levande när det gäller de bostads-sociala frågorna.

Faxeholmen och socialtjänsten har en särskild arbetsgrupp som arbetar med frågor som rör bostadslösa. Det finns också en delad tjänst som handlägger frågor som rör såväl sociala problem som boendeproblem. Personen är anställd av kommunen men har sin arbetsplats på bostadsföretaget.

Resultatet av samarbetet är förebyggande, så att de personer som ligger i riskzonen för att hamna i hemlöshet ska få en möjlighet att bo kvar. Åtgärder för att förebygga hemlöshet är ett ständigt pågående arbete som sker i samarbete med andra huvudmän.

Genom ett förebyggande arbete, tidiga insatser och uppföljning av ärenden i samarbete med varandra vill man minska antalet avhysningar. Dessutom har man som mål att öka antalet genomtänkta försök med återinflyttning av tidigare avhysta hyresgäster.

En tidig handläggning av problemen i bostadsområdena innebär också en trygghet i boendet som värderas högt av övriga hyresgäster.

Finansiering

Kostnaderna för den delade tjänsten fördelas lika mellan bostadsföretag och socialnämnd.

Ytterligare åtgärder

Bostadsföretaget planerar utbildning för personalen i hur de ska bemöta hyresgäster. Utbildningen kommer att övergripande inrikta sig på bemötande av hyresgäster som kan lida av olika sjukdomar, exempelvis demens eller psykiska sjukdomar.

ESLÖV

Eslövs Bostads AB och Eslövs kommun

Eslövs Bostads AB, (Ebo) har sedan länge haft ett etablerat samarbete med kommunen, och har ett samarbetsavtal med förvaltningarna *Familj och Individ* samt *Vård och Omsorg*. Det finns dock inget uttalat i ägardirektivet om samhällsansvar eller socialt ansvar.

Rollfördelningen mellan bostadsföretaget och kommunen har vuxit fram under åren, och det verkar som om man har funnit en i många avseenden väl fungerande lösning. Bostadsföretaget och kommunen är tillsammans initiativtagare till det samarbete som förekommer i Eslöv.

Lägenheter för att motverka hemlöshet

Ebo har avtal med förvaltningarna om att lämna en handfull lägenheter, och man lever väl upp till sina löften när det gäller förvaltningen *Vård och Omsorg*. Ebo konstaterar att samarbetet fungerar bra och att förvaltningen tar sitt ansvar för de hyresgäster som de tillsätter i dessa lägenheter. Med den andra förvaltningen – *Familj och Individ* – som handhar invandrar- och flyktingfamiljer flyter dock samarbetet inte lika väl.

Ebo tillhandahåller åtta till nio lägenheter per år till kommunen. Kontrakten tecknas direkt med förvaltningarna, som i sin tur tecknar andrahandskontrakt med hyresgästerna. I detta andrahandskontrakt förbinder sig hyresgästen att följa angivna regler för boendet. Det kan exempelvis vara vissa riktlinjer om drogtestning, som kan ske så ofta som två till tre gånger per vecka. Om den boende inte följer dessa regler får denne flytta omgående.

De alternativa boenden som finns för de hemlösa är några privata uthyrningsrum på en större gård utanför Eslöv, vilken drivs helt utanför kommunens regi. Det finns också ett vandrarhem i kommunen som används till tillfälligt boende. En nackdel med vandrarhemmet är att det förekommer väldigt mycket bråk där.

Kommunen har också sex egna rum för tillfälligt boende som kommunen tar ansvar för. Rummen har gjorts i ordning i den före detta polisresten.

Samarbete med andra

Ebo har försökt inspirera andra fastighetsägare och kommunen till samarbete, men man har bara delvis lyckats. Man samarbetar inte med några andra fastighetsägare, utan det samarbete som sker gäller kommunen och Polisen. Utöver det har bostadsföretagets personal goda kontakter inom psykiatrin, när så behövs.

Erfarenheter

Erfarenheten är att samarbete är lönsamt. Samarbete måste dock givetvis bygga på ett ömsesidigt förtroende, och dialogen måste vara öppen mellan parterna. Det kan inte nog understrykas att alla parter ansvarstagande är



en nödvändig förutsättning för ett bra samarbete, menar man.

Finansiering

Kommunen och Ebo står var och en för sina lönekostnader. Om Ebo behöver använda sig av tolk, tar kommunen dessa kostnader.

Ytterligare åtgärder

Några ytterligare åtgärder för att motverka hemlöshet är för närvarande inte aktuella.

Nytta med åtgärderna

Den nytta man direkt kan se med det förebyggande arbetet är att antalet avhysningar har minskat. Åtgärderna kan dessutom sättas in i ett tidigare skede, tack vare samarbetet med kommunen.

HELSINGBORG

AB Helsingborgshem

Helsingborgshem arbetar aktivt med att skapa hållbara boenden och motverka hemlöshet på både kort och lång sikt genom flera olika projekt. Helsingborgshem har ett bra samarbete med kommunen.

I ägardirektivet står att företaget ska ta ett bostadssocialt ansvar i förhållande till sin andel av bostadsmarknaden. Det finns ett bostadssocialt avtal som reglerar detta, och kommunen garanterar hyran under ett år. Enligt bolagets vd fungerar det mycket bra. Han efterlyser dock ett större engagemang från de privata fastighetsägarna och deras andel av det bostadssociala ansvaret.

Bostadssocialt program

Det bostadssociala programmet utgår från ägardirekti-

ven i form av ett samarbetsavtal mellan Kärnfastigheter (kommunens fastigheter) och Helsingborgshem. Avtalet innebär i stort att kommunen fastställer vilket behov man har av lägenheter och att Helsingborgshem lämnar ett antal lägenheter per år till Kärnfastigheter enligt avtalet. År 2003 lämnade Helsingborgshem 75 lägenheter och 2004 knappt 60 lägenheter till Kärnfastigheter.

Av dessa lägenheter går mellan fem och tio direkt till Kärnfastigheter, och dessa används som olika former av genomgångslägenheter. Dessa lägenheter kan hyras ut i andra hand till personer med olika former av svårigheter att få bostad på den reguljära bostadsmarknaden. Fungerar boendet får de överta lägenheten efter tolv månader, när kontraktet med Kärnfastigheter upphör. Resterande lägenheter hyrs ut till personer som anvisas från Kärnfastigheter med en uppsägningstid på en månad från båda parter. Förutsättningen är att Kärnfastigheter tar på sig ett borgensåtagande på tolv månader.

Helsingborgshem träffar Kärnfastigheter en gång per månad, där de tillsammans går igenom hur det fungerar i boendet vad gäller skötsel och ekonomi för de enskilda hyresgästerna. Efter det första året görs en bedömning av hur hyresgästen har skött sig vad gäller betalning och störningar. Är allt som det ska besiktiga lägenheten, och hyresgästen får fortsätta kontraktet utan borgen från Kärnfastigheter. Har det inte fungerat under det första året, kan hyresgästen ändå få fortsätta att hyra lägenheten under förutsättning att borgensåtagandet från Kärnfastigheter också förlängs. Om det handlar om störningar som ger upphov till uppsägning och ingen rättelse har gjorts kan dock hyresgästen sägas upp med en månads uppsägning.

För att en person ska få en lägenhet ska remiss utfärdas från socialförvaltningen och skickas till Kärnfastigheter. Enligt personalen på Helsingborgshem fungerar detta system bra, men det finns behov av att alla berörda hanterar bostadsansökningar på samma sätt. Helsingborgshem har därför planer på att informera socialförvaltningen om att samtliga inom socialförvaltningen håller sig till konceptet med remisser till Kärnfastigheter.

Kommunen har tre olika typer av boenden:

- gemensamt boende, där de boende genomgår behandling eller får någon form av annat stöd
- provboende, som är ett genomgångsboende innan man får flytta till ordinarie lägenhet
- lägenheter via det bostadssociala programmet – i detta steg kommer Helsingborgshem in.

I övrigt arbetar Helsingborgshem med förebyggande åtgärder, vilket har lett till att antalet avhysningar har minskat kraftigt.

Helsingborgshem har även ingått i projektet *Hållbart boende*, som ingår i Socialstyrelsens hemlöshetsprojekt. Huvudman för *Hållbart boende* är Helsingborgs kommun och Helsingborgshem ingår som samarbetspartner. I projektet ingår hyresrådgivning i en verksamhet som kallas *Möjligheterna hus* där det bland annat finns ekonomisk rådgivning. Även här är avsikten med åtgärderna att motverka hemlöshet.

Helsingborgshem använder sig inte av möjligheten till anstånd eller amortering vid hyresskulder för sina hyresgäster. Företaget hänvisar i stället de hyresgäster som har problem med att betala hyran till hyresrådgivningen i *Möjligheternas hus* där de kan få hjälp att själva ordna upp sin ekonomi.

Finansiering

Projektet *Hållbart Boende* finansieras med hjälp av Socialstyrelsens hemlöshetsprojekt.

Tjänsten som hyresrådgivare i *Möjligheterna hus* bekostas gemensamt av kommunen, Helsingborgshem och övriga fastighetsägare. Alla i kommunen kan vända sig till denna hyresrådgivning.

Erfarenheter

Antalet avhysningar har minskat i Helsingborgshem; år 2000 verkställdes 32 avhysningar, 2002 verkställdes 9 avhysningar, 2003 verkställdes 14 avhysningar, och fram till oktober 2004 hade 7 avhysningar verkställts. Helsingborgshem bedömer att denna kraftiga minskning är resultatet av ett effektivt arbetssätt och tidiga insatser från bostadsföretaget och hyresrådgivningen i *Möjligheternas hus*.

Det finns en vilja hos alla parter att hitta en samarbetsform som är bra både för kommunen och för bostadsföretaget. Detta har utmynnat i ett mycket bra samarbete på tjänstemannanivå, det vill säga mellan de olika yrkeskategorierna inom företag och kommun.

De positiva erfarenheterna av samarbetet med Kärnfastigheter är att Helsingborgshem har en någorlunda god kunskap om vilka som blir deras hyresgäster. Oftast är det ordentliga och skötsamma hyresgäster som av olika anledningar inte klarar att på egen hand söka bostad på den reguljära marknaden, konstaterar man.

Det finns en öppen och bra kommunikation mellan Kärnfastigheter och Helsingborgshem, och det finns en förståelse från båda håll.

Svagheter med arbetssättet är att företaget inte kan få ut de socialt resurssvaga människorna i områden de skulle må bra av att bo i. Det kan bero på för höga hyror eller att det är långt ifrån det tidigare "provboendet".

Företaget skulle även vilja få ut mer information till socialförvaltningen i kommunen om det bostadssociala boendet. Förvaltningen har många olika avdelningar, vilket gör det svårt att överblicka verksamheten och få en helhetssyn.

Samarbete med andra

Helsingborgshem samarbetar till en liten del med Kvinnojouren, även om detta samarbete inte är formaliserat på något sätt.

Nyttan med åtgärderna

Den största nyttan och fördelen med samarbetet med Kärnfastigheter är att kontakterna redan finns om något händer, och att det är möjligt att sätta in boendestöd till enskilda hyresgäster om så behövs.

Ytterligare åtgärder

Helsingborgshem arbetar även på lång sikt med att motverka hemlöshet, genom att arbeta direkt med ungdomarna i bostadsområdena. Man arbetar även med förebyggande kulturarbete och stöttar föreningslivet genom att låta ungdomarna gå i fotbollsskola, ordna aktiviteter på skollov och samarbeta med olika bildningsförbund.

Ett nytt projekt som ungdomarna ska få göra är att skapa *Sinnenas trädgård* i ett centrum. Tanken är att ungdomarna själva får skapa trädgården och sedan sköta den. Det här projektet genomförs i samarbete mellan Helsingborgshem, Dalhemsskolan och kommunens tekniska förvaltning.

VARBERG

Varbergs Bostads AB

Resursboende för bostadslösa var ett samarbetsprojekt mellan Varbergs Bostads AB, Varbergs kommun och socialförvaltning. Projektet skulle resultera i ett boende för hemlösa i Varbergs kommun. Det skulle starta den 1 januari 2003 och avslutas den 31 december 2004, men det.

Det blev inget av med projektet; det lades ner eftersom kommunen inte kunde enas om vilken tomtmark som skulle utnyttjas för boende till gruppen hemlösa.

Enligt Varbergs Bostads AB är dock frågan fortfarande levande, för det behövs ett boende för hemlösa som är anpassat så att hyresgästen på sikt ska kunna bo i en vanlig bostad. Så snart kommunen har bestämt sig är det alltså möjligt att ta upp frågan på nytt.

NORRKÖPING

Hyresbostäder i Norrköping AB

Hyresbostäder i Norrköping AB (Hyresbostäder) arbetar aktivt för att motverka vräkning och hemlöshet. Hyresbostäder samarbetar även med kommunen i andra bostadssociala frågor, i enlighet med ägardirektivet, där det står följande:

Bolagets verksamhet skall präglas av ett socialt ansvar för bostadsmarknaden i kommunen. Detta skall ske i dialog och nära samverkan med berörda kommunala organ. Den sociala miljön i bostadsområdena skall särskilt uppmärksammas.

Projektet *Uppsökarna* är en del av arbetet för att motverka hemlöshet, och projektet har initierats av kommunen. Avsikten är att i tid nå fram till dåliga hyresbetalare och tidigt informera om konsekvenserna av utebliven hyresbetalning. Kommunens ska samtidigt informera om vilken hjälp hyresgästen kan eller inte kan få.

Hela projektet bygger på att man ska samordna befintliga resurser inom kommunen med en offensiv uppsökande verksamhet. Uppsökarens roll är att söka upp personer, bedöma den enskildes behov, förmedla kontakt med berörda myndigheter utifrån behov, samt ge råd och stöd för att hjälpa den enskilde att till exempel klara ut sin hyresskuld.

Samarbete med andra

I projektet har Hyresbostäder och Sveriges Fastighetsägare Region Öst varit samarbetspartners med Norrköpings kommun.

Ytterligare åtgärder

I Hyresbostäder sker för närvarande en omorganisation, där företaget centraliserar vissa delar av den administration som hanterar störningar och krav. Målet är att få en snabbare, enhetligare och bättre hantering och uppföljning av störningsärenden och hyresbetalningar. Initiativet till dessa åtgärder är Hyresbostädernas eget, och syftet är att motverka vräkningar och minska hyresförlusterna.

Finansiering

Företagen och kommunen finansierar sina egna kostnader. Kommunen får viss del av sina kostnader täckta av medel från projektet.

Nyttan med projektet

Nyttan med projektet är att man bättre kan motverka vräkning och hemlöshet för den enskilde. Dessutom har projektet i viss mån bidragit till ett bättre samarbete mellan kommun och Hyresbostäder, men framför allt mellan kommun och privata fastighetsägare.

NYBRO

Nybro Bostadsaktiebolag och Nybro kommun

Nybro Bostadsaktiebolag samarbetar med socialförvaltningen i olika frågor som rör boendet. Det finns däremot inget i ägardirektiven som handlar om de bostadssociala frågorna eller som ställer några krav på Nybro Bostadsaktiebolag.

Samarbetet med kommunen innebär dels att Nybro Bostadsaktiebolag hyr ut ett hus som innehåller 14 lägenheter till socialförvaltningen. Dessa lägenheter är avsedda för missbrukare.

Det finns en grupp personal från kommun och bostadsföretag som träffas en gång per vecka och går igenom aktuella händelser. Hittills gruppen består av en person från bostadsföretaget, som är en före detta vaktmästare med hög social kompetens, och en person från individ- och familjekontoret.

I framtiden ska även omsorgsförvaltningen komma in i en samarbetsgrupp, liksom psykiatrin. Anledningen till att grupperna är så pass små – bara en representant från bostadsföretaget – är sekretessen.

Initiativet kommer från bostadsföretaget, och upprinnelsen till det nya försöket med trapphusboende (se nedan – Ytterligare åtgärder) är egentligen en händelse som inträffade för några år sedan med en hyresgäst som var psykiskt sjuk, och där väldigt mycket energi gick åt till att försöka hjälpa denna person.

Samarbete med andra

Nybro Bostadsaktiebolag samarbetar med kommunens individ- och familjekontor, omsorgsförvaltningen samt RIA. Samarbetet med RIA har pågått i tre år och det fungerar mycket bra. RIA hyr fem till sex lägenheter, som i sin tur hyrs ut till missbrukare. Innan en person kommer ifråga för en av dessa hyreslägenheter ska man dock ha bött i någon av RIA:s egna lägenheter för att visa att man klarar av eget boende. I RIA:s egna lägenheter finns det tillgång till personal som med jämna mellanrum besöker hyresgästen.

Finansiering

Hittills har Nybro Bostadsaktiebolag tagit alla kostnader. Vid evakueringen av trapphuset för psykiskt funktionshindrade (se nedan) vill bostadsföretaget att omsorgsförvaltningen ska ta de evakueringskostnader som uppstår. Detta är man dock inte helt överens om ännu.

Erfarenheter

Hyresgästföreningen tycker att bostadsföretaget tar ett för stort socialt ansvar, så att kostnaderna blir för höga. De tycker inte att dessa kostnader ska belasta bostadsföretaget.

Ytterligare åtgärder

Bostadsföretaget ska nu göra i ordning ett trapphus för psykiskt funktionshindrade. En av lägenheterna kommer att vara bemannad dygnet runt med personal från psykiatrin och omsorgen. I de övriga åtta lägenheterna kommer psykiskt funktionshindrade att bo.

Nyttan med åtgärderna

Arbets sättet är förebyggande, och nyttan är att man får hjälp med störningar direkt och att det aldrig behöver gå lika långt som det gjorde tidigare. Det nya sättet att arbeta bör dessutom medföra att störningsfrekvensen blir lägre och att människor inte behöver fara lika illa som de kanske gjorde förut.

Man anser att det finns minst fyra stora vinnare på detta nya sätt att arbeta:

- *hyresvärden* som får ett bra kontrakt och färre störningsärenden
- *hyresgästen* som slipper bli bostadslös på grund av sin sjukdom, samtidigt som hjälpen kommer närmare och blir lättare tillgänglig
- *grannar och övriga hyresgäster* som slipper störningar
- *samhället och kommunen* som sparar pengar genom att ta hand om personerna på hemmaplan, så att man därmed slipper dyra behandlingshemsplatser.

ARVIDSJOUR

Arvidsjaurhem AB

Det finns inget ägardirektiv som beskriver hur Arvidsjaurhem ska arbeta för att förhindra hemlöshet, utan det är bostadsföretagets policy som styr. Man arbetar förebyggande, genom att man i ett tidigt skede skickar varningsbrev vid störningar och genom uppsägning vid upprepade störningar eller när skulder uppkommer. Det är omtanken om andra hyresgästers trygghet och trivsel, men även företagets rykte i bostadsområdet, som ligger bakom företagets policy.

Samarbete med andra

Företaget samarbetar med kommunens personal inom individ- och familjeomsorgen.

Erfarenheter

Denna policy innebär att en positiv effekt sprider sig bland hyresgästerna. Störningar och obetalda hyror har minskat och är i dag inget problem för företaget.

Ytterligare åtgärder

Arvidsjaurhem har inga ytterligare åtgärder planerade.

Nyttan med åtgärderna

Nyttan med arbetssättet är att det minimerar problemen.

KARLSHAMN

Karlshamns kommun och Karlshamnsbostäder AB - Gula huset

Karlshamns kommun skapar genom projektet *Gula huset* en boendetrappa för hemlösa, där alla ska kunna erbjudas en bostad över natten samt en strukturerad väg tillbaka till en bostad med eget kontrakt.

Karlshamn har en besvärlig situation för hemlösa, med en grupp på mellan tre och tio vuxna som är öppet hemlösa och saknar bostad för natten. Det som behövs för att förbättra de hemlösas situation i Karlshamn är ett härbärge som kan erbjuda nattlogi även till hemlösa som mår psykiskt dåligt och som agerar utefter sitt hälsotillstånd.

Arbetet kommer att bedrivas i form av en ”boendetrappa”, där Karlshamnsbostäder kommer in på tredje trappsteget, i och med att hyresgästerna tecknar egna kontrakt.

Samarbete med andra

Kommunen samarbetar med RIA, vuxenpsykiatrin, Karlshamnsbostäder AB och Vägskolan.

Erfarenheter

Projektet startade i januari 2005, så ännu har man inga direkta erfarenheter av verksamheten ännu.

Finansiering

Socialstyrelsen medfinansierar med 1,5 miljon kronor och Karlshamnsbostäder med 200 000 kronor.

Ytterligare åtgärder

Kommunen har cirka 20 lägenheter som hyrs ut via andrahandskontrakt och som kommer att kunna erbjudas efter boendet i *Gula huset*. Av dessa lägenheter kommer fem eller sex att vara möblerade.

Nyttan med projektet

Nyttan med projektet är att de ofrivilligt hemlösa ska kunna erbjudas en möjlighet att komma tillbaka till ett eget boende och ett bättre fungerande socialt liv. Syftet med själva projektet är att skapa förutsättningar för en permanent verksamhet.

STOCKHOLM

Enskede-Årsta stadsdelsnämnd, Stockholms Stad – metodutveckling för att förebygga hemlöshet i Enskede-Årsta

Stadsdelsförvaltningen Enskede-Årsta driver ett projekt i syfte att utveckla metoder för att kunna förebygga vräkningar. De allmännyttiga bostadsföretagen i Stockholm är samarbetspartners i projektet, och i praktiken arbetar stadsdelsförvaltningen på liknande sätt gentemot privata fastighetsägare och bostadsrättsföreningar.

Syftet med projektet är att utveckla förebyggande åtgärder genom ett konkret och utvecklat samarbete med alla inblandade runt den vräkningshotade personen. I dag arbetar stadsdelsförvaltningen med uppsökare som har ansvaret för kontakterna med bostadsföretagen.

Grundtanken är att uppjobba kanaler så att bostadsföretagen i första hand kontaktar uppsökarna så fort ett problem uppstår. Varje uppsökare arbetar mot ett eller flera företag, vilket innebär nära samarbete med bostadsföretag och bostadsrättsföreningar, snabb kontakt med den boende, utredning av situationen samt matchning av klienten till rätt stödinsats.

Den nuvarande politiska majoriteten, det vill säga en koalition mellan socialdemokraterna, vänsterpartiet och miljöpartiet i Stockholms Stad, trycker hårt på de bostadssociala frågorna, och man har uttalat att man vill ha 100 försökslägenheter i Stockholm.

Personer som inte har varit bosatta i Enskede-Årsta tidigare slussas vidare till *Enheten för hemlösa*, som är en central enhet inom Stockholms Stad. För personer i stadsdelen som inte själva kan få en lägenhet på bostadsmarknaden finns både tränings- och försökslägenheter. Träningslägenheterna är till för att de boende ska träna sig i självständigt boende. Klarar den boende provet övergår träningslägenheten till en försökslägenhet. Försökslägenheten kan sedan övergå till eget kontrakt inom ett till tre år, om den boende sköter sig.

I dag anmäler bostadsföretagen till bostadsförmedlingen när de har en lämplig lägenhet ledig. Detta innebär att det varierar hur många lägenheter som blir lediga – vissa månader kan det komma fem–sex lägenheter på en gång, medan det andra månader kanske inte kommer någon alls.

De två uppsökarna i stadsdelen ansvarar för kontakterna med de olika bostadsföretagen, och de träffas regelbundet i sina respektive grupper.

Samarbete med andra

Svenska kyrkan är en samarbetspart när det gäller hemlösa personer. Inom projektet menar man att för mycket samarbete mellan socialtjänst och frivilligorganisationer kan innebära att personer som söker hjälp inte vill eller vågar komma dit. Det finns nämligen personer som

väljer att vända sig till frivilligorganisationer i stället för till socialtjänsten eller annan offentlig verksamhet, för att slippa att bli journalförda. Skulle samarbetet mellan socialtjänsten och frivilligorganisationerna bli alltför frekvent kan det innebära att förtroendekapitalet gröps ur.

Stadsdelsförvaltningen samarbetar också med Riksförbundet för Social och Mental Hälsa (RSMH), exempelvis när det gäller personliga ombud.

Erfarenheter

De positiva erfarenheter som kommer fram är att den kontinuerliga kontakten med bostadsföretagen genom uppsökarna skapar bra förutsättningar för att kunna arbeta förebyggande och minska antalet avhysningar.

Det som upplevs som mindre bra är att den egna organisationen saknar en struktur för ett förebyggande och effektivt samarbete.

Finansiering

Finansieringen sker dels genom den ordinarie budgeten, dels genom ett visst tillskott via Socialstyrelsen för de åtgärder som ligger inom projektet.

Ytterligare åtgärder

De erfarenheter som kommer fram leder till en önskan om fler åtgärder. Man vill bland annat ha mer av struktur och organisation, så att effektiviteten ökar genom förebyggande åtgärder med planering och framförhållning. Detta gäller såväl internt samarbete mellan enheterna inom förvaltningen som externt i det utåtriktade samarbetet gentemot bostadsföretagen via uppsökarna. Utveckling av metoder för motivationsarbete för de personer som behöver stöd efterfrågas också.

Därutöver finns önskemål om ”lågtröskellokal” eller olika verksamheter för hemlösa som är anpassade till olika behov.

Nyttan med projektet

Andelen avhysningar har minskat, och det finns också möjlighet att arbeta mer långsiktigt med förebyggande åtgärder. Åtgärderna sätts in tidigare, så att problemen kan undanröjas och så att den boende har möjlighet att bo kvar.

KONTAKTPERSONER OCH ORGANISATIONER

KONTAKTPERSONER

Anders Nordström, Arvidsjaurhem AB
Trygve Nylund, Enskede-Årsta stadsdelsnämnd
Fredrik Hjort, Eslövs Bostads AB
Jessica Hall-Galbe, Eslövs Bostads AB
Mikael Olsson, Eslövs kommun
Bo Säljö, Familjebostäder i Göteborg
Siv Undén, Familjebostäder i Göteborg
Åsa Mohlin, Familjebostäder i Göteborg
Wiveka Åbom, Faxeholmen AB, Söderhamn
Amie Svärd, Helsingborgshem AB
Emina Mehmedovic, Helsingborgshem AB
Jananders Andersson, Helsingborgshem AB
Magnus Jälming, Helsingborgshem AB
Lars Sandell, Hyresbostäder i Norrköping
Birgitta Leigard, Kalmar kommun
Lena Svensson, Kalmar kommun
Percy Svensson, Kalmarhem AB
Bengt-Erik Eriksson, Karlshamns kommun
Ola Sennehed, Karlshamns kommun
Bert-Inge Storck, Karlshamnsbostäder
Marcus Knutagård, Malmö
Dan Edlund, Mimer Byggnads AB, Västerås
Stig Andersson, MKB, Malmö
Stefan Henrixon, Nybro Bostadsaktiebolag
Stefan Löwenborg, Socialförvaltningen Åmål
Anna Qvarlander, Socialstyrelsen
Osma Ikonen, Stadsdelsförvaltning Centrum
Stadsdelsförvaltning, Malmö
Birgit Fräjdin Andersson, Stadsdelsförvaltningen,
Bergsjön, Göteborg
Cecilia Kraft, Stångåstaden AB, Linköping
Jan Dahlman, Uppsala kommun
Inge Ahl, Uppsalahem Servicebostäder AB
Lars Larsson, Varbergs Bostads AB
Kaj Lovell, Åmåls Kommunfastigheter AB
Bo Hallonkvist, Örebrobostäder AB

ORGANISATIONER

- **Comesta** – ”Stiftelsen Comesta – för ett liv utan droger” är en stiftelse vars mål är att hjälpa alkohol-, läkemedels- eller narkotikaberoende människor att få ett nyktert, drogfritt liv med mening och kvalitet.
- **Frälsningsarmén** – en internationell rörelse och ett evangeliskt trossamfund inom den universella kristna kyrkan.
- **KRIS** – Kriminellas revansch i samhället är en ideell förening av frigivna tidigare drogmissbrukare och återfallskriminella som finns till hands för nyligen frigivna under den första svåra tiden i frihet. Man vill visa på meningsfull fritid och finnas som stöd vid kontakter med myndigheter och andra.
- **Kvinnojour** – kvinnojourer finns över hela landet, och man arbetar med att motverka mäns våld mot kvinnor.
- **RIA** – RIA betyder Råd i alkoholfrågor. RIA finns organisatoriskt under Hela Människan, som är en organisation som står för socialt arbete på kristen grund på uppdrag av kyrkorna i Sverige.
- **RIA-Dorkas** – en lokal RIA-verksamhet i Örebro. Dorkas är ett kvinnonamn från bibeln; det var en kvinna som hjälpte de fattiga.
- **RSMH** – Riksförbundet för Social och Mental Hälsa.
- **SiS** – Statens institutionsstyrelse är en statlig myndighet som bedriver vård och behandling av ungdomar och vuxna missbrukare. Statens institutionsstyrelse hör till Socialdepartementets verksamhetsområde.
- **Stadsmissionen** – del av namnet på olika ideella föreningar i landet. Stadsmissionen finns bland annat i Stockholm, Göteborg och Linköping
- **Verdandi** – en partipolitiskt och religiöst obunden socialpolitisk organisation med sina rötter i arbetarrörelsen. Verdandi verkar i människors vardag och arbetar för social rättvisa och ett samhälle fritt från alkoholskador.

De allmännyttiga bostadsföretagens sociala ansvar handlar i första hand om att erbjuda alla ett bra och tryggt boende till en rimlig kostnad. Ett flertal företag har också på olika sätt bidragit till att motverka hemlöshet på sin ort. Några av dem är tillsammans med kommunen delaktiga i lokala projekt som pågår inom ramen för Socialstyrelsens utvecklingsarbete.

Rapporten är en sammanställning över hur de intervjuade företagen hanterar de svåra frågorna som hemlöshet innebär.

Sammanfattningsvis kan man konstatera att bostadsföretagen nått betydande framsteg i uppgiften att motverka hemlöshet, på olika vägar och med olika lösningar. Samtidigt ändras förhållandena över tid, och det uppkommer ständigt nya problem som måste lösas. Den gemensamma uppfattningen är att det förebyggande arbetet för att minska skulder och störningar är en mycket effektiv åtgärd för att minska antalet avhysningar.



SABO SVERIGES ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAG

Besöksadress Vasagatan 8–10, Box 474, 101 29 Stockholm

Tel 08-406 55 00, fax 08-20 99 04, hemsida www.sabo.se, e-post info@sabo.se