

Utlåtande 2003:146 RVII (Dnr 004-692/2000, 041-2182/2002, 325-1047/2002, 329-2161/2002)

Uppföljning av ny inriktning för verksamheten vid Stiftelsen Hotellhem i Stockholm (SHIS)

Redovisning av översyn avseende bostadshotellens verksamhet

Begäran om anslag för sociala merkostnader för 2003

Överenskommelse med kommunstyrelsen avseende åtaganden inom stiftelsens verksamhet

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Redovisningen av översyn avseende bostadshotellens verksamhet godkänns med vad föredragande borgarråd anför.
2. Socialtjänstnämndens uppföljning av ny inriktning för verksamheten vid Stiftelsen Hotellhem i Stockholm godkänns.

Föredragande borgarrådet Margareta Olofsson anför följande.

Ärendet

Stiftelsen Hotellhem i Stockholm har i enlighet med kommunfullmäktiges beslut 2001 (utl. 2001:22) inlett en översyn av stiftelsens verksamhet. I föreliggande ärenden lämnas förslag avseende bostadshotellen. SHIS har

dessutom inkommit med hemställan om anslag för sociala merkostnader för år 2003 och förslag till överenskommelse avseende åtaganden inom stiftelsens verksamhet. Socialtjänstnämnden har inkommit med en uppföljning av Stiftelsen Hotellhems nya organisation och inriktning samt beskrivning av konsekvenserna för hyresgäster som är aktuella inom socialtjänsten.

Remisser

Samtliga delar har remitterats till stadsledningskontoret. Hemställan om anslag för sociala merkostnader har även remitterats till socialtjänstnämnden, som inte besvarat remissen eftersom socialtjänstnämnden i annat ärende begärt tilläggsanslag för stiftelsens merkostnader.

Stadsledningskontoret förordar i sitt yttrande att ärendena överlämnas till socialtjänstnämnden för fortsatt beredning med hänvisning till socialtjänstnämndens uppdrag att tillsammans med SHIS, stadens bostadsbolag, bostadsförmedlingen och berörda nämnder genomföra en samlad översyn av stadens hela boendeproblematik för de grupper, som bor hos stiftelsen.

Mina synpunkter

Stiftelsen Hotellhem har i tertialrapport 1 fått ett anslag för ökade sociala merkostnader varför hemställan inte behöver behandlas ytterligare en gång.

Den av fullmäktige beslutade överenskommelsen mellan kommunstyrelsen och Stiftelsen Hotellhem avseende åtaganden inom stiftelsens verksamhet är inte längre aktuell eftersom stiftelsen sedan beslutet fattades överförts till socialtjänstnämndens bidragsgivning. Eventuella överenskommelser sker mellan socialtjänstnämnden och stiftelsen. Överenskommelse mellan kommunstyrelsen och stiftelsen behöver därför inte göras.

Översyn avseende bostadshotellens verksamheter, Bostadshotellutredningen

I bostadshotellutredningen, *bilaga 1*, framför Stiftelsen Hotellhem flera förslag till förändringar. Jag instämmer i förslaget om att bostadshotellens verksamheter kan utvecklas och antalet platser bör öka. Det är angeläget att stadens utbud av boenden för ungdomar utökas. Jag ser gärna att stiftelsen kraftigt ökar sin målsättning under perioden. Det finns möjligheter att, när servicehusutredningen är klar, bygga om vissa servicehus eller delar av servicehus till andra sorters boenden, t ex bostadshotell.

Bostadshotellen vänder sig till ungdomar medan hotellhemmen vänder sig till vuxna. Erfarenheterna visar att det hos omgivningen finns större acceptans för bostadshotell än hotellhemsboenden. Stiftelsens ökade ambition att hitta och omvandla nya projekt till bostadshotell bör skapa utrymme också för ett ökat antal hotellhem.

Stiftelsen bör därför överväga att omvandla delar av bostadshotellen till hotellhem och istället omvandla nya objekt till bostadshotell.

Jag instämmer även i övriga förslag i Bostadshotellsutredningen. Ett av förslagen är dock problematiskt. Stiftelsen föreslår att bostadshotellens hyresgäster skall få förbättrade möjligheter att flytta vidare till ett eget kontrakt på den allmänna bostadsmarknaden. Jag instämmer i ambitionen och menar att stiftelsen tillsammans med sina medaktörer bör se över hur det kan bli möjligt att förbättra för ungdomar utan att försämra för andra som också har behov av att förbättra sina möjligheter till eget kontrakt. Sedan utredningen gjordes har bl.a. ett boendeprojekt startats av stiftelsen, föreningen Bygg din framtid, Skarpnäcks stadsdelsnämnd och Stockholms hem. Projektet bygger om kontorslokaler till ungdomsbostäder där de boende själva medverkar vid ombyggnaden och samarbetar om boendet. Exemplet visar att det, inom ramen för utökat samarbete och samverkan, finns olika sätt att förbättra ungdomars möjligheter till eget kontrakt. Ett klanderfritt boende i stiftelsens bostäder i sig, ska självklart ses som en utmärkt boendereferens hos andra värdar.

De flesta av ungdomarna på bostadshotellen är ungdomar som är i behov av ett eget boende. En mindre del är ungdomar som har en social problematik. För dessa ungdomar är boendet vid bostadshotellen värdefullt och ibland även en förutsättning för att kunna gå vidare till ett vanligt boende och ett liv utan social problematik.

Uppföljning av ny inriktning för verksamheten vid Stiftelsen Hotellhem i Stockholm

Stiftelsen Hotellhem i Stockholm är en mycket värdefull verksamhet för staden. Förutom ungdomar kan personer som annars skulle vara hemlösa få ett boende med boendestöd eller omvårdnad. Stiftelsen har påbörjat ett förändringsarbete som bl.a. resulterat i ett utvecklat omvårdnadsboende. Det är glädjande att fler omvårdnadsboenden tillskapats än vad socialtjänstnämnden räknar med i sin uppföljning. Denna del av stiftelsens verksamhet bör utvecklas ytterligare. Jag anser också att självbyggeri för hemlösa, t.ex. byggande av bostäder i samarbete med brukargrupper, skulle gå väl in i stiftelsens verksamhet.

Socialtjänstnämnden visar i sin uppföljning av Stiftelsen Hotellhems nya organisation och inriktning att stiftelsen har genomfört eller påbörjat genomförandet av det förändringsarbete som fullmäktige beslutat. Min bedömning är att stiftelsen har gjort ett bra arbete och att förändringarna i huvudsak varit positiva för de boende. Stiftelsen är också mycket aktiv i att finna nya objekt som kan byggas om till hotellhem eller bostadshotell. Jag ser gärna att omvårdnadsboendet utökas ytterligare i samband med att nya boenden tillkommer. För närvarande saknas stora objekt som kan omvandlas men stiftelsen är mycket aktiv vad gäller att hitta mindre lokaler som kan byggas om till rum och lägenheter.

Socialtjänstnämnden konstaterar att antalet förmedlade försöks- och träningslägenheter minskat. Det är, enligt min bedömning, en av alla negativa effekter av att en stor del av stadens hyreslägenheter omvandlats till bostadsrätter. Fram till år 2000 förmedlades långt över 200 försöks- och träningslägenheter per år. 2001 förmedlades enbart 130 lägenheter och 2002 förmedlades 158 lägenheter. Detta innebär att personer som troligtvis skulle klara ett eget hyreskontrakt bor kvar på Stiftelsen Hotellhem eller i socialtjänstens olika stödboenden. En tidigare undersökning visar att socialtjänsten är i behov av c:a 320 försöks- och träningslägenheter. Staden arbetar nu för att öka antalet hyreslägenheter och fram till 30 september har det förmedlats 151 lägenheter, huvudsakligen lägenheter i Stockholmsbostadsbestånd. Övriga bostadsbolag lämnar inte lika många lägenheter, vilket inte är acceptabelt. Bostadsförmedlingens prognos pekar på c:a 200 lägenheter för 2003. Nu när nya hyreslägenheter byggs måste antalet förmedlade försöks- och träningslägenheter öka. Socialtjänsten menar att även om Stiftelsen Hotellhems uppdrag är att tillhandahålla genomgångslägenheter måste det finnas utrymme för en mindre grupp hemlösa med psykiskt funktionshinder. Jag instämmer i detta. Stiftelsens erfarenhet av boende med lättare psykiskt funktionshinder är mycket god. Antalet omvårdnadsplatser för psykiskt funktionshindrade kan öka. Ett stort problem för Stiftelsen Hotellhem är det eftersläpande underhållet av de hyrda fastigheterna. Det är av största vikt att underhållet av stiftelsens förhyrda fastigheter förbättras.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Kristina Axén Olin, Sten Nordin* och *Mikael Söderlund* (alla m) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta följande

1. Kommunstyrelsen ges i uppdrag att tillsammans med berörda instanser utreda och återkomma till kommunstyrelsen hur en uppdelning av SHIS verksamhet kan göras i enlighet med nedan anförd inriktning.
2. Kommunstyrelsen ges i uppdrag att tillsammans med berörda instanser utreda och återkomma till kommunstyrelsen hur den sociala verksamhet som i dag bedrivs av SHIS kan upphandlas i konkurrens.
3. Kommunstyrelsen ges i uppdrag att tillsammans med berörda instanser utreda och återkomma till kommunstyrelsen hur en permutering av SHIS kan genomföras.
4. Därutöver anfördes följande.

En av stadens prioriterade uppgifter är att målmedvetet och systematiskt arbeta för att människor inte skall behöva drabbas av hemlöshet. Det har i detta arbete varit naturligt att se Stiftelsen Hotellhem som en viktig del i den boendekedja som så väl behövs för att nå detta mål, men också för att hotellhems boende kan utvecklas och bli bättre.

Hotellhems boenden berör flera kategorier, vars behov och förutsättningar är så olika att de inte kan lösas med gemensamma metoder. Det bör göras en översyn om hur stiftelsens olika verksamhetsområden bör organiseras och till vilken enhet i staden som de olika verksamheterna bör flyttas, till exempel bör huvudmannaskapet för kategoriboendena kunna flyttas till socialtjänstförvaltningen.

Kärnverksamheten inom Stiftelsen Hotellhem utgörs av boende för människor med olika sociala problem. Det är av stor vikt att verksamheten kan tillmötesgå de boendes sociala behov, bland annat genom att kunna erbjuda omvårdnadsboende i en mer drogfri miljö. Det kan vara ett alternativ till inackorderings- och behandlingshem, vilka är dyra och inte alltid leder till ett liv utan droger.

I arbetet att utveckla drogfria miljöer är det viktigt att de olika boendena kan tillgodose detta behov. Inom Stiftelsen Hotellhems olika boenden skiljer hyresgästernas sociala situation sig starkt. Det gör att möjligheterna att etablera drogfria miljöer sannolikt försvåras.

En rad frivilligorganisationer arbetar framgångsrikt inom de områden Hotellhem verkar och andra utomstående företag och organisationer har också erfarenhet av denna form av boenden. Frivilligorganisationerna kan bidra till olika profileringar och omvårdnadsnivåer så att Hotellhem blir en än viktigare del i stadens arbete mot hemlöshet. Den sociala verksamhet som Hotellhem i dag bedriver bör upphandlas i konkurrens.

Stadens bidrag till SHIS´ verksamhet i framtiden bör sedan samordnas med övrig bidragsgivning till frivilligorganisationerna på det sociala området via socialtjänstnämnden.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet *Jan Björklund* (fp) enligt följande.

Vi motsätter oss förslaget att bygga om delar av vissa servicehus till exempelvis bostadshotell. Servicehusomvandlingen får inte leda till ett minskat bestånd av särskilda bostäder för äldre. Behovet av olika typer av bostäder för dessa människor är fortfarande stort, och det är principiellt viktigt att stadens äldre inte känner att de hus som en gång byggts för dem inte permanent omvandlas till bostäder för helt andra grupper.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Redovisningen av översyn avseende bostadshotellens verksamhet godkänns med vad föredragande borgarråd anför.
2. Socialtjänstnämndens uppföljning av ny inriktning för verksamheten vid Stiftelsen Hotellhem i Stockholm godkänns.

Stockholm den 3 december 2003

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Margareta Olofsson

Anette Otteborn

Reservation anfördes av *Kristina Axén Olin*, *Sten Nordin* och *Kristina Alvendal* (alla m) och *Ewa Samuelsson* (kd) med hänvisning till reservationen av (m) i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande gjordes av *Lotta Edholm* och *Ulf Fridebäck* (båda fp) och *Ewa Samuelsson* (kd) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (fp) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Stiftelsen Hotellhem i Stockholm har i enlighet med kommunfullmäktiges beslut 2001 (utl. 2001:22) inlett en översyn av stiftelsens verksamhet. I föreliggande ärenden lämnas förslag avseende bostadshotellen. Stiftelsen har skickat ut redovisningen av översyn avseende bostadshotellens verksamhet på egen remiss. En sammanfattning av remissvaren och stiftelsens kommentarer redovisas i ärendet, *bilaga 3*. SHIS har dessutom inkommit med hemställan om anslag för sociala merkostnader för år 2003 och förslag till överenskommelse avseende åtaganden inom stiftelsens verksamhet. Kommunfullmäktige uppdrag även till socialtjänstnämnden att genomföra en samlad översyn av stadens hela boendeproblematik för de grupper som bor hos Stiftelsen Hotellhem. Socialtjänstnämnden har i enlighet med uppdraget inkommit med ett yttrande över Stiftelsen Hotellhems nya organisation och inriktning samt beskrivning av konsekvenserna för hyresgäster som är aktuella inom socialtjänsten.

Socialtjänstnämnden har till kommunstyrelsen inkommit med ansökan om tilläggsanslag för Stiftelsen Hotellhems sociala merkostnader för 2003. Denna ansökan (dnr 349/2003) behandlades i samband med tertiärrapport 1 varför Stiftelsen Hotellhems hemställan om anslag för sociala merkostnader 2003 redan är behandlad.

BAKGRUND

Kommunfullmäktige beslutade i ärende angående ny inriktning för verksamheten vid Stiftelsen Hotellhem i Stockholm (SHIS) (Utl. 2001:22):

1. Socialtjänstnämnden ges i uppdrag att tillsammans med stiftelsen Hotellhem i Stockholm, stadens bostadsbolag, Stockholms stads Bostadsförmedling AB och berörda nämnder genomföra en samlad översyn av stadens hela boendeproblematik för de grupper som bor hos stiftelsen Hotellhem.
2. Samordningsgruppen för äldre- respektive gruppboendestäder för funktionshindrade under kommunstyrelsen breddas till att även omfatta genomgångsbostäder för flyktingar.
3. Stiftelsen Hotellhem i Stockholm uppmanas att
 - 3.1 Inleda en översyn av bostadshotellens framtid.
 - 3.2 Vidta åtgärder för att förändra Skanstulls hotellhem.
 - 3.3 Vidta aktiva åtgärder för att utöka samarbetet med frivilligorganisationer.

- 3.4 Utveckla omvårdnadsboende som ett alternativ eller komplement till behandlingshem eller inackorderingshem.
- 3.5 Utredda behovet av boende för kvinnor.
- 3.6 Återkomma till kommunstyrelsen före utgången av 2001 med en redovisning av det pågående förändringsarbetet.
- 4. Kommunstyrelsen ges i uppdrag att teckna överenskommelse med stiftelsen Hotellhem i Stockholm i enlighet med föredragande borgarrådets förslag.

I detta ärende behandlas 1, 3:1 och 4. Övriga beslut är tidigare behandlade av kommunfullmäktige eller behöver inte återrapporteras. I och med detta ärende är därmed fullmäktiges uppdrag (utl. 2001:22) slutfört.

REMISSER

Samtliga delar har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 12 november 2002 har i huvudsak följande lydelse.

De uppdrag, som gavs till SHIS enligt kommunfullmäktiges beslut, har som framgått av redovisningen bearbetats och förslag har lagts respektive genomförts i olika delar. SHIS' verksamhet är en väsentlig del av stadens bostadssociala insatser för utsatta grupper. Socialtjänstnämnden har enligt sitt reglemente ansvaret för stadsövergripande frågor som bl.a. gäller hemlöshet, samverkan med frivilligorganisationer och skyddat boende. För stadsledningskontoret framstår det som naturligt att samarbetet mellan SHIS och socialtjänstnämnden utvecklas ytterligare i syfte att samordna stadens resurser till förmån för personer med boendesociala problem utifrån ett helhetsperspektiv. Stadsledningskontoret föreslår därför att stadens bidrag till SHIS' verksamhet samordnas med övrig bidragsgivning till frivilligorganisationerna på det sociala området via socialtjänstnämnden. Detta får anses ligga i linje med det uppdrag som lämnades från kommunfullmäktige till socialtjänstnämnden att tillsammans med SHIS, stadens bostadsbolag, Stockholms stads Bostadsförmedling AB och berörda nämnder genomföra en samlad översyn av stadens hela boendeproblematik för de grupper som bor hos stiftelsen Hotellhem. De tankegångar och idéer som redovisas i det framlagda materialet bör således infogas i det lämnade utredningsuppdraget för ytterligare bearbetning och precisering.

Sociala merkostnader för 2003

SHIS har begärt 16.391 tkr i anslag för 2003. Detta innebär en ökning med 1.691 tkr jämfört med budget 2002 och tillägg samt avser en utökning av omvårdnadsboendet med 83 platser. Stadsledningskontoret förordar att det utökade medelsbehovet får bedömas av socialtjänstnämnden inom anvisad ram.

Överenskommelse

SHIS har överlämnat ett förslag till överenskommelse med staden. Stiftelsen har till ändamål att i samarbete med stadens nämnder med socialtjänstansvar dels tillhandahålla tillfällig bostad av sociala skäl, dels erbjuda en mer varaktig bostad med visst boendestöd åt personer med sociala problem. Uppdraget är således definierat och preciseras kvalitets- och volymmässigt i den årliga bedömningen av behovet av medel för sociala merkostnader. Någon ytterligare överenskommelse synes därför ej erforderlig.

Översyn av bostadshotellens verksamhet

SHIS har verkställt en översyn av bostadshotellens verksamhet. Denna utmynnar i åtta punkter, varav flertalet ej påfordrar centrala ställningstaganden. Utredningen har varit föremål för remissbehandling.

SHIS vill tillskapa minst 300 nya platser på bostadshotell som ersättning för nedlagda platser genom nybyggnad och ombyggnad av befintliga enheter, som använts för andra sociala verksamheter. Ytterligare utbyggnad av verksamheten får prövas när mera konkret beslutsunderlag föreligger för respektive projekt.

Stadsledningskontoret anser att bostadshotellen bör ses dels som en resurs för ungdomar med sociala problem dels som en resurs med lägenheter som förmedlas av bostadsförmedlingen som ungdomslägenheter med begränsad boendetid.

I utredningen förs ett resonemang om förbättrade möjligheter för bostadshotellens hyresgäster att flytta vidare till ett eget kontrakt på den allmänna bostadsmarknaden. Stadsledningskontoret erinrar om gällande huvudregel att all extern förmedling till de allmännyttiga bostadsbolagen bör ske genom bostadsförmedlingen.

Utredningen föreslår att tvingande regler införs för boende på bostadshotell om köanmälan till bostadsförmedlingen. SHIS föreslår utöka sitt samarbete med bostadsförmedlingen. Stadsledningskontoret tillstyrker principiellt dessa förslag.

Förändringsarbetet

Skanstulls hotellhem har varit föremål för förbättringsåtgärder, vilka genomförs med början under hösten 2002. Teknisk upprustning genomförs och 28 nya rumsenheter tillskapas. En grundstruktur för fortsatt omstrukturering har fastlagts, som innebär att hus 1 disponeras för omvårdnadsboende, hus 2 och 3 för genomgångsboende samt att hus 4 blir ett frivilligorganisationernas hus.

SHIS utvecklar samarbetet med frivilligorganisationerna, vilket bl.a. innebär att Rainbow och KRIS får disponera korridor för träningsboende.

Omvårdnadsboendet utvecklas på Maria bostadshotell, Pelikanen, Monumentet och Skanstull. Ett kvinnoboende inrättas på enheten Vale.

Stadsledningskontoret anser att redovisningen av pågående förändringsarbete i huvudsak kan lämnas utan erinran.

**STIFTELSEN HOTELLHEM I STOCKHOLM
BOSTADSHOTELLSUTREDNINGEN**

Stockholm den 28 februari 2002

BOSTADSHOTELLSUTREDNINGEN

Inledning	4
Uppdragsplan.....	
Historik.....	
Nationell utblick	
Internationell utblick	7
Nuvarande bostadshotell	7
Redovisning av boende på bostadshotell.....	8
Fördelning män och kvinnor	8
Åldersfördelning	8
Besittningsskydd	8
Genomsnittsålder.....	8
Försörjning och tidigare boende.....	9
Boendetid.....	9
Redovisning av ansökningar till Kronofogdemyndigheten	
Enkätundersökning	9
Inledning	10
Kännedom om bostadshotellen	10
Sysselsättning.....	11
Tidigare boende.....	11
Boendalternativ	11
Kontakt med stadsdelsnämnden.....	11
Standard, reparation och underhåll samt möbler	12
Umgänge med andra hyresgäster, trivsel och trygghet	12
Kontakt med bostadshotellens personal.....	13
Sökande av annan bostad.....	14
Fallbeskrivningar.	14
Maria	14
Enskede.....	15
Stadshagen	14
Nybohov.....	15
Bostadshotellens verksamhet och kvalitetsgarantier.....	15
Trygghet	16
Service och felanmälan.....	16
Städat och rent.....	16
Boendet som social fostran.....	17

Omvårdnadsboende på bostadshotell	17
Hysesvillkor	18
Frivilligorganisationernas funktion.....	19
Samarbetet mellan Stiftelsen Hotellhem och Skyddsvärnet	19
Fallbeskrivningar från Skyddsvärnets boendestöd i Stadshagen.....	21
Förvaltningens förslag.....	22

Inledning

I fullmäktiges beslut från februari 2001 rekommenderas stiftelsen att klargöra sin roll som ansvarig för bostadshotellen samt initiera en översyn av bostadshotellens framtid. Denna utredning försöker klargöra stiftelsens roll som ansvarig för bostadshotellen, peka ut en färdriktning och beskriva en framtida utveckling av bostadshotellen.

I ett av remissvaren till utredningen om Stiftelsens framtid, skriver ett av stadens bostadsföretag att Bostadshotellen för ungdomar kan utvecklas till ett boende där man kan få hjälp med att komma igång med studier eller arbete. Ingen annan aktör på Stockholms bostadsmarknad klarar av detta. Det ingår inte i allmännyttans affärsidé att själv driva verksamheter där hyresgästerna kräver extra tillsyn.

En annan av remissinstanserna skriver att en avveckling av SHIS inte skulle ge genomgångsbostädernas och ungdomshotellens hyresgäster lägenheter på öppna marknaden och skulle inte skapa fler stödboenden. I stället skulle SHIS:s hyresgäster riskera att hamna i en ännu sämre situation än tidigare.

Stiftelsen Hotellhem skriver i sitt eget remissvar att bostadshotellens verksamhet utgör enligt stiftelsens uppfattning ett behövligt komplement för "ungdomar" som ännu inte kunnat etablera sig på bostadsmarknaden.

Inslaget av *social problematik* inom gruppen har ökat under senare år i takt med att inslaget av svenska ungdomar minskar alltmer och andelen invandrarungdomar ökat till över 50 %. Bostadssituationen för den senare gruppen är betydligt sämre än för den svenska. De kommer ofta från stora familjer där levnadssituationen är ansträngd bland annat på grund av trångboddhet. Det har också blivit allt mer vanligt att ungdomar kommer direkt till stiftelsens bostadsexpedition hänvisade av socialtjänsten efter att de har blivit "utslängda" från föräldrahemmet. Det förekommer också direktkontakt med socialsekreterare som behöver snabb hjälp med placering av ungdomar p g a missförhållanden i hemmet.

Dessa nedslag i det digra material som föregått utredningen om bostads-hotellens framtid visar på den spännvidd som finns i de frågeställningar som rör bostads-hotellens framtid, men visar också på de möjligheter som bostadshotellen kan erbjuda.

Denna utredning visar på behovet av bostadshotell, men också på nödvändigheten av att utveckla verksamheten. Stiftelsens förvaltning förutsätter att utredningen och de därpå grundade förslagen kan bidra till att tydliggöra bostadshotellens funktion och därmed bidra med aktiva insatser i stadens sociala arbete.

Uppdragsplan

Styrelsen för Stiftelsen Hotellhem beslutade i maj 2001 om en uppdragsplan och tillsättande av en arbetsgrupp. Arbetsgruppen har bestått av; Göran Dahlstrand, ordförande, Curt Hägerklo sekreterare, Peter Irvell, Skyddsvärnet, Reidar Persson, Bygg din framtid, Ingrid Sakai, utredare, Gullan Klang, Enskede bostadshotell, Ragnhild Svensson, Bostadsexpeditionen, Bo Warming, förvaltningskontoret.

Arbetsgruppen har under hösten 2001 och våren 2002 haft kontinuerliga sammanträden. Kontakter har tagits med Enskede stadsdelsnämnd angående vissa delar av utredningen.

Historik

Bostadshotellens verksamhet har sitt ursprung i Stiftelsen Hem för Ungdom (SHU) som bildades 1945. Initiativtagare var socialt intresserade människor med folkrörelseanknytning, verksamma inom social- och ungdomsvården. Verksamheten startade genom det 1947 uppförda ungdomshotellet i Hägersten, den så kallade ungdomsbyn. Staden stod som garant för verksamheten och innehade majoritet i styrelsen. Enligt förutsättningarna skulle ungdomshotellen vara självbärande. Som ordförande i stiftelsen fungerade stadens socialborgarråd. Syftet med verksamheten var enligt stadens styrelse "att ha till ändamål att arbeta för tillkomsten av goda hem i Stockholms olika stadsdelar för ensamstående mindre välsituerade ungdomar i uppväxt- och utbildningsåren i syfte att befrämja skötsamma ungdomars utveckling och utbildning till goda yrkesmän och medborgare genom skapande av en uppfostrande miljö med låga boendekostnader."

Målsättningen att skapa ett hem för ensamstående ungdomar medförde relativt omfattande ordningsregler samt behov av mathållning i form av restaurangverksamhet i anslutning till anläggningen. Bostäderna försågs också med service som bl a städning, tvättbyte och tillhandahållande av diverse förbrukningsartiklar etc som normalt ansågs förekomma i ett hem.

Restaurangverksamheten har på grund av bristande ekonomi efter hand avvecklats under 80-talet. Boendevillkor och service har också efter hand förändrats i takt med nya krav och förändrade sociala förhållanden framför allt beroende på den krisartade utvecklingen för ungdomar på Stockholms bostadsmarknad.

Genom åren har SHU disponerat 8 bostadsanläggningar samt 6 restauranger varav tre, snart bara två, bostadsanläggningar finns kvar nämligen Björkhagen, Nybohov och Enskede. Björkhagen kommer i samverkan med fastighetsägaren att avvecklas som bostadshotell under 2002. Ungdomshotellen drevs av SHU. Den administrativa och ekonomiska förvaltningen sköttes av Stockholms bospisningsförening upa, sedermera SHIS (fr o m 1964-01-01). Förmedlingen av bostäderna sköttes sedan 1952 av barnavårdsnämndens och senare socialnämndens ungdomsupplysning som en del i enhetens verksamhet. Ungdomsupplysningen förmedlade därutöver ett stort antal inneboenderum till framförallt studerande ungdomar, en verksamhet som successivt avvecklades till mitten av 80-talet. När ungdomsupplysningen avvecklades 1986 efter beslut i socialnämnden inrättade SHIS expeditionen för ungdomsbostäder genom övertagande av ungdomsupplysningens personal.

Mot bakgrund av att bostäderna med tiden har öppnats för äldre åldersgrupper än de ursprungligen tänkta 15 – 21 år beslöts 1972 att övergå till benämningen bostadshotell.

Utöver SHU:s anläggningar har SHIS sedan 1970 åtagit sig att för Lidingö stads

räkning svara för den löpande driften och förvaltningen av Lidingö bostadshotell samt sedan 1974 enligt avtal med Länsbyggen, tidigare Landstingets fastighetsnämnd, drivit Maria, Sabbatsberg och Stadshagens förutvarande personalhotell som bostadshotell. Länsbyggen sade upp gällande förvaltningsavtal till utgången av september månad 1993 varför SHIS övertog hyreskontrakten avseende Maria och Stadshagen. Beträffande Sabbatsberg bostadshotell återtog ägaren Svenska Bostäder successivt hela driftansvaret.

Vid årsskiftet 1979/1980 överläts enligt beslut i kommunfullmäktige SHU:s verksamhet till SHIS. I ett till beslutet bifogat avtal mellan parterna angavs att SHIS övertar SHU:s verksamhet vid Björkhagen, Enschede och Nybohov. För att garantera SHU:s målsättning angavs att det förutsättes att bostadssökande ungdom under 25 år prioriteras vid urval av hyresgäster till de tre bostadshotellen.

När det gäller boendeförhållandena upprättades det från början inga formella hyreskontrakt mellan stiftelsen och hyresgästerna. Med tiden väcktes krav på hyreskontrakt och efter hyreslagens revidering 1969 tecknas dessa regelmässigt. Från och med 1992 tecknar därutöver varje hyresgäst avstående från besittningskydd innebärande att boendesituationen omprövas efter tre år. Boendet på bostadshotell är en s k genomgångsbostad, ett slags kollektivboende under begränsad tid som utgör ett utmärkt referensboende i den fortsatta boendekarriären.

Volymförändringarna sedan 70-talet kan sammanfattas enligt följande. Sedan början av 70-talet har bostadshotellens lägenhetsantal, exklusive Lidingö, med små variationer legat på ca 1.100. En avtappning skedde 1993 då Svenska Bostäder återtog Sabbatsbergs bostadshotell med totalt 244 lägenheter utan att någon ersättning erbjöds. Med Björkhagens nedläggning som bostadshotell kommande sommar förloras ytterligare 108 enheter, vilket inklusive Sabbatsberg innebär en förlust av totalt 352 enheter eller motsvarande 32 %.

Omsättningen på bostadshotellen under 90-talet visar på ett genomsnitt uppgående till 75,8 % med en vikande tendens fr o m 1996. Som en komplettering kan nämnas att omsättningen under år 2000 var 46,4 %.

Nationell utblick

Stiftelsen Stockholms Studentbostäders (SSSB) bostäder är avsedda för studerande vid någon av de ca 58 högskolor i Stockholm vars studentkårer är anslutna till Stockholms Studentkårers Centralorganisation (SSCO).

Vid ett besök på SSCO:s hemsida framgår att kårerna representerar alla tänkbara utbildningar inom vitt skilda områden som olika sorters utövande av konst och handarbete, vård och omsorg, ekonomi, design och reklam, miljö, IT och teknik, humaniora, ja t o m polishögskolan finns med. Det finns därför knappast någon anledning för stiftelsen att ö h t ta emot studerande bostadssökande, för såvitt man inte kan visa, att just den utbildning man sökt eller går på inte finns representerad hos SSCO. De som fortfarande går kvar på gymnasiet är en sådan grupp.

Internationell utblick

En utsatt situation för många ungdomar i de stora europeiska städerna har varit utgångspunkten för olika nationella lösningar när det gäller ungdoms-bostäder. Att kunna erbjuda enkla billiga bostäder med tillgång till social-pedagogiskt stöd har setts som ett medel att minska kriminalitet och missbruk. Under de senaste årtiondena är ungdomar med invandrarbakgrund och brister i språk- och yrkeskunskaper ett ökande inslag. Bostadshotell eller "hostels" för ungdomar finns i många mellan- och nordeuropeiska storstäder.

Skilda nationella traditioner när det gäller bostadspolitik och socialpolitik är viktiga förutsättningar för hur ungdomsboende fungerar. Sveriges bostads-politik är särpräglad genom att den följer principen "public housing", d.v.s. en generell bostads-politik där alla invånare skall ha lika tillgång till bostäder som tillkommer med hjälp av offentligt stöd. Många europeiska länder har ett system med "social housing", särskilt subventionerade bostäder för hushåll/ individer med låga inkomster, och som fördelas efter behov. Svenska föreställningar om "social housing" är övervägande negativa och går tillbaka på egna exempel från 30- och 40-talet. Risken med social housing är att det medför social segregation. Det finns många exempel där områden med social housing förslummats. Det har dock skett en utveckling bl a i Tyskland där sociala bostäder nu kan integreras med ägarlägenheter t o m i samma byggnad. Det svenska systemet för bostadspolitik har inte hindrat att även vi fått en omfattande bostadssegregation. Svensk socialpolitik utgår från att det allmänna har hela ansvaret, medan frivilliga välgörenhetsorganisationer är ett betydande inslag i rollen som genomförare i många andra europeiska länder.

I Tyskland är huvudprincipen att bostadshotell för ungdomar drivs i enskild regi, oftast av kyrkliga och andra ideella organisationer. Det allmänna står för tillsyn och finansiering genom ett pengsystem. SHIS bostadshotell finns hos de allmännyttiga bolagen i Stockholm och är sålunda en del i systemet med public housing. Samtidigt är boendet hos SHIS inte för "alla" ungdomar. Det sker en behovsprövning och SHIS kan på så sätt sägas bedriva "social housing". Såväl i Tyskland som England finns särskilda subventioner till sociala bostäder för att hålla nere hyrorna. I Sverige är principen att samhällets stöd skall ges till hushållen i form av bostadsbidrag, inte till byggandet.

Nuvarande bostadshotell

Stiftelsen driver f n 6 bostadshotell med totalt 1021 platser. Alla utom Björk-hagen, som är från 1956, är byggda mellan 1962-70. De väsentliga skillnaderna dem emellan är standarden. *Björkhagen* har den lägsta standarden och planeras avvecklas som bostadshotell under första halvåret 2002 för att byggas om till flyktningbostäder. Varje våning med 25 rum delar på kök och dusch och det bedöms vara ekonomiskt orealistiskt att bygga om till modern standard för små lägenheter. *Nybohov* är delvis ombyggt till kompletta små lägenheter med pentry. Fastighetsägaren Svenska Bostäder utreder f n om även återstående 66 rum ska utrustas med pentry. *Enskede, Maria* och

Lidingö har en likartad standard med genomgående kompletta lägenheter.

Stadshagen däremot har förutom några få personallägenheter endast dubletter med delat pentry och badrum. I och med avvecklingen av Björkhagen finns delade kök och badrum enbart på *Stadshagen*, där det av naturliga skäl är svårt att åstadkomma något annat.

Blockförhyrningar i större omfattning förekommer främst på Björkhagen och *Stadshagen* genom föreningen Skyddsvärnet, som bedriver skyddat boende för ungdomar på dessa anläggningar. Det är socialtjänsten som mot en vårdavgift placerar ungdomarna här bl a på vägen från institution ut till eget boende.

Redovisning av boende på bostadshotell

Fördelning män och kvinnor

På Maria och Enskede är fördelningen av män och kvinnor ganska jämn. På *Stadshagen* och Nybohov är andelen män högre medan det på Björkhagen är en klar majoritet av hyresgästerna som är män. På Björkhagen bor det många flyktingar och därav den höga andelen män på Björkhagen. Även på *Stadshagen* bor det en del flyktingar. Varför det bor fler män än kvinnor på Nybohov finns ingen särskild förklaring till.

Åldersfördelning

På Nybohov, Enskede och *Stadshagen* är drygt hälften eller fler av hyres-gästerna under 25 år medan på Maria bara 43 % av hyresgästerna är under 25 år. På Maria är andelen hyresgäster som ej har överenskommelse om avstående från besittningsskydd och hyresgäster som bott mer än fem år högre än på övriga bostadshotell. Flera av dem som ej har avstående från besittningsskydd har bott väldigt länge på Maria, några så länge som 20-25 år och följaktligen är de avsevärt äldre än många av de andra hyresgästerna.

Besittningsskydd

På *Stadshagen* och Björkhagen har samtliga hyresgäster överenskommelse om avstående från besittningsskydd. På *Stadshagen* och Nybohov har föreståndarna under senare år arbetat aktivt att skriva om sina kontrakt och på så sätt fått dem att skriva på en överenskommelse om avstående från besittningsskydd.

Genomsnittsålder

På Maria hade hyresgästerna under år 2000 den högsta genomsnittsåldern för bostadshotellens hyresgäster 33,3 år och under samma år hade man på Nybohov den lägsta genomsnittsåldern 25,2 år. Om man tittar på siffrorna för hyresgästernas genomsnittsålder under de senaste fem åren verkar det som hyresgästerna blivit äldre på samtliga bostadshotell. På Björkhagen har den stora andelen flyktingar inverkan på genomsnittsåldern och på Maria att flera av hyresgästerna som bott väldigt länge saknar överenskommelse om avstående från besittningsskydd.

Försörjning och tidigare boende

De uppgifter om hyresgästernas försörjning som finns att tillgå är de som hyresgästerna själva uppgav då de gjorde sin bostadsansökan hos bostadsexpeditionen. Även när det gäller uppgifter om hyresgästernas tidigare boende finns bara de uppgifter hyresgästerna själva uppgav vid ansökningstillfället att tillgå. En ganska stor andel av hyresgästerna uppgav i sin ansökan att de var bostadslösa.

Enligt bostadsexpeditionen är det de sökande som själva fyller i ansökningsblanketten och då uppger sig vara bostadslösa men på bostadsexpeditionen säger man att det inte är detsamma som att ungdomarna bor i trappuppgångar. Det är ej ovanligt att bostadssituationen plötsligt inte visar sig vara så akut då man till exempel blir erbjuden en dubblett med delat pentry och bad. De flesta vill helst ha ett enkelrum.

Boendetid

Faktorer som kan tänkas spela in när det gäller boendetider är vilka som bor på bostadshotellet (flyktingar eller ungdomar) och andelen hyresgäster som ej har överenskommelse om avstående från besittningsskydd samt om anläggningen har många dubletter eller många enkelrum (i dubletterna är det inte ovanligt att konflikter uppkommer angående till exempel städning av de gemensamma utrymmena) och var anläggningen är belägen (det är mer attraktivt att bo i innerstan).

Om man tittar på vart utflyttade gäster på Nybohov, Stadshagen, Enskede och Maria under år 2000 tog vägen kan man se att de flesta flyttade till ett första eller andrahandskontrakt. Övriga flyttade till annat boende som till exempel kan vara studentrum, inneboende, föräldrar, annan anläggning eller att man flyttade ihop med någon som hade bostad. Bland några av de avflyttade saknas uppgifter över vart de flyttat. På Björkhagen använder man ej dator och uppgifter om de avflyttade finns ej att tillgå från datasystemet. Enligt föreståndaren är det dock främst flyktingarna som får ett förstahandskontrakt. Bland övriga hyresgäster flyttar de flesta till ett andrahandskontrakt eller flyttar ihop med kompisar eller med pojk- och flickvänner som har bostad eller återvänder till sina hemstäder efter avslutade studier i Stockholm. Ett litet fåtal köper en lägenhet.

Redovisning av ansökningar till Kronofogdemyndigheten

Som synes har antalet fall av uppsägningar radikalt minskats inom bostadshotellen under de tre senaste åren. Anledningen är troligen en högre uppmärksamhet från personalens sida, en uppmärksamhet, som lett till tidigare ingripanden. En annan möjlig anledning, som inte behöver utesluta den första, är en större vaksamhet vid bedömningen av ansökningar, då s fler potentiellt mindre skötsamma hyresgäster har kunnat avskrivas redan vid ansökan.

	1999	2000	2001
KFM	20	17	4
Uppsägningar p g a störningar el dyl	36	27	16

Enkätundersökning

Inledning

Syftet med den här enkätundersökningen har varit att få kunskap och aktuell information om de hyresgäster som bor på Stiftelsen Hotellhems bostadshotell. Enkäter har delats ut till sammanlagt 785 hyresgäster på bostadshotellen i Björkhagen, Enskede, Maria, Stadshagen och Nybohov. Lidingö bostadshotell ingår ej i undersökningen. Det har kommit in svar på enkäten från 531 personer, 68 %, av de hyresgäster som fått enkäten. De hyresgäster som bor i lägenheter som är blockförhyrda ingår ej i enkätundersökningen. Hur stort antal av hyresgästerna på varje enskilt bostadshotell som valt att delta i undersökningen varierar. På Maria har 76 % besvarat enkäten, på Björkhagen 74 %, Stadshagen 68 %, Enskede 62 % och på Nybohov 60 %. Det bör dock tilläggas att det på flera av anläggningarna kommit in ytterligare svar men på grund av att de lämnats in alltför sent har de ej funnits möjlighet att hinna få med dessa i den här redovisningen.

De frågor hyresgästerna har svarat på har dels handlat om hur de upplever sitt boende på bostadshotell dels har de besvarat personliga frågor gällande sysselsättning, tidigare boende, andra alternativ till bostad än bostadshotell, eventuell kontakt med stadsdelsnämnden och så vidare.

Nedan redovisas resultaten från undersökningen. Ibland har hyresgästen ej besvarat enkäten fullständigt eller uppgivit flera alternativa svar på frågor som endast bör besvaras med ett alternativ. I dessa fall redovisas detta under ”ingen uppgift”.

Kännedom om bostadshotellen

En klar majoritet av hyresgästerna uppger att de fått kännedom om bostadshotellet genom tips från en vän eller bekant. Andra svarar att de blivit hänvisade eller fått kännedom genom telefonkatalogen, internet, Studentbostäder eller genom sitt arbete.

Tips från vän eller bekant	72 %
Hänvisade.....	17 %
Telefonkatalogen	3 %
Annat som internet, arbetsgivare	
eller Studentbostäder	5 %
Ingen uppgift	3 %

Sysselsättning

Hälften av hyresgästerna svarar att de arbetar och de övriga att de studerar eller kombinerar arbete och studier. Ett fåtal uppger att de är arbetssökande eller annat som till exempel att man är sjukskriven eller praktiserar.

Arbetar	49 %
Studerar	31 %
Arbetar och studerar	11 %
Arbetssökande	5 %
Annat	2 %
Ingen uppgift	1 %

Tidigare boende

När det gäller det tidigare boendet svarar hyresgästerna att de varit inneboende, haft andrahandskontrakt eller bott hemma hos sina föräldrar, släktingar, egen lägenhet på annan ort och sammanboende. Här verkar det skilja sig åt en del mellan de olika hotellen.

Inneboende	38 %
Andra hand	21 %
Hos föräldrar	18 %
Annat boende	16 %
Ingen uppgift	7 %

Boendevalternativ

På frågan om vilka andra alternativ än bostadshotell som fanns då man sökte bostad kunde man välja mer än ett svarsalternativ när man svarade. De vanligaste boendevalternativen när man sökte bostad var att bo inneboende eller att bo i andra hand.

Inneboende	37 %
Andra hand	30 %
Bo kvar hemma hos föräldrar	16 %
Studentrum	7 %
Annat	9 %
Inget alternativ	18 %

Kontakt med stadsdelsnämnden

De flesta, 79 %, svarar att de aldrig har kontakt med stadsdelsnämnden när det gäller hyresbetalning eller i andra ärenden. På Björkhagen där det bor flyktingar har 48 % mer eller mindre ofta kontakt med stadsdelsnämnden.

Har aldrig kontakt	79 %
Kontakt någon eller några gånger om året.....	15 %
Kontakt varje månad	3 %
Ingen uppgift	2 %

Standard, reparation och underhåll samt möbler

Bland de svarande tycker lite mer än hälften att lägenhetens standard är bra. Mest nöjda med lägenhetens standard verkar man vara på Enskede och Nybohov.

Standarden är bra	55 %
Inte så bra	36 %
Dålig	7 %
Ingen uppgift	2 %

Beträffande underhåll och reparation av lägenheten tycker de flesta att det fungerar bra. Vid frågan om vad man tycker om att rummen hyrs ut möblerade har många av hyresgästerna skrivit till egna kommentarer på enkäten. Många skriver att man borde få kunna välja om man vill ha möbler eller ej och andra att det är alldeles för mycket möbler och att de vill kunna ha möjligheter att ta bort en del av dessa. Åter andra skriver att de skulle vilja få ha sin egen säng, att de har problem med ryggbesvär och dessutom skulle större valfrihet i möbelfrågan höja trivseln avsevärt.

Underhåll och reparation

Fungerar bra	75 %
Fungerar inte så bra.....	17 %
Fungerar dåligt.....	5 %
Ingen uppgift	4 %

Möbler

Bra att det finns möbler	40 %
Vill hyra utan möbler	57 %
Ingen uppgift	2 %

Umgänge med andra hyresgäster, trivsel och trygghet

Umgås med någon eller några av de andra hyresgästerna gör nästan hälften av hyresgästerna.

Umgänge

Umgås med andra hyresgäster	45 %
Umgås inte	53 %
Ingen uppgift	1 %

Trivsel

Trivs bra	68 %
Trivs inte så bra	23 %
Trivs ej	6 %
Ingen uppgift	3 %

Trygghet

Känns lugnt och tryggt	42 %
Ganska lugnt och tryggt	45 %
Känns ej lugnt och tryggt	11 %
Ingen uppgift	2 %

Kontakt med bostadshotellens personal

De allra flesta, 86 %, svarar att de brukar ha kontakt med personalen. 14 % svarar nej och 1 % ingen uppgift. När det gäller frågan om hur ofta man brukar ha kontakt med personalen är det påfallande många som ej besvarat denna och uppenbarligen var enkäten på detta ställe otydligt formulerad.

Kontakt

Kontakt någon eller några gånger om året	49 %
Kontakt varje månad	21 %
Kontakt varje vecka	8 %
Ingen uppgift	22 %

Service

Service och bemötande är bra	92 %
Inte så bra	5 %
Dåligt	1 %
Ingen uppgift	2 %

På frågan om i vilka ärenden man brukar ha kontakt med bostadshotellens personal kunde man välja att ge mer än ett svarsalternativ.

Reparation och underhåll	60 %
Lån av nycklar	22 %
Frågor kring hyresbetalningen	9 %
Få hjälp att ta kontakt med myndigheter	4 %
Annat	17 %

Vid annat har man främst svarat; klagomål på störningar från grannar eller utomstående, låna dammsugare eller andra städredskap och social kontakt.

Sökande av annan bostad

Bland de svarande uppger 92 % att man söker en annan bostad och de flesta står i kö hos Stockholms Stads Bostadsförmedling.

Stockholms Stads	
Bostadsförmedling.....	83 %
Privat bostadskö.....	22 %
Köpa bostad.....	2 %
Annat	10 %

Vid annat har man främst uppgivit att man står i kö hos studentbostäder, söker på internet, läser annonser, annonserar själv eller skriver till hyresvärdar.

Fallbeskrivningar.

I det följande finns summariska beskrivningar av 4 hyresgäster på fyra bostadshotell. De är valda och beskrivna av föreståndaren för resp anläggning. Syftet med beskrivningarna är att de ska ge exempel på vad som karakteriserar de hyresgäster, som bor på bostadshotell. Varje fall är således valt för att det är typiskt för en grupp av hyresgäster. Fall 1-2 nedan får alltså representera den helt dominerande majoriteten av hyresgäster medan grupp 3 och 4 vardera kan utgöra c:a 5-15 personer på varje anläggning. Med beteckningen "skötsam" menar vi en person, som betalar sin hyra punktligt, som vårdar sin lägenhet och som inte stör sina grannar. Med uttrycket "stökig" menar vi det rakt motsatta, d v s en person, som inte betalar sin hyra punktligt och/eller betalar felaktiga belopp, som vanvårdar sin lägenhet och stör sina grannar. Självfallet är det lättare och bekvämare att ha skötsamma hyresgäster men det ligger inget självändamål i detta. Om hyresgästerna vore skötsamma till 100 % fanns det ingen anledning att ha personal särskilt avdelad för driften. Argumenten för att ha särskilda bostadshotell över huvud taget vore därmed färre och även svagare. Poängen med bostadshotellen är just att de kan fungera som ett första boende efter föräldrahemmet även för de som kommer från mer problematiska förhållanden. Däremot får den senare gruppen bli av resursskäl inte bli för stor i förhållande till den skötsamma majoriteten.

Maria

1. Skötsam pojke som bott i nästan 6 år. Självgående, studerar till läkare är snart klar.
2. Skötsam flicka som bott ganska länge. Hon arbetar och är självgående men blir lite orolig vid störningar och bråk. Stannar gärna och pratar bort en stund med personalen.
3. Stökig pojke, som tidigare hörde till SDF Skarpnäck. Har problem med f d flickvän. Går troligen till skolan för det mesta. Misstänkt drogmissbruk med drag av invandrarungdomar omkring sig. Har upprepade gånger varit störningar från lägenheten, både polis och vår egen jour har tillkallats. Har vid flera tillfällen fått skriftliga varningar. Kommer att bli uppsagd nästa gång störningar inträffar.

4. Man i dryga 50-årsåldern som bor kvar sedan landstingstiden. Har bott sedan 1974 och har besittningsskydd. Personalen försökt flytta honom till hotellhem men han vill inte flytta själv. Har mycket trasigt i lägenheten, vilket han ej felanmält. Städar och gör i ordning inför besiktningar. Kan bli aktuell för omvårdnadsboende.

Enskede

1. Skötsam kvinna med fast arbete, som bott kvar sedan 1989. Har precis fått egen lägenhet, som hon flyttar ut till inom kort.
2. Invandrapojke i 25-årsåldern, som bor kvar sedan -97. Var mkt omogen i början men har utvecklats positivt och nyligen fått jobb som personlig ass.
3. Färgad invandrapojke i gymnasieåldern, som saknar sysselsättning och har mycket drag och störningar omkring sig. Har kompisar, som ibland övernattar i dagrummet. Har fått skriftliga varningar och riskerar att bli uppsagd. Behöver helt klart en vuxentillsyn.
4. Man i 65-årsåldern, som bor kvar sedan 1973. Har besittningsskydd. Skötsam och aldrig störande.

Stadshagen

1. Skötsam pojke, som bott på hotellet i 5 år. Jobbade som snickare tills firman gick i konkurs. Gick därefter en kurs till taxiförare och fick fast anställning från december 2001. Är öppen och trevlig och pratar gärna med personalen vid tillfälle.
2. Skötsam flicka, som bott ganska länge. Hon har arbete men pratar gärna med personalen om olika problem en hyresgäst kan ha.
3. Stökig pojke, som bott kvar i 6 år. Han har ofta problem med att betala hyran. Skötte ej de gemensamma utrymmena i dubbletten (pentry och badrum) och fick därför problem med den andra hyresgästen. Det tar veckor innan personalen får kontakt med honom eftersom han undviker kontakt. Hyresavtalet kommer inte att förlängas.
4. Stökig pojke, som bor tillsammans med sin mor i samma dubblett. Var tystlåten och studerade till en början. Därefter upptäcktes drag av andra ungdomar och personalen misstänker drogmissbruk. Han är vidtalad tre gånger om situationen och det har blivit lite bättre men han står i tur för uppsägning.

Nybohov

1. Ung man, som bott här i tre år. Arbetar och sköter sig exemplariskt. Mycket stort umgänge med övriga hyresgäster.
2. Skötsam flicka, som arbetar och betalar sin hyra punktligt. Har bott på hotellet sedan 7 år tillbaka.
3. Mycket strulig ung man, som vi misstänker för drogmissbruk. Klagomål från övriga hyresgäster vid ett flertal tillfällen, där även polisen varit inblandad. Har fått varningar och är nu uppsagd p g a hyresskulder.

4. Lugn man, som bor kvar sedan 1973 och inte stör någon. Han är en ensamvarg utan umgänge. Arbetar men kommer ibland hem mitt på dagen och luktar sprit. Vi tror att han är hemskickad från jobbet.

Bostadshotellens verksamhet och kvalitetsgarantier

Stiftelsen bedriver ett utvecklingsarbete enligt den modell som Stockholms stad antagit för att kvalitetsgaranterar all kommunal verksamhet. De åtaganden som presenteras i kvalitetsgarantin bygger på önskemål som framkommit i en enkätundersökning som gjorts på alla anläggningar. Tre önskemål framstod överlägset som de mest väsentliga för vårt boende *trygghet, bra service och städat och rent*.

Trygghet

- ? Dagpersonal som genom sin närvaro och personkännedom står som garant för att obehöriga och av hyresgästerna ovälkomna personer inte vistas på bostadshotellen.
- ? Dagpersonalen och deras personkännedom utgör också en trygghet genom sin uppmärksamhet inför sjukdom, missbruk, dödsfall osv. Möjlighet att initiera en kontakt med socialtjänsten, hemtjänst, psykvård, anhöriga, polis etc.
- ? Personalens personkännedom möjliggör också flexibla lösningar för de boende som av en eller annan anledning är störande, har problem med hyran o s v. Denna linje med SHIS generella åtaganden är att vara en tolerant hyresvärd.
- ? Ronderingspersonal som även nattetid ser till att obehöriga avlägsnas eller utestängs från bostadshotellet.
- ? Låsta portar och allmänna utrymmen. På vissa anläggningar utvidgat med ett datastyrt låssystem som ger ytterligare möjligheter till kontroll och trygghet.

Service och felanmälan

- ? Personalen kan varje vardag under kontorstid (där rondpersonal finns, även nattetid och helger) ta emot hyresgästernas felanmälan, klagomål och synpunkter.
- ? Enklare reparationer av lägenheter och allmänna utrymmen åtgärdas omgående av den egna personalen.
- ? Fel som ska åtgärdas av fastighetsförvaltaren felanmäler SHIS personal vidare senast nästkommande vardag.
- ? Den egna nyckelhanteringen ger trygg, snabb och billig service när en hyresgäst låst sig ute eller tappat sina nycklar.
- ? I dom fall där det är önskvärt, bistår personalen med råd och instruktioner till hyresgästen om skötsel av t ex kyl, spis och ugn, avlopp m m.

Städat och rent

- ? Nyinflyttade garanteras alltid att komma till ett rent och städat rum. Hyresgästen svarar sedan själv för städningen under den tid man bor här.

- ? Den egna städpersonalen ombesörjer att allmänna utrymmen såsom entré, trappor, hissar, korridorer, tvättstuga och rekreationsutrymmen hålls städade.
- ? Personalen kan då så är önskvärt, bistå med råd och instruktioner för hur hyresgästen bäst håller sin lägenhet i gott skick. Genom särskild prövning, kan också i vissa fall regelbunden städning hos boende erbjudas.

Boendet som social fostran

För många ungdomar innebär ett eget boende den enda möjlighet till att bryta upp från en socialt eller kulturellt komplicerad situation. Det kan finnas ett aktivt missbruk i familjen och att flytta hemifrån är grundförutsättningen för att fortsätta med studier eller forma ett eget liv utan missbruk. För ca 200-500 ungdomar i Stockholm är ett eget boende med visst stöd ett alternativ till behandlingshem eller fosterhem. Om man inte har ett eget missbruk, utan det är familjens missbruk som är problemet, finns idag få alternativ. Möjlighet att få en försökslägenhet eller en egen bostad på den ordinarie bostadsmarknaden är också begränsat.

På Enskede bostadshotell pågår för närvarande ett samarbete mellan stadsdelsförvaltningen och bostadshotellet. Ett antal ungdomar med lättare social problematik hyr lägenhet, där stadsdelsförvaltningen står för kontraktet. Den enskilde hyresgästen har enskild kontaktperson eller speciellt stöd från socialsekreterare på stadsdelsförvaltningen. Föreståndaren hjälper till med vissa sociala stödfunktioner samt träning i det egna boendet.

Boendeträning bygger på principer, som kan låta fullkomligt självklara och naturliga för föräldragenerationen. Erfarenheten från bostadshotellen visar dock, att man inte får ta något för givet när man flyttar in ungdomar, som kommer direkt från föräldrahemmet. Alla ungdomar, oavsett från vilken miljö de kommer, har inte bäddat sin säng själva, städad sitt rum eller tvättat sina kläder och på det viset gjort sig beredda att sköta en egen lägenhet. Vad personalen i många fall måste göra är att ge en snabbkurs i eget boende, d v s:

- påtala vikten av att ha sängkläder i sängarna,
- hålla en för grannarna acceptabel ljudnivå på stereo och tv,
- undvika störningar på nätterna,
- städa rummet regelbundet,
- torka av spis, ev ugn och matplats,
- boka tid i tvättstugan, sortera kläder, dosera tvättmedel etc.

Det ovanstående är självklarheter för varje hyresgäst, som bott länge, men det är inte så enkelt om det är ditt första boende och det kanske har varit struligt hemma. Även för helt vanliga ungdomar är det dessutom tacksamt att kunna få byta några ord och få några råd på vägen från en person, som är äldre och erfaren men inte din mamma eller pappa.

Omvårdnadsboende på bostadshotell

Stiftelsen Hotellhem har idag en verksamhet på Maria bostadshotell som skulle kunna definieras som omvårdnad. Där bor 18 personer i två korridorer. Mat och kaffe serveras till självkostnadspris. Städning och byte av lakan sker varannan vecka. Viss hjälp med hygien och andra praktiska problem erbjuds. Det finns möjlighet till individuellt larm och lättare sjukvård. De som bor inom Maria bostadshotells omvårdnadsboende är från 50 till 80 år.

Ingen aktiv behandling sker om man med behandling avser åtgärder i syfte att kraftigt förändra individernas tillstånd. Trots detta har man lyckats få ner konsumtionen av alkohol och störningar jämfört med när personerna bodde på Moan. Omvårdnaden utgår från det friska i varje individ och handlar framförallt om förhållningssätt. Alla erbjuds samma service men man är ytterst noggrann med att respektera varje individs behov och integritet. Flertalet av de boende är relativt ensamma. En viktig men svårdefinierad insats är därför att göra de boende "synliga" - att bry sig om individen utifrån dennes egen utgångspunkt. Många tillfällen till samtal och gemenskap erbjuds framförallt i cafeterian.

Insatserna utgår mer från en naturlig medmänsklighet gemensam för alla än från en individuellt planerad och utförd insats. Karaktären på insatserna kan vara varierande, men är framförallt ett stöd i vardagen.

I vår typ av omvårdnadsboende skapas en miljö, som präglas av respekt och gör det möjligt för människor att återupprätta självkänsla och självförtroende.

Missbruk (alkohol) och social isolering är individernas primära problem. Ålderssvaghet och andra åldersrelaterade krämpor är sekundära. Personalen klarar inte rullstolar, dubbelinkontinens, tunga lyft och personer med långvarigt behov av rollator.

Detta omvårdnadsboende för äldre med missbruksproblem är en mellanform mellan eget boende och sjukhem.

Personalbemanningen är 1,5 anställning på 18 boende. Cafeterian är självfinansierad. De boende betalar sina egna hyror (f n 2.510 kr/månad). Omvårdnadsboende är en bra kompletterande verksamhet till de ungdomar som bor på bostadshotellen. Verksamheten måste dock åtskiljas lokalmässigt. Verksamheten bör inte inrymma fler platser än 10 % av det totala antalet boende.

Hyresvillkor

Frågan om möblerad/omöblerad lägenhet är kopplad till hyresnämndens bedömning och ställningstagande till överenskommelser om avstående från besittningsskydd. Något krav på att lägenheten skall vara möblerad finns i sig inte enligt hyreslagen. Det förhållandet att lägenheten i vart fall till viss del är möblerad kan ha betydelse för hyresnämndens godkännande. SHIS bostäder är till viss del möblerade vilket inneburit att hyresnämnden hittills aldrig har underkänt en överenskommelse.

Konsekvensen av ett underkännande innebär om hyresgästen redan flyttat in att ett tillsvidare avtal med besittningsskydd har uppstått. I SHIS hyreskontrakt anges att

hyresavtalet träder i kraft under förutsättning att hyresnämnden godkänner överenskommelsen.

Det finns ingen begränsning avseende hur många gånger förnyelse kan ske avseende avstående från besittningsskydd förutsatt att ett sådant godkänns av hyresnämnden innan nytt hyresavtal träder i kraft. I den mån hyresnämnden framöver skulle uppställa nya eller ändrade villkor för godkännande måste erforderlig anpassning av överenskommelsen göras.

Frivilligorganisationernas funktion

SHIS samarbete med frivilliga organisationer har hittills varit begränsat. Den ideella föreningen Skyddsvärnet blockförhyr ett antal lägenheter i Björkhagen och Stadshagen för sin verksamhet. Nyttan och behovet av ett utökat samarbete med frivilliga organisationer beror dels på vilka kategorier av ungdomar som idag och i framtiden kommer att bo på bostadshotellen, dels på hur SHIS utformar sin egen organisation. Med en renodling av SHIS uppgift att vara ett boende för ungdomar med särskilda behov ökar även behovet att kunna stödja dessa ungdomar på ett individuellt anpassat sätt. Här kan frivilligorganisationer med inriktning på vård och socialt stöd spela en viktig roll och komplettera insatserna från socialtjänsten. Det är också angeläget att utveckla den sociala gemenskapen på bostadshotellen. Medverkan och inflytande från hyresgästerna på stiftelsens verksamhet bör utvecklas. Här kan olika intresseorganisationer, studieförbund, idrottsorganisationer, politiska och religiösa föreningar m fl spela en roll. Principen skall vara att SHIS står för bostad och basservice, medan frivilligorganisationerna själva får finansiera sin verksamhet med kommunala eller statliga bidrag, eller på annat sätt.

Ett önskemål är att SHIS skall ha ett mera blandat boende på bostads-hotellen. Medverkan från frivilligorganisationer kan på olika sätt bidra till detta. Man kan tänka sig att flera organisationer arbetar på samma sätt som Skyddsvärnet, d.v.s. att man blockförhyr ett antal lägenheter åt ungdomar som man har uppdrag att stödja eller vårda. Man kan också tänka sig ett mentorskap där en organisation av typ Fryshuset står för stöd- och utbildningsinsatser medan SHIS svarar för att tillhandahålla bostad och tillhörande service. Utöver det är det önskvärt med verksamheter som främjar den sociala gemenskapen bland alla hyresgäster. Det kan handla om att uppmuntra hyresgästerna att ta gemensamt ansvar för någon funktion som rör skötseln av bostadshotellet eller fritidsaktiviteter som idrott, studiecirklar m m. En kartläggning bör göras av vilka finansieringsmöjligheter olika organisationer har för olika typer av aktiviteter.

Samarbetet mellan Stiftelsen Hotellhem och Skyddsvärnet

Under våren 1996 träffades representanter för resp organisation för att diskutera behovet av socialkurativa insatser vid Stadshagens bostadshotell. Verksamheten hade då varit föremål för en del uppmärksamhet från polisens sida p g a problem med narkotikalangning bland vissa hyresgäster samt synpunkter från den dåvarande

föreståndaren om bristande tillsyn av de ungdomar som hörde till Kungsholmens Stadsdelsförvaltning.

I detta läge erbjöds Skyddsvärnet lokaler i bostadshotellet för att starta upp ett boendestöd för 6-8 ungdomar. Det gällde dels hela takvåningen om drygt 130 kvm dels ett antal separata lägenheter på våningen under.

Efter en diskussion med representanter för Kungsholmens SDF ställde dessa en halvtidstjänst till förfogande i ett samarbetsprojekt med Skyddsvärnet som fick namnet Stadshagens boendestöd. Efter ett halvår hyrdes ytterligare två rum av stiftelsen för att täcka efterfrågan.

Skyddsvärnet fick efter en upphandling av boendestöd för ungdomar i åldern 18-25 år avtal med samtliga SDF i Stockholm och startade i december 1997 ytterligare ett boendestöd med 6 platser i Björkhamnen för att tillgodose behovet. Stadshagen utökades till 12 platser.

Verksamheten bygger på ett gott och förtroendefullt samarbete med såväl Stiftelsen Hotellhems representanter, remitterande SDF samt föreståndaren i respektive fastighet där Skyddsvärnet hyr delar av korridor.

Målgruppen för verksamheten är ungdomar i riskzonen för utvecklandet av sociala problem, ofta p g a missbruk eller psykiska problem hos föräldrarna eller konflikt som rör kollision mellan olika värderingar som uppstår vid ungdomens integrationsprocess med det svenska samhället och föräldrarnas kultur. Boendestödens inriktning har aldrig varit att ta emot ungdomar med pågående missbruksproblem.

Den grupp som Skyddsvärnet arbetar med består alltså både av relativt stabila ungdomar som under en kortare tid behöver professionellt vuxenstöd för att etablera sig i vuxenvärlden samt av ungdomar som dessutom behöver längre och intensivare socialkurativa insatser, ibland i samarbete med ungdomspsykiatri, för att nå målet; en socialt stabil plattform för fortsatt personlig utveckling.

Boendestöden har inte helt undgått kritik från hyresvärderna, andra hyresgäster eller respektive föreståndare. Det har ibland förekommit såväl störande inslag, där polisen varit inkopplad, som personliga tragedier bland ungdomarna. I synnerhet under våren 2000 var samarbetet mellan parterna ansträngt. Förberedelser pågick då inom Kungsholmens SDF för att starta en ny mellanstadieskola i huset intill. Föräldrarna till de barn, som skulle börja där till hösten, var mycket aktiva och krävde bl a att bostadshotellens entré, som vetter ut mot skolgården, skulle flyttas till baksidan av huset, och att fönster mot skolgården skulle förses med galler. Bakgrunden var att föremål hade slängts ut genom fönster, även i stängt tillstånd. I stället fick Skyddsvärnet flytta sina lägenheter till låghusdelen, som vetter mot gatan. Närheten till samlingslokalerna högst upp i höghuset har därmed upphört och arbetet försvårats. Skolstarten kunde dock ske utan problem och några fler klagomål därifrån har inte förekommit. Skyddsvärnet å sin sida har successivt styrt upp verksamheten så att påfrestningarna för omgivningen, då dessa uppstått, har blivit rimliga. Man tvekar idag inte att skriva ut ungdomar som ej kan svara upp mot de krav som ställs från boendestöden. Man har därmed fått en stabilare grupp att arbeta med och räknar med att socialtjänsten skapar resurser för att tillgodose de behov som finns för de ungdomar som behöver mer ingående insatser än boendestöd.

mer ingående insatser än boendestöd.

Utifrån den stora efterfrågan som Skyddsvärnets boendestöd haft sedan starten september 1996, kan konstateras att en verksamhet som ligger insprängd i ett vanligt ungdomsboende undviker att medverka till social stigmatisering av ungdomar i riskzonen, eftersom de inte bor på institution eller "negativ" kategoribostad. Det innebär att de ungdomar som av olika skäl varit socialt isolerade nu ges en möjlighet till kontakter med ungdomar som arbetar eller genomgår utbildning. Denna blandning av ungdomar motverkar i sig uppkomsten av social segregation och skapandet av unga A- och B-lag, förutsatt att det finns kompetenta vuxna som leder denna verksamhet.

Fallbeskrivningar från Skyddsvärnets boendestöd i Stadshagen.

Flicka 18 år

Föräldralös från Uganda. Kom till Sverige -99 och flyttade då till släktingar. När det uppdagades att flickan var sjuk, blev hon utslängd och jourhems-placerades via förvaltning. Går på gymnasium treårigt program.

Uppdrag: Stötta henne i vardagen, hjälpa till med myndighetskontakter och sjukvårdskontakter. Vara samtalsstöd. Fortfarande placerad.

Flicka 19 år

Långvarig kontakt med socialtjänsten. Tidigare placerad på behandlingshem pga psykosociala problem företredelsevis relationsproblem med f.d. pappan.

Pappan missbrukare, mamma med psykiska problem. Bristfällig skolgång svårt med rutiner har vid placering inte haft någon sysselsättning på ett halvår.

Uppdrag: Få igång henne i sysselsättning, vardagliga rutiner. Samtalskontakt.

Söker ett flertal skolor men kommer inte in. Uppmanas då söka praktikplats via förvaltningen. Hon gör två olika försök och misslyckas med båda. Efter flera möten blir hon tilldelad plats på förvaltningens egen praktikplats för arbetsrehabilitering in till ordinarie arbetsmarknadsåtgärder. Då hon vid ett flertal tillfällen misskött sin handlingsplan riskerar hon utskrivning och tillsammans med förvaltningen kommer vi överens om att hon får ytterligare öppenvårdstöd (individuellt anpassat) av personal på det behandlingshem där hon tidigare varit placerad. Det blir klarlagt under boendetiden att flickan har svårt med att hålla sig till sanningen och att hon är kleptomant. Hon placeras i egen dubblett och vi arbetar aktivt i samtal för att minimera utspel och lögn.

Efter att ha misslyckats även på sistnämnda arbetsmarknadsåtgärd ordnas en praktikplats via hennes öppenvårdskontakt. Med mycket stöd har hon under hösten klarat sig igenom denna relativt bra och vid årsskiftet flyttar hon ut till 2:a handsboende. Vi har hjälpt till att hitta en folkhögskola som passar henne och hon har nu påbörjat studier vid denna.

Flicka 20 år

Känd av socialtjänsten sedan barnsben. En av fyra syskon som alla placeras akut när hon är 10 år. Pappan grav missbrukare och mamman svårt psykiskt sjuk. Har sedan dess varit omhändertagen jml LVU. Till en början på grund av hemförhållanden senare på grund av eget beteende. Missbrukat alkohol och narkotika, senast injicerat heroin. Vid placeringen har hon precis varit drogfri i 6 månader, varit LVU:ad och inskriven på behandlingshem i Malmö. Har pojkvän i Stockholm och vill därför tillbaka hit.

Uppdrag: Stötta henne i vardagen, hjälpa till att skaffa sysselsättning, stödja henne i fortsatt drogfrihet, kolla urinprov. Samtalsstöd. Samarbeta med Krami där hon också är inskriven. Motivationssamtal att inleda egen terapi. Hjälpa till med ekonomin.

Urinprov lämnas regelbundet 2-3 ggr /vecka samt att vi till en början ringde in henne för oplanerade provtagningar. Samtliga prover var negativa. Vi har många och långa samtal kring det mesta som uppstår med ett eget boende, att ta ansvar för sig och sitt. Att klara av relationer med pojkvän, föräldrar, gamla vänner samt nya. Mycket budgetprat. Flickan gör två försök med praktikplatser men hon hoppar av båda. Hon motiveras att söka arbete på öppna arbetsmarknaden och får till slut timanställning som personlig ass.

Vi hjälper henne i kontakterna för egen terapi och hon påbörjar samtalskon-takt. Hon flyttar ut till sin pojkvän efter ca 7 månaders boende och hon får fortsatt stöd av oss i form av eftervård, strukturerade samtal 2 gånger per vecka. Dessa avslutades vid årsskiftet.

Pojke 20 år

Känd av socialtjänst samt kriminalvård. Har inte slutfört grundskolan. Har invandrarbakgrund. Levt med sin mamma men kan på grund av mycket bråk hemma inte bo kvar. Pappan sitter i fängelse och avtjänar sitt andra långa fängelsestraff. Han har vid inflyttningen ingen sysselsättning vilket blir ett av våra uppdrag. Påbörjar datastudier under en tvåmånadersperiod. Har hela tiden haft problem med att följa uppgjord handlingsplan. Han har svårt att följa regler och får svåra raseriutbrott vid tillsägelser. Inte heller lyckas vi hjälpa honom att vända rätt på hans dygnsrytm. Vid ett tillfälle blir han svårt misshandlad av ett kriminellt ungdomsgäng. Han medger kontakter med andra kriminella ungdomar.

Mot slutet av sin placering framkommer via andra ungdomar på Boende-stödet att han vid flera tillfällen missbrukat narkotika. Urinprovkontrollen visar positivt och vi begär att han ska lämna fler oförberedda prover. Han går med på detta och en sista mycket stram handlingsplan görs upp. Bara någon vecka senare har han brutit mot denna och vi säger upp honom. Han blir mycket hotfull mot personalen och vi begär av placerande socialsekreterare att de ska kliva in och ta ett större ansvar för pojken. Vår mening är att han är i behov av mer kvalificerad hjälp än vad vi kan ge. Han skrivs ut utan någon ny handlingsplan från socialtjänsten.

Förvaltningens förslag

1. Stiftelsens historiska ansvar

Förvaltningen kan konstatera att behoven av ett särskilt boende för ungdomar kvarstår och har under senaste årtiondet ökat eftersom olika privata alternativ har försvunnit. Förändringen av bostadsmarknaden för ungdomar visar också på att det behövs andra alternativ än studentbostäder, inneboenderum och andrahandsuthyrningar. Att lägga ner bostadshotellen skulle skapa ytterligare problem för en grupp bostadskonsumenter som är extremt beroende av flexibla bostadslösningar. Stiftelsen kan också vara de kommunala bolagens resurs för rivningskontrakt. Stockholms låsta bostadsmarknad visar på behovet av att behålla och utveckla bostadshotellen. Stiftelsen tror på bostadshotellens verksamheter. Förvaltningen föreslår därför att nya inrättas genom att det byggs nya eller att befintliga äldre vårdsinrättningar som Räcksta och Blackeberg byggs om till bostadshotell.

Förvaltningen föreslår

att antalet platser på bostadshotell bör öka med minst 300 platser under de närmaste tre åren som ersättning för nedlagda.

2. Ett socialt uppdrag

Staden har för få program och för lite resurser för ungdomar som inte missbrukar, men som på annat sätt har det socialt komplicerat. En ungdom som idag bor i sin familj, där familjen kan ha psykiska eller missbruksproblem, har oftast inga andra möjligheter än fosterhem eller behandlingshem. Boendet på ett bostadshotell kan här vara ett viktigt och billigt alternativ och en social resurs som kan ge socialtjänsten ett nytt placeringsalternativ.

Kontakter har tagits med stadsdelsnämnder som visar att det finns i snitt, minst ett 20-tal ungdomar, per stadsdel, som har behov av denna lättare form av stödboende. Samarbetet med Enskede stadsdelsnämnd kommer också att visa på vilket sätt verksamheten kan utvecklas och vilka framtida behov som föreligger. En viktig utgångspunkt i det kommande arbetet är att den tillsyn som ges skall utgå från boendet och inte vara behandling och att den personliga integriteten som hyresgäst skall respekteras.

Förvaltningen föreslår

att samarbetet med socialtjänsten utökas till andra stadsdelsnämnder, framför allt där vi har bostadshotell.

3. Stökiga grupper

Utifrån fallbeskrivningarna är det framför allt en grupp, som på olika sätt vållar problem på bostadshotellen. Det är stökiga ungdomar, mest pojkar strax under eller i 20-årsåldern, som själva har missbruk och/eller utagerande beteende och dessutom har ett drag omkring sig, som blir allmänt störande för omgivningen. Det rör sig till stor del om invandrarungdomar, som ännu inte rotat sig vare sig i någon utbildning eller på arbetsmarknaden och som ibland har blivit "utkastade" hemifrån. För att stiftelsen även fortsättningsvis skall kunna arbeta med denna grupp behövs externa stödinsatser och samarbete med frivilligorganisationer och socialtjänsten. Kan stiftelsen med rimliga insatser ordna ett bra boendestöd och en bättre situation för dessa ungdomar innebär det ur ett samhällsekonomiskt perspektiv stora besparingar.

Förvaltningen föreslår

att ytterligare insatser föreslås för "stökiga" ungdomar samt att antalet ungdomar med problem får vara en mindre del av respektive anläggnings hyresgäster.

4. Namnändring

Diskussion har förts om namnändring. Att allt skall heta Hotellhem ger en bild av att verksamheten inte är riktad till en speciell målgrupp, ungdomar. Samtidigt är det historiska namnet Ungdomshotell för begränsat då det bor andra målgrupper än ungdomar på bostadshotellen. Mot bakgrund av vad som redovisas i denna rapport och föreslagen inriktning av verksamheten synes en namnändring inte vara motiverad.

Förvaltningen föreslår

att även fortsättningsvis behålla namnet Bostadshotell.

5. Höjd ålder för bostadssökande

På bostadsmarknaden används 28 år som en åldergräns för olika bostadspolitiska instrument, som exempelvis bostadsbidrag. Stiftelsens bostadsexpedition har konstaterat att allt äldre personer söker bostad på bostadshotellen. Detta beror troligtvis på att ungdomar studerar längre tid och att familjebildning sker senare i livet. I konsekvens med detta finns det därför skäl att höja åldersgränsen för att söka bostad på bostadshotellen från 25 till 28 år.

Förvaltningen föreslår

att åldersgränsen för ansökan till bostadshotell höjs till 28 år.

6. Underhåll och möblering

Möblering och underhåll, är det många som har åsikter om. När det gäller basmöblering är det mest sängen de svarande haft synpunkter på i enkätundersökningen. Förvaltningen föreslår att ett antal lägenheter utrustas med hopfällbara sängar, eventuellt sängskåp, som är lättare att ta bort för dem som vill ha egna sängar. Det egna underhållet bör vara begränsat till målning och till vissa föreskrivna färgnyanser efter samråd och bedömning av föreståndaren.

Förvaltningen föreslår

att en viss förändring av basmöblering och visst eget underhåll tillåts.

7. Genomströmning

Stiftelsens bostäder är per definition genomgångsbostäder. Avsikten är att ungdomar skall bo där i högst 2-3 år och därefter flytta vidare till fullvärdiga bostäder och därmed lämna plats för nya ungdomar. Under senare år har det p g a bostadsbristen blivit allt svårare för stiftelsens hyresgäster att finna en lägenhet på bostadsmarknaden. Därmed har genomströmningen av hyresgäster väsentligt försvårats och stiftelsen hindras därmed i sin uppgift att ge tak över huvudet åt ungdomar med akut behov.

Stiftelsens hyresgäster bör ses som ett ansvar för hela staden. En hyresgäst som sköter sig prickfritt hos stiftelsen bör därmed kvalificera sig för en lägenhet genom de kommunala bolagen. Det finns naturligtvis fördelar för bostadsbolagen att få ungdomar som redan har haft sin första lägenhet och därmed lärt sig att bo (jämför med Foyers).

Förvaltningen föreslår

att bostadshotellens hyresgäster skall få förbättrade möjligheter att flytta vidare till ett eget kontrakt på den allmänna bostadsmarknaden.

8. Bostadsförmedlingen

Idag önskar vi att alla hyresgäster står i bostadsförmedlingens kö, även om vi formellt inte kan tvinga någon boende att stå i kön. En tvingande klausul bör skrivas in i kontraktet om nödvändigheten att stå i bostadsförmedlingens kö. Om det blir aktuellt att skriva om ett kontrakt för ytterligare en treårsperiod och den aktuella hyresgästen av någon anledning inte har stått i bostadsförmedlingens kö kommer inte en ny kontraktperiod att beviljas.

Samarbete med bostadsförmedlingen bör också ske så att hyresgäster från bostadsförmedlingens egen kö kan komma ifråga som hyresgäster på bostadshotellen. Bokning av lägenheter och kontroll av kötid hos bostadsförmedlingen skall också kunna ske på varje bostadshotell.

Förvaltningen föreslår

att tvingande regler införs om köande hos bostadsförmedlingen och att ett utökat samarbete med bostadsförmedlingen utreds.

9. Remiss

Denna rapport föreslås skickas till samtliga stadsdelsförvaltningar, socialtjänstförvaltningen, de kommunala bostadsbolagen, bostadsförmedlingen, integrationsförvaltningen samt frivilligorganisationer på en intern frivillig remiss. Även synpunkter från hyresgästkommittéerna på bostadshotellen är viktiga. Där det inte finns hyresgästkommittéer bör informationsmöten hållas.

Yttrande över Stiftelsen Hotellhems nya organisation och inriktning samt beskrivning av konsekvenser för hyresgäster som är aktuella inom socialtjänsten

SAMMANFATTNING

Kommunfullmäktige beslutade den 19 februari 2001 om "Ny inriktning och organisation för verksamheten vid Stiftelsen Hotellhem i Stockholm". Beslutet medförde ett flertal uppdrag till Stiftelsen Hotellhem varav kan nämnas att inleda en översyn av bostadshotellens framtid, vidta åtgärder för att förändra Skanstulls hotellhem, öka samarbetet med frivilligorganisationer, utveckla omvårdnadsboenden och att utreda behovet av boende för kvinnor. I beslutet ingick dessutom uppdrag till socialtjänstnämnden att "genomföra en samlad översyn av stadens hela boendeproblematik för de grupper som bor hos Stiftelsen Hotellhem".

Detta tjänsteutlåtande innehåller en redovisning av kommunfullmäktiges uppdrag och som följd därav dels de åtgärder som vidtagits och planeras av Stiftelsen Hotellhem och dels konsekvenser för hyresgäster som är aktuella inom socialtjänsten. I tjänsteutlåtandet redovisas också uppgifter om Stiftelsen Hotellhems övergripande uppdrag, hotellanläggningarna, blockuthyrningar av lägenheter, policyfrågor, genomströmningar på hotellhemmen och synpunkter från socialtjänsten och bostadsförmedlingen.

Uppdrag om bostadshotellen kommenteras endast kortfattat med hänsyn till att ett särskilt tjänsteutlåtande om bostadshotellen redovisades för socialtjänstnämnden den 18 juni 2002.

ÄRENDETS BEREDNING

Ärendet har beretts av socialtjänstförvaltningens stab för utredning och projekt i samverkan med Stiftelsen Hotellhem, personal vid stadsdelsförvaltningarna Katarina-Sofia, Maria-Gamla stan och Farsta samt socialtjänstförvaltningens Enhet för hemlösa. Synpunkter har även inhämtats från Stockholms Bostadsförmedling AB.

BAKGRUND

Den 19 februari 2001 beslutade KF om " Ny inriktning och organisation för verksamheten vid Stiftelsen Hotellhem i Stockholm (SHIS). Beslutet medförde följande uppdrag:

1. Socialtjänstnämnden ges i uppdrag att tillsammans med Stiftelsen Hotellhem i Stockholm, stadens bostadsbolag, Stockholms Stads Bostadsförmedling AB och berörda nämnder genomföra en samlad översyn av stadens hela boendeproblematik för de grupper som bor hos Stiftelsen Hotellhem."

2. Samordningsgruppen för äldre- respektive gruppboendestäder för funktionshindrade under kommunstyrelsen breddas till att även omfatta genomgångsbostäder för flyktingar.
3. Stiftelsen Hotellhem i Stockholm uppmanas att
 - ? Inleda en översyn av bostadshotellens framtid
 - ? Vidta åtgärder för att förändra Skanstulls hotellhem
 - ? Vidta aktiva åtgärder för att utöka samarbetet med frivilligorganisationer.
 - ? Utveckla omvårdnadsboende som ett alternativ eller komplement till behandlingshem eller inackorderingshem.
 - ? Utredda behovet av boende för kvinnor
 - ? Återkomma till kommunstyrelsen före utgången av 2001 med en redovisning av det pågående förändringsarbetet.
4. Kommunstyrelsen ges i uppdrag att teckna överenskommelse med Stiftelsen Hotellhem i Stockholm i enlighet med föredragande borgarrådets förslag.

BUDGET 2002 MED INRIKTNING FÖR 2003 OCH 2004

I budget 2002 för Stockholm stad med inriktning för 2003 och 2004 framgår följande i avsnitt som omfattar socialtjänstnämnden:

”Kommunfullmäktige har under 2001 beslutat om förändringar av verksamheten vid Stiftelsen Hotellhem och om att en samlad översyn av stadens hela boendeproblematik för de grupper som bor hos Stiftelsen Hotellhem ska genomföras.”

ÅTGÄRDSREDOVISNING FRÅN STIFTELSEN HOTELLHEM

I särskilt tjänsteutlåtande 2001 11 29 (u.ä 73/2001) har Stiftelsen Hotellhem i enlighet med KF:s önskemål redovisat det pågående förändringsarbetet. Sammanfattningsvis redovisades vidtagna och planerade åtgärder enligt följande:

? *Inleda en översyn av bostadshotellens framtid*

I kommunfullmäktiges beslut februari 2001 rekommenderades Stiftelsen Hotellhem att klargöra sin roll som ansvarig för bostadshotellen samt att initiera en översyn av bostadshotellens framtid.

Som följd av detta beslut har Stiftelsen Hotellhem genomfört en utredning om bostadshotellen.

Utredningen har utmynnat i följande sammanfattande förslag:

- att antalet platser på bostadshotell bör utökas med minst 300 platser under de närmaste tre åren som ersättning för nedlagda.
- att utökningen sker genom nybyggnader eller att befintliga äldreboendestäder omvandlas till bostadshotell.
- att åldersgränsen för ansökan till bostadshotell höjs från 25 till 28 år

- att tvingande regler införs om köande hos bostadsförmedlingen och att ett utökat samarbete med bostadsförmedlingen utreds.
- att samarbetet med socialtjänsten utökas
- att ytterligare insatser föreslås för ”stökiga ungdomar”.
- att antalet ungdomar får vara en mindre del av respektive anläggnings hyresgäster.
- att hyresgästerna ska få ökade möjligheter att flytta vidare till egna bostäder
- att en viss förändring av basmöblering och visst eget underhåll tillåts.
- att namnet Bostadshotell kvarstår

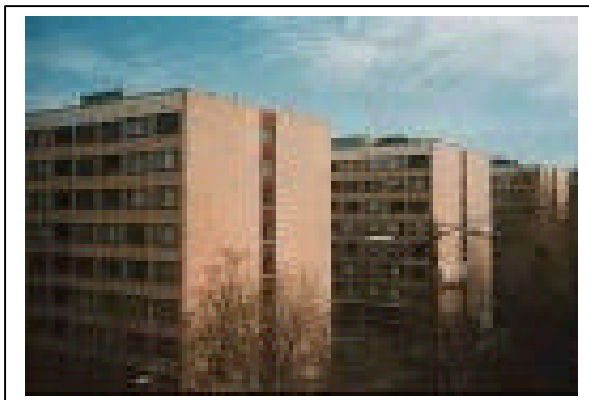
Förslag i rapporten har utsänts på remiss till de referensgrupper som bildats på bostadshotellen samt till frivilligorganisationer, närstående stadsdelsnämnder och socialtjänstförvaltningen.

Socialtjänstnämnden beslutade 2002-06-18 att åberopa socialtjänstförvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen. I remissvaret förordades, utöver förslag enligt ovan, att mindre boendeenheter tillskapas, att nedre åldersgränsen höjs till 18 år, att kontrakten omprövas var 12:e månad och att frågan om vilka kriterier, utom åldersgränsen, som bör uppfyllas för att erhålla bostad på bostadshotell blir klarlagda.

? *Vidta åtgärder för att förändra Skanstulls hotellhem*

En projektledningsgrupp, projektledare och hyresgästreferensgrupp arbetar med förändringen. Som mål har fastställs att hotellhemmet ska erbjuda ett bra alternativ till personer som inte klarar eget boende att Skanstull hotellhem ska vara en bra referens för en fortsatt boendekarriär, och att det ska vara tryggt, trivsamt och säkert boende.

Skanstulls hotellhem består av fyra sammanbundna huskroppar om vardera c:a 110 lägenheter. Som tänkbar grundstruktur i framtiden har föreslagits omvårdnadsboende i hus 1, genomgångsboende i hus 2 och 3 samt att hus 4 delvis blir ett ”frivilligorganisationernas hus”. I åtgärdsplaneringen ingår ombyggnaden genomför



ingår ombyggnaden genomför utnyttja lokaliteterna på ett bättre sätt.

På varje våningsplan kommer nuvarande klädvårdsrum att byggas om och anslutas till närliggande lägenheter vilket medför att 25 större lägenheter tillskapas för bl. a. parboende. Stiftelsen kommer även att anlita en inredningskonsult i syfte att minska ”institutionskänslan” som finns i husen.

Ett nytt och förbättrat Skanstull förväntas införas successivt under åren 2002 - 2003.

? ***Vidta aktiva åtgärder för att utöka samarbetet med frivilligorganisationer.***

Kontakt nät har upprättats med ett flertal frivilligorganisationer, bl.a. paraplyorganisationen Rainbow, KRIS (Kriminellas Rätt i Samhället) och Situation Stockholm med målinriktning att frivilligorganisationer successivt ska få hyra lägenheter/korridorer i hus 4 på Skanstulls Hotellhem till personer som organisationerna vill stödja.

? ***Utveckla omvårdnadsboende som ett alternativ eller komplement till behandlingshem eller inackorderingshem.***

Hus 1 vid Skanstulls hotellhem ska avdelas enbart för omvårdnadsboende och antalet lägenheter för omvårdnadsboende vid Maria bostadshotell kommer enligt planering att utökas från nuvarande 18 till 30. Härutöver planeras fortsatt utveckling och ombyggnader av omvårdnadsboenden på hotellhemmen Pelikanen, Monumentet och Västertorp. Under år 2003 beräknas att 83 nya lägenheter kommer att tillskapas för omvårdnadsboende. Det innebär ökning till totalt 170 lägenheter för personer som är i behov av olika former av stöd i boendet. Stiftelsen kommer i första hand att svara för boendestödet men även socialtjänsten kommer att involveras för bistånd i form av hemstöd- och hemsjukvårdssinsatser etc.

I hus 1 vid Skanstulls hotellhem planeras ett gemensamhetsutrymme med caféverksamhet och en person kommer att anställas för att svara för caféet och allehanda "hemstödsinsatser".

Personer som bedöms vara i behov av omvårdnadsboende har indelats i tre behovsnivåer:

Nivå 1: Social kontakt och hjälp med omvärldskontakter

Ensamma och socialt isolerade personer med missbruksproblematik och/eller psykiska funktionshinder, som inte klarar av att bo ensamma.

Nivå 2: Social kontakt och städhjälp

Äldre missbrukare, ibland med alkoholdemens och andra psykiska handikapp som behöver psykosocialt stöd samt hjälp med viss hygien och städning.

Nivå 3: Omvårdnad med hemtjänstinslag

Psykiskt funktionshindrade med kroniskt, långvarigt missbruk med stort omvårdnadsbehov.

Stiftelsen avser att svara för omvårdnadsinsatserna för personer i nivå 1 och 2 samt delvis för nivå 3, även om personer i nivå 3 kommer att behöva kompletterande hjälp från främst hemtjänsten.

Personer som är rullstolsbundna och har svårare inkontinensbesvär kan inte beredas omvårdnadsboende inom Stiftelsen Hotellhems anläggningar.

Lägenheter för omvårdnadsboende kommer att erbjudas Stiftelsen Hotellhems hyresgäster som blivit i behov av stödinsatser. Möjlighet att erbjuda lägenheter till andra än Stiftelsen Hotellhems hyresgäster saknas.

? *Utreda behovet av boende för kvinnor*

Hotellhemmet Vale på Hagagatan kommer att bli ett hotellhem enbart för kvinnor. För att uppnå detta mål kommer vissa ombyggnader att ske. Av 40 lägenheter är 18 blockförhyrda för kvinnor av socialtjänsten.

Kvinnor som nu bor på andra hotellhem kommer att erbjudas att flytta till Vale hotellhem och KRIS kommer att erbjudas några lägenheter för sina kvinnliga medlemmar.

En kvinnlig föreståndare kommer att anställas.

FORTSATT FÖRÄNDRINGSARBETE

Sedan Stiftelsen Hotellhem redovisade planerade åtgärder till kommunstyrelsen 2001 11 29 har förändringsarbetet fortsatt och uppdraget har helt eller i vissa fall delvis genomförts.

Vid Skanstulls hotellhem har bl.a. följande förändringar genomförts under året:

- ? Hus 1 har avdelats för omvårdnadsboende och efter omflyttningar mellan husen på hotellhemmet har ett 100-tal personer, både män och kvinnor, som är i behov av boendestöd flyttat in i hus 1. Totalt uppskattas att 127 personer på hotellhemmet är i behov av boendestöd.
- ? Fyra personer har anställs som boendestödjare av Stiftelsen Hotellhem
- ? Ett provisoriskt café har öppnats i hus 1 i avvaktan ombyggnad av lokaler till kök, café och matsal som beräknas vara klart före årsskiftet. I matsalen kommer enklare måltider att serveras.
- ? I hus 2 har blockförhyrda lägenheter avdelats för Katarina Sofia stadsdelsförvaltning och detsamma gäller i hus 3 för Maria Gamla stans stadsdelsförvaltning. Vissa av dessa lägenheter är ombyggda för att bli mera ändamålsenliga för verksamheten.
- ? Frivilligorganisationerna Rainbow, KRIS och Victorygruppen har förhyrt ett 30-tal lägenheter i hus 4 och i planeringen ingår att ytterligare lägenheter ska uthyras. I hus 4 är även 36 lägenheter blockförhyrda av Enheten för hemlösa samt dessutom 8 jourlägenheter. Lägenheter är dessutom uthyrda till Fountain House vid Maria bostadshotell och till KRIS vid hotellhemmen Vale och Pelikanen.
- ? Ett flertal lokaler har renoverats och uppfräschats. Det gäller bl.a. tiotalet lägenheter, förråds- och källarutrymmen, skyddsrum och tvättstugor.
- ? Samrådsmöten med blockförhyrare och frivilligorganisationer är inbokade varje månad för uppföljning och verksamhetsplanering. Dessutom har ett nytt policydokument utarbetats (se sid. 13) om blockförhyrningarna.

? Samarbete har inletts med Anonyma Alkoholister (AA) som erbjudits lokaler på hotellhemmet för bl.a. servicekontor, jourtelefoner och mötesverksamhet.

Under år 2003 planeras ombyggnad och uppfräschning av bl.a. entré, reception, och korridorer och vid återinvigning år 2003 kommer namnet att ändras till Hotellhemmet Magnus Ladulås

? Hotellhemmet Vale på Hagagatan har successivt blivit ett hotellhem för kvinnor och en kvinnlig föreståndare anställdes februari 2002. Fortfarande (oktober månad 2002) bor det kvar några män på hotellhemmet men i planeringen ingår att dessa ska beredas annan lägenhet inom Stiftelsen Hotellhem eller genom bostadsförmedlingen. Tre äldre män som bott på hotellhemmet i många år kommer dock att få bo kvar eftersom det anses inhumant att begära utflyttning.

? I verksamhetsplaneringen ingår att fortsätta arbetet med ”ny inriktning och organisation för verksamheten” vid samtliga hotellhem.

STIFTELSEN HOTELLHEMS UPPDRAG

”Stiftelsen har till ändamål att i samarbete med Stockholms nämnder med socialtjänstansvar dels tillhandahålla genomgångsbostäder för personer som av sociala och/eller ekonomiska skäl är i behov av tillfällig bostad, dels erbjuda en mer varaktig bostad med boendestöd för personer med sociala problem samt bedriva annan därmed sammanhängande och förenlig verksamhet. För fullföljande av detta bostadssociala uppdrag förhyr eller äger stiftelsen för verksamheten lämpliga fastigheter. Vid urval av hyresgäster till bostadshotellen förutsättes att bostadssökande ungdom under 25 år prioriteras.” (Utdrag ur Stockholms kommunalkalender 2002).

STIFTELSEN HOTELLHEMS ANLÄGGNINGAR

Hotellhem innehåller möblerade lägenheter, främst avsedda för ensamstående män och kvinnor med sociala och/eller ekonomiska problem och med Stockholms stad som hemort.

Bostadshotell innehåller möblerade lägenheter avsedda främst för ensamstående ungdomar mellan 18 och 25 år, med Stockholms stad som hemort.

Hotellhem	Antal lägenheter	Bostadshotell	Antal lägenheter
Skanstull	444	Björkhagen ¹	108
Farsta	273	Nybohov	178
Monumentet	110	Enskede	107
Pelikanen	119	Maria ²	170
Vale	40	Stadshagen	292

Västertorp	81	TOTALT	855
Vinsta	33	Lidingö ³	166
TOTALT	1100	TOTALT	1021

¹ Björkhagens bostadshotell avvecklades under första halvåret 2002 för att byggas om till flykting- bostäder.

² Vid Maria bostadshotell är 18 lägenheter avdelade på bottenvåningen för omvårdnadsboende för äldre personer och en utökning till 30 lägenheter är planerade.

³ Uppdragsgivare Lidingö stad

GENOMGÅNGSBOSTÄDER

På uppdrag av Stockholms stad handhar Stiftelsen Hotellhem boendet för i Stockholm kommunplacerade flyktingar, med för närvarande följande anläggningar:

Genomgångsbostäder	Antal platser
Gyllene Ratten	230
Västberga	270
TOTALT	500

HYRESGÄSTERNAS KONTAKTER MED SOCIALTJÄNSTEN

Av Stiftelsen Hotellhems 1100 lägenheter på hotellhemmen är 212 lägenheter blockförhyrda av socialtjänsten och boende i dessa lägenheter är fortlöpande aktuella inom socialtjänsten. Av övriga hyresgäster vid hotellhemmen är det inte möjligt att ange hur många som är aktuella inom socialtjänsten, men enligt Stiftelsen Hotellhems uppfattning är det förvånansvärt få (utöver boende i blockförhyrda lägenheter) som har regelbunden kontakt med socialtjänsten.

Av statistik om hyresgästerna på Skanstulls hotellhem som Stiftelsen Hotellhem sammanställde under hösten 2001 framgår att av 348 kontraktsboende vid hotellhemmet (blockförhyrningar borträknade) försörjde sig 20.4 % på socialbidrag medan c:a 70 % försörjde sig på lön, A-kassa och pension. 67 hyresgäster (19 %) bedömdes ha pågående missbruk, varav 52 (14.9 %) alkoholmissbrukare. Omvårdnadsaktuella uppskattades då till 83 personer men antalet har sedan ökat till 127.

STADSDELSFÖRVALTNINGARNAS ANSVAR

Vid behov av hjälp från socialtjänsten ska hyresgäster vid hotellhemmen och bostadshotellen vända sig till den stadsdelsförvaltning inom vars område hotellhemmet är beläget. Det innebär följande ansvarsfördelning:

Stadsdelsförvaltning	Hotellhem	Antal lägenheter
Maria Gamla stan	Skanstull	444
Katarina-Sofia	Pelikanen, Monumentet	119 + 110
Farsta	Farsta	273
Hägersten	Västertorp	81
Norrmalm	Vale	40
Placerande SdN	Vinsta	33

Stadsdelsförvaltning	Bostadshotell	Antal lägenheter
Skarpnäck	Björkhagen	108
Liljeholmen	Nybohov	178
Enskede-Årsta	Enskede	107
Maria-Gamla stan	Maria	170
Kungsholmen	Stadshagen	292

När personer som är aktuella inom socialtjänsten flyttar till ett hotellhem ansvarar respektive stadsdelsförvaltning eller Enheten för hemlösa för ärendet till dess kontrakt tecknats. Därefter övertar någon av ovan angivna stadsdelsförvaltningar ansvaret.

Det förekommer dock ofta att överföring av ärendeansvaret avvaktas i tre månader och det förekommer också att Stiftelsen Hotellhem ställer krav på tre månaders provboende innan kontrakt tecknas.

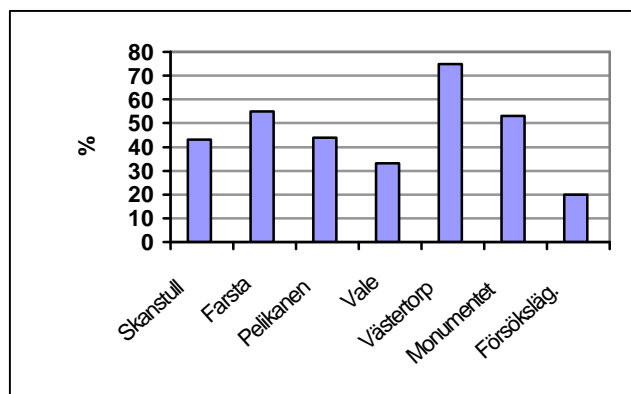
I riktlinjerna för ärendeansvar mellan stadsdelsnämnderna framgår följande:

”En person hör i normalfallet till den nämnd inom vars område han enligt gällande lagstiftning är eller rätteligen ska vara folkbokförd. Enligt folkbokföringslagen är en person att anse som bosatt på den adress där han regelmässigt tillbringar eller antas komma att regelmässigt tillbringa sin dygnsvila. Boendeformen är av underordnad betydelse. Det kan röra sig om första- eller andrahandskontrakt, inneboenderum, bostadshotell, hotellhem, husvagn. I särskilda fall kan även andra typer av mer okonventionella boenden komma ifråga. Det väsentliga är att personen har det som sin bostad. Om rätt till folkbokföring på adressen föreligger eller ej är mindre viktigt.”

IN- OCH UTFLYTTNING PÅ HOTELLHEMMEN

Under år 2001 sökte 306 personer lägenhet på hotellhemmen och av dessa anvisades 210 (39 %) lägenheter. Huvuddelen (70 %) anvisades lägenheter på hotellhemmen Farsta, Skanstull och Västertorp.

113 personer (54%) var aktuella inom socialtjänsten vid ansökningstillfället. Av vidstående diagram framgår andelen placerade från socialtjänsten på respektive hotellhem under år 2001 samt i Stiftelsen Hotellhems försökslägenheter.



Huvuddelen av hyresgästerna på hotellhemmen är svenskar. Av antalet som anvisades lägenheter på hotellhemmen och bostadshotellen under år 2001 var 420 (79 %) svenskar, 13 (2 %) nordiska medborgare och 102 (19%) utomnordiska medborgare. Totalt 535 personer, varav 328 (61 %) män och 207 (39 %) kvinnor.

Samtliga som är boende på Stiftelsen Hotellhems anläggningar är anmälda som bostadssökande till Stockholm stads bostadsförmedling AB. Målsättningen är att boendetiden på hotellhemmen ska understiga 3 år.

Omsättningen på hotellhemmen under år 2001 var 359 (33 %) inflyttade och 311 (28 %) utflyttade. Under tiden januari 2001 – 20 oktober 2002 utflyttade 384 (45%).

Sammanställning av utflyttade från hotellhemmen 2001 01 01 – 2002 10 20 exklusive boende i blockförhyrda lägenheter.

	1:a hands-lägenhet	2:a hands-lägenhet.	Egen uppsägning.	Övriga	Summa
Skanstull	25 (27%)	8 (9 %)	10 (11 %)	49 (53%)	92 (100%)
Monumentet	21 (36 %)	22 (37 %)	0	16 (27 %)	59 (100%)
Pelikanen	4 (9 %)	12 (27 %)	4 (9 %)	25 (56 %)	45 (100%)
Farsta	28 (28 %)	15 (15 %)	3 (3 %)	53 (54%)	99 (100%)

Västertorp	22 (29%)	21 (28%)	6 (8 %)	26 (35%)	75 (100 %)
Vale	4 (29%)	0	0	10 (71%)	14 (100 %)
Summa	104 (12%)*	78 (9 %)	23 (3 %)	179 (21 %)	384 (45 %)

* Procent av samtliga hyresgäster (854) exklusive blockförhyrda lägenheter (246) på hotellhemmen

Anmärkning:

1:a handslägenhet betyder egen uppsägning efter erbjudande om förstahandskontrakt.

2:a handslägenhet betyder egen uppsägning efter erbjudande om andrahandskontrakt. eller annat boende.

Egen uppsägning betyder att det inte är känt vart hyresgästen flyttat. Det kan även innebära utflyttning till annan form av boende.

Övriga betyder i första hand de som Stiftelsen Hotellhem sagt upp av olika anledningar men det gäller även personer lämnat hotellhemmen utan uppsägning samt avlidna. Även några omplaceringar finns med i denna grupp, exempelvis 8 personer på hotellhemmet Vale.

Genom socialtjänsten och Stiftelsen Hotellhem har dessutom hyresgäster på hotellhemmen erbjudits försöks- och träningslägenheter men som följd av minskat utbud av lägenheter i staden har antalet som flyttat till tränings- och försökslägenheter minskat under senare år.

Under åren 1997 – 2001 anvisades totalt 1053 försöks- och träningslägenheter varav 751 till socialtjänsten och resterande 300 till stadens HVB-hem (87), Stiftelsen Hotellhem (67), Skyddsvärnet (27), RFHL (18), EXIT (18) och övriga, bl.a. behandlingshem och stödboendeverksamheter (94).

Nedan framgår förmedlade försöks- och träningslägenheter under åren 1997 – 2001 varav kan noteras minskning från år 1999 med 46 %.

	1997	1998	1999	2000	2001	Totalt
Socialtjänsten	162	160	178	142	109	751
Övriga	80	66	79	48	29	302
Totalt	242	226	257	190	138	1053

Antalet överskrivna kontrakt till klienter under åren 1997-2001

<i>Socialtjänsten</i>	261
<i>Övriga</i>	163
<i>Totalt</i>	424

Av en enkätundersökning i maj månad 2001 framkom att socialtjänsten var i behov av c:a 320 försöks- och träningslägenheter.

Bostadsförmedlingens mål är att förmedla 200 försöks- och träningslägenheter under året men detta mål har inte uppnåtts. År 2001 förmedlades totalt 138 lägenheter.

Sedan år 1996 har Stiftelsen Hotellhem årligen tilldelats 10 försökslägenheter och fransett en hyresgäst så har samtliga som erhållit försökslägenhet genom Stiftelsen hotellhem övertagit lägenhetskontrakten efter provboende. Totalt under åren 1997 – 2001 anvisades 67 försökslägenheter till Stiftelsen Hotellhem.

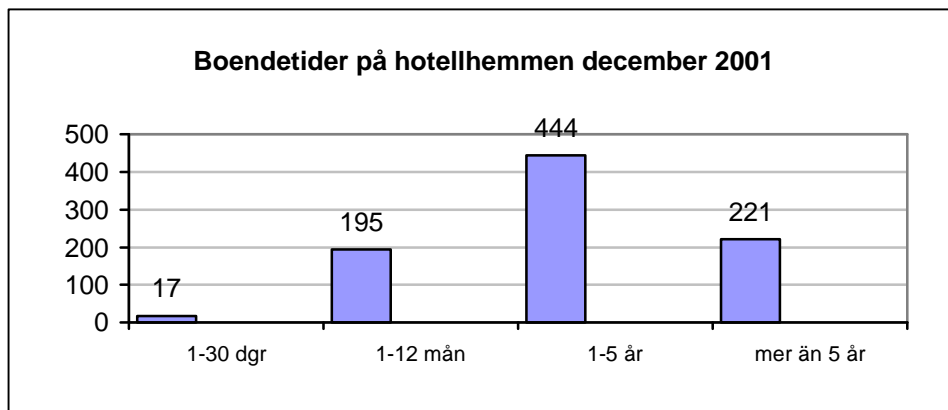
Ett flertal av de personer som varit boende i socialtjänstens blockuthyrda lägenheter har flyttat vidare till försöks- och träningslägenheter. Som exempel kan noteras att 19 personer som enheten för hemlösa placerat i boendekollektiv på hotellhemmen har flyttat vidare till mera permanenta boenden under perioden januari 1996 – juni 2002.

10 personer flyttade till försökslägenheter, 4 till träningslägenheter, 2 till egna lägenheter 1 till gruppboende, 1 till lägenhet i 2:a hand och 1 till serviceboende. Närliggande utvärdering av försöks- och träningslägenhetsverksamheten under åren 1997 – 2001 framgår i tjänsteutlåtande ”Utvärdering av försöks- och träningslägenheter” 2002 05 06 (Christina Höglblom 2002 05 06).

BELÄGGNING OCH BOENDETIDER

Medelbeläggningen totalt på de 7 hotellhemmen under år 2001 var 99.3 %.

Av totalt 877 hyresgäster (blockuthyrda lägenheter frånräknade) som var boende på hotellhemmen i december månad 2001 hade 444 personer (51 %) varit boende på hotellhemmen mellan 1-5 år och 221 personer (25 %) mer än 5 år. Se diagram nedan.



Under år 2000 ingavs 58 ansökningar om avhysningar från hotellhemmen och under år 2001 hade antalet minskat till 35. Antalet verkställda avhysningar uppgick till 9 år 2000 och 8 år 2001.

BLOCKUTHYRDA LÄGENHETER

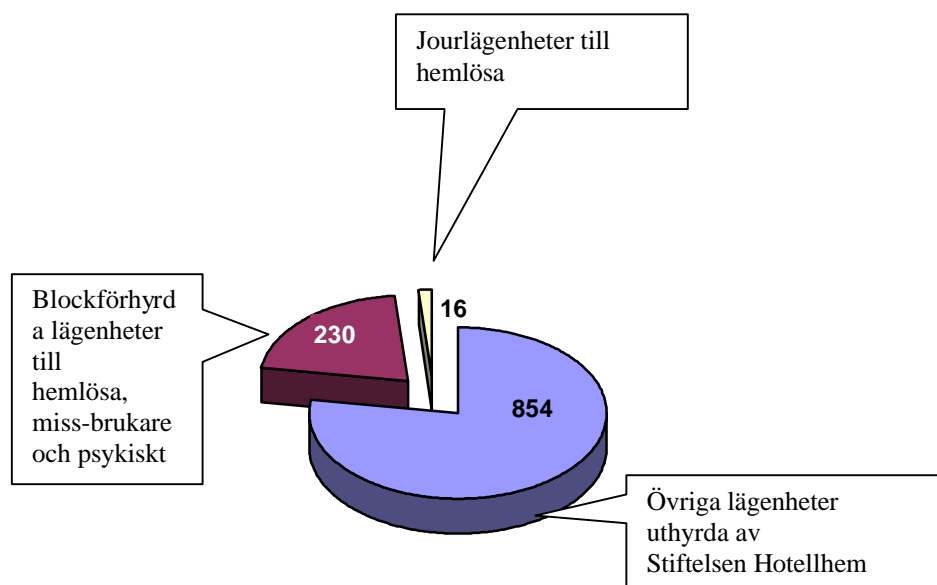
Med blockuthyrda lägenheter avses lägenheter som uthyrs korridorvis till främst socialtjänsten men även i ökad grad till frivilligorganisationer för andrahandsuthyrning till särskilda grupper som är i behov av skyddat boende med stödinsatser.

Socialtjänsten tecknar tidsbegränsade kontrakt med Stiftelsen Hotellhem och betalar hyror för lägenheterna och allmänutrymmen i anslutning till lägenheterna. Därefter tecknas särskilda kontrakt mellan socialtjänsten och de personer som får hyra lägenheterna i andra hand. I kontrakten mellan socialtjänsten och hyresgästerna är det bl.a. fastlagt att socialtjänsten äger rätt att säga upp kontraktet om hyresgästen inte följer de ordningsregler som är fastställt av Stiftelsen Hotellhem och socialtjänsten.

Nedan framgår dels antalet lägenheter på hotellhemmen, dels och hur många lägenheter som är blockuthyrda, dels antalet förhyrare av lägenheterna och dels hur många procent av totala antalet lägenheter på hotellhemmen som är blockförhyrda.

HOTELLHEMMEN

Hotellhem	Antal lägenheter	Blockut-hyrda	Antal förhyrare	Procent total av
Skanstull	444	112	6	25.0
Farsta	273	52	2	19.0
Monumentet	110	27	4	25.5
Pelikanen	119	30	3	25.2
Vale	40	20	4	50.0
Västertorp	81	-	-	-
Vinsta	33	5	1	15.2
TOTALT	1100	246	20	21.1



Skanstull

44 uthyrda till Enheten för hemlösa, varav 8 jurlägenheter

12 - ” - Katarina-Sofia stadsdelsförvaltning

24 - ” - Maria-Gamla stans stadsdelsförvaltning

16 - ” - KRIS

8 - ” - Rainbow

8 utlovade till Victorygruppen innan årets slut

Farsta

27 lägenheter uthyrda till Enheten för hemlösa

25 - ” - Farsta stadsdelsförvaltning

Monumentet

25 lägenheter är blockförhyrda till Enheten för hemlösa, varav 5 jurlägenheter. 5 blockförhyrda lägenheter disponeras av Maria-Gamla stans och Katarina-Sofia stadsdelsförvaltningar.

1 lägenhet uthyrd till Maria-Gamla stans stadsdelsförvaltning

1 - ” - Vantörs stadsdelsförvaltning

Pelikanen

28 uthyrda till Enheten för hemlösa, varav 3 jurlägenheter

1 - ” - KRIS

1 - ” - Östermalms stadsdelsförvaltning

Vale

16 uthyrda till Enheten för hemlösa

2 - ” - Inackorderingshemmet Lönnen

1 - ” - Norrmalms stadsdelsförvaltning

1 - ” - KRIS

Vinsta

5 uthyrda till Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning

BOSTADSHOTELLEN

Bostadshotell	Antal LÄGENHET ER	Block uthyrda	Antal förhyrare	Procent total av
Björkhagen	108	-	-	-
Nybohov	178	12	2	6.7
Enskede	107	4	1	3.7
Maria	170	4	2	2.4
Stadshagen	292	12	1	4.1
TOTALT	855	32		3.7

¹ Björkhagens bostadshotell avvecklades under första halvåret 2002 för att byggas om till flykting- bostäder.

Enskede

4 uthyrda till Enskede-Årsta
stadsdelsförvaltning

Maria

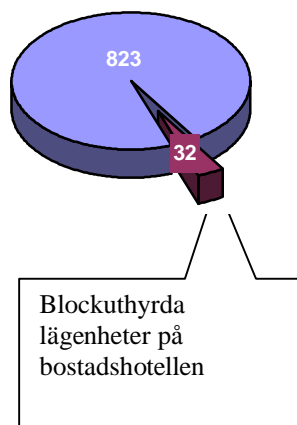
2 lägenheter uthyrda till Enheten för hemlösa
2 lägenheter uthyrda till Fountain House

Nybohov

11 lägenheter uthyrda till Skyddsvärnet
1 lägenhet uthyrd till Kista stadsdelsförvaltning

Stadshagen

12 lägenheter uthyrda till föreningen Skyddsvärnet



Totalt är 278 lägenheter uthyrda till socialtjänsten och olika organisationer på hotellhemmen och bostadshotellen för andrahansuthyrning till hemlösa, missbrukare, psykiskt störda och ungdomar. Se nedan.

Hotellhemmen

	Lägenheter
Enheten för hemlösa	142
Maria Gamla stan	25
Katarina-Sofia	12
Farsta	25
Hässelby-Vällingby	5
Vantör	1
Östermalm	1
Norrmalm	1
Lönnen	2
KRIS	16
Rainbow	8
Victorygruppen	8
TOTALT	246

Bostadshotellen

	Lägenheter
Enskede-Årsta	4
Enheten för hemlösa	2
Kista	1
Skyddsvärnet	23
Fountain House	2
TOTALT	32

NY POLICY FÖR BLOCKFÖRHYRNINGAR

Stiftelsen Hotellhems styrelse har beslutat om ny policy för blockförhyrningar som tillägg till tidigare fastställda krav.

Av de tidigare fastställda kraven framgår bl.a. följande:

- ? Högst 20 % av platsantalet på respektive anläggning anses vara en rimlig nivå.
- ? Målgruppen får inte avvika för kraftigt från Stiftelsen Hotellhems egna hyresgäster.
- ? Grundkravet är att de boende med begränsat stöd ska klara av att bo i och sköta en egen lägenhet.
- ? Verksamheten ska inte behöva repliera för mycket på hotellhemmens egna resurser utan snarare förstärka dessa.

I den nya policyn har fastställs följande tillägg till grundreglerna som ska ingå som en gemensam värdegrund vid kontraktsskrivning med varje blockförhyrare:

- ? Regelbundna träffar bör ske, förslagsvis en gång i månaden, mellan anläggningspersonal och ansvarig för blockförhyrningen, där praktiska, omsorgs- och vårdfrågor diskuteras.
- ? Hyresgäster i blockförhyrningarna ska vara personer som efter en tid kan klara ett eget boende eller boende utanför blockförhyrningen.
- ? För att hyra en lägenhet hos Stiftelsen Hotellhem ska hyresgästen uppvisa en lägre tids drogfrihet, dock minst sex månader. Om inte sex månaders drogfrihet kan uppvisas bör varje hyresgäst prövas och bedömas i konferens/möte mellan blockförhyraren och Stiftelsen Hotellhem.
- ? Om störning uppkommer måste blockförhyraren erbjuda relevanta och snabba alternativ till boendet inom Stiftelsen Hotellhem.
- ? Stiftelsen Hotellhem ska känna till vilka som bor i en blockförhyrning.

Härutöver framgår att inget narkotikabruk får förekomma, att bruk av alkohol som förorsakar störning inte får förekomma samt att langning eller annan kriminell verksamhet är förbjudet.

Ett särskilt avsnitt i policydokumentet gäller psykiskt funktionshindrade. I detta avsnitt framhåller Stiftelsen Hotellhem att blockförhyrda bostäder med boendestöd kan vara en bra lösning för människor med psykiska funktionshinder men att blockförhyrning för denna målgrupp ska gälla personer som efter en tids boendestöd bedöms kunna klara ett boende utanför blockförhyrningen. Om tvister uppstår om personer kan klara eget boende eller ej önskar Stiftelsen Hotellhem någon form av dokumentation som styrker att eget boende bedöms vara möjligt.

Skriftlig information om kraven vid blockförhyrningar och den nya policyn har utdelats till de stadsdelsförvaltningar och Enheten för hemlösa som blockförhyr lägenheter och förhandlingar om villkoren för fortsatta blockförhyrningar kommer att vara avslutade under hösten 2002. Vid förhandlingarna kommer gruppen psykiskt störda att ägnas särskild uppmärksamhet eftersom Stiftelsen Hotellhem bedömer att kravnivån för denna grupp måste höjas. Problem som uppkommit vid blockförhyrningar har enligt uppgift huvudsakligen berört psykiskt störda.

SYNPUNKTER FRÅN SOCIALTJÄNSTEN OCH BOSTADSFÖRMEDLINGEN.

Stadsdelsförvaltningarna Maria Gamla stan, Katarina-Sofia och Farsta samt enheten för hemlösa ansvarar för huvuddelen av blockförhyrningarna vid hotellhemmen Skanstull, Farsta, Pelikanen, Vale och Monumentet.

Chefer och ansvariga för blockförhyrda lägenheter vid ovan nämnda stadsdelsförvaltningar och Enheten för hemlösa har delgivits Stiftelsen Hotellhems förslag på framtida organisation och inriktning och utifrån dessa förslag lämnat följande synpunkter på tänkbara konsekvenser för hyresgäster som är aktuella inom socialtjänsten:

Katarina-Sofia

Katarina-Sofia stadsdelsförvaltning blockförhyr 12 lägenheter på Skanstulls hotellhem och är dessutom delaktig i förhyrningen av 20 lägenheter på hotellhemmet Monumentet tillsammans med Enheten för hemlösa och Maria-Gamla stans stadsdelsförvaltning.

Missbruksenheten vid Katarina-Sofia stadsdelsförvaltning är positivt inställd till de förändringar som pågår och planeras inom Stiftelsen Hotellhem. Särskilt lovordas fördelningen av lägenheterna vid Skanstulls hotellhem till bl.a. personer som är i behov av omvårdnadsboende samt till frivilligorganisationer. Enheten anser även att nyordningen i form av återkommande gemensamma planeringar i samverkan mellan Stiftelsen Hotellhem och stadsdelsförvaltningen samt upprustningen av gemensamhetsutrymmen är bra på alla sätt. Det finns inte heller något att erinra emot de kompletterade ordningsreglerna vid blockförhyrningar av lägenheter.

Sammanfattningsvis redovisas uppfattningen att förändringarna inom Stiftelsen Hotellhem inte kommer att medföra några negativa konsekvenser för de hyresgäster som är aktuella inom socialtjänsten.

Maria Gamla stan

Maria-Gamla stans stadsdelsförvaltning förhyr 24 lägenheter för psykiskt störda i ett ombyggt och funktionellt plan i hus 3 på Skanstulls hotellhem. Dessutom är förvaltningen delaktig i förhyrningen av 20 lägenheter på hotellhemmet Monumentet tillsammans med Enheten för hemlösa och Katarina-Sofia stadsdelsförvaltning.

Ansvariga för blockförhyrningen på Skanstulls hotellhem anser att samarbetet med Stiftelsen Hotellhem fungerar bra och att förändringarna på hotellhemmet inte kommer att medföra någon försämring för de hyresgäster som är aktuella på stadsdelsförvaltningen. Sammanfattningsvis anses att samarbetet med Stiftelsen Hotellhem fungerar bra på alla sätt och att de nytillkomna reglerna i policyn för blockförhyrningar är fullt acceptabla.

Inflyttning i "frivilligorganisationernas hus" från andra kommuner kan dock medföra vissa problem för stadsdelsförvaltningen när det gäller ärendeansvar eftersom det även gäller personer som är folkbokförda och i vissa fall aktuella hos socialtjänsten i andra kommuner. Ansvarsfrågan har aktualiserats hos juridiska avdelningen inom stadsledningskontoret.

Farsta

Farsta stadsdelsförvaltning blockförhyr 25 lägenheter vid Farsta hotellhem för missbrukare

Enligt uppgift från ansvarig för boendeenheten vid Farsta hotellhem överensstämmer förändringarna av policyn vid blockförhyrning av lägenheter tämligen väl med den policy som tillämpas i den egna verksamheten. Vidare har framkommit att samarbetet fungerar mycket bra med ledningen på Farsta Hotellhem och att den nya policyn inte kommer att medföra någon försämring eller negativa konsekvenser för hyresgästerna.

Enheten för hemlösa

Enheten för hemlösa blockförhyr 44 lägenheter på Skanstulls hotellhem (varav 8 jourlägenheter), 28 lägenheter på hotellhemmet Pelikanen (varav 3 jourlägenheter), 27 lägenheter på Farsta hotellhem, 16 lägenheter på hotellhemmet Vale och 25 lägenheter på hotellhemmet Monumentet.

Sedan inledningen av 1990-talet har Enheten för hemlösa blockförhyrt lägenheter på hotellhemmen för andrahandsuthyrning till hemlösa missbrukare och psykiskt störda personer. För närvarande är 140 lägenheter blockförhyrda av enheten, varav 16 är avdelade för jourboende.

Verksamheten med blockförhyrningar med egen boendestödjande personal har genom åren fungerat bra och detsamma gäller samarbetet med Stiftelsen Hotellhems ledning och hotellhempersonal. Blockförhyrningarna har också varit ekonomiskt fördelaktigt i jämförelse med placeringar på inackorderings- och behandlingshem. Dygnskostnaden, inklusive personalkostnader, vid boendeenheten Stegen på Skanstulls hotellhem uppgår exempelvis för närvarande (oktober 2002) till 234 kronor. Vid förhandlingar mellan Stiftelsen Hotellhem och enheten för hemlösa under hösten 2002 har överenskommelser träffats om att enheten för hemlösa även fortsättningsvis får blockförhyra lägenheter på hotellhemmen och bostadshotellen i samma omfattning som tidigare. Dock har Stiftelsen Hotellhems ledning ställt sig tveksamma till verksamheten som bedrivs för 22 psykiskt störda personer på Farsta hotellhem eftersom det betecknas av Stiftelsen Hotellhem ”mera som institutionsvård än ett genomgångsboende”. Vid särskilda förhandlingar om blockförhyrningarna på Farsta hotellhem har dock enheten och Stiftelsen Hotellhem enats om att verksamheten får fortsätta men att samverkansformerna mellan Stiftelsen Hotellhem och enheten för

hemlösa ska utökas för att undvika problem som kan uppstå med psykiskt störda personer i boendekollektiv.

Enligt ledningsgruppen vid enheten för hemlösa beräknas inte de pågående och planerade omstruktureringar vid hotellhemmen och bostadshotellen medföra några försämringar ”för de grupper som bor hos Stiftelsen Hotellhem” eller som kan tänkas bli hyresgäster hos Stiftelsen Hotellhem. Enheten anser dock att det är mycket viktigt att inte gruppen psykiskt störda utestängs från enhetens boendeenheter eftersom alternativa boendeformer för denna grupp är mycket begränsade. Även om Stiftelsen Hotellhems uppdrag är att tillhandahålla genomgångsbostäder måste det finnas utrymme för en mindre grupp psykiskt störda hemlösa.

Bedömningen och önskemålet från Enheten för hemlösa (som blockförhyr de flesta lägenheterna) är att blockförhyrningarna bör kunna fortsätta utan några större förändringar.

Stockholms stads bostadsförmedling AB

Chefen för förmedlingsavdelningen vid Stockholms stads bostadsförmedling AB uppger att avdelningen besvarat Stiftelsen Hotellhems remiss om bostadshotellen men att man inte varit delaktig på något sätt när det gäller hotellhemmens nya organisation och inriktning. Allmänt uppges dock att minskat antal genomgångsbostäder vid Skanstulls hotellhem kan innebära ökad efterfrågan på lägenheter hos bostadsförmedlingen. Beslutet att avdela hotellhemmet Vale enbart för kvinnor lovordas eftersom det varit ett problem för kvinnor att hyra lägenheter på stora marknader. Vidare uppger chefen för hotellhemmet att behovet av genomgångsbostäder liksom försöks- och träningslägenheter alltjämt är stort i Stockholm och att den bristfälliga tilldelningen från kommunala bostadsföretag och privatvärdar har bidragit till att tilldelningen minskat under senare år. (Se sid. 12 om försöks- och träningslägenheter). Enligt bostadsförmedlingen finns det lägenheter i staden som skulle kunna förmedlas till exempelvis personer som bott på hotellhemmen i många år, men problemet är att dessa lägenheter inte tilldelas bostadsförmedlingen i önskvärd omfattning. För ökad tilldelning från kommunala bostadsföretag erfordras politiska beslut och direktiv. Från privatvärdar har dock noterats en positiv förändring när det gäller försöks- och träningslägenheter eftersom privatvärdarna inte längre anser sig ha något problem med boende i dessa lägenheter. En ökad tilldelning har noterats.

Kommunala bostadsföretag

Vid kontakt med AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem har framkommit att det saknas statistik över bostadssökande från Stiftelsen Hotellhem och personer från hotellhemmen som anvisats lägenheter inom bostadsföretagen. Bostadssökande från Stiftelsen Hotellhem anvisas lägenheter genom bostadsförmedlingen på samma villkor som övriga bostadssökande i staden och vid lägenhetsanvisningar från bostadsförmedlingen prövas den bostadssökande från

från bostadsförmedlingen prövas den bostadssökande från Stiftelsen Hotellhem på samma sätt som alla andra bostadssökande.

SAMMANFATTANDE BEDÖMNING

Stiftelsen Hotellhems utbud av genomgångsbostäder och även bostäder med boendestöd för personer som av sociala och/eller ekonomiska skäl saknar möjlighet att få lägenheter på "öppna marknaden" utgör en stor tillgång för främst socialtjänsten men även för frivilligorganisationer. En stor del av hyresgästerna på hotellhemmen (och bostadshotellen) har direkt eller indirekt erhållit lägenheterna via socialtjänsten. År 2001 var 54 % av de inflyttade på hotellhemmen aktuella inom socialtjänsten vid inflyttningen. Dessutom tillkommer hyresgäster som bor i lägenheter som är blockförhyrda av socialtjänsten och frivilligorganisationer. För närvarande (oktober 2002) är 246 (22 %) av lägenheterna på hotellhemmen blockförhyrda till huvudsakligen hemlösa missbrukare och psykiskt störda personer.

Hotellhemmens genomförda och planerade utformning av verksamheten har huvudsakligen skett utifrån kommunfullmäktiges beslut i februari månad 2001 och det mesta talar för att genomförda, pågående och planerade förändringar är positiva för såväl nuvarande som kommande hyresgäster. Förändringarna innebär bl.a. att flera lägenheter tillskapas för omvårdnadsboende, att frivilligorganisationer involveras i främst hotellhemmet Skanstulls verksamhet, att hotellhemmet Vale avdelas för renodlad kvinnoboende och att en klarare policy blir fastlagd när det gäller blockförhyrningarna av lägenheter. Vidare tillkommer den berömvärda målsättningen att samarbetet med socialtjänsten ska utökas i väsentlig grad i form av bl.a. regelbundna träffar för utbyte av information om främst personer som bor i blockförhyrda lägenheter för omvårdnadsboende inom Stiftelsen Hotellhem är positivt och efterfrågat eftersom det saknas lägenheter för denna målgrupp i staden. Det är oftast kö för omvårdnadsboende vid Edshemmet, Hamnvikshemmet och Ljungbacken inom Stockholm HVB Vuxna och det tillkommande Gamlebo i Stureby (start december månad 2002) kommer inte att tillgodose det behov som finns.

Genom tillkomsten av lägenheter för omvårdnadsboende dels inom Stiftelsen Hotellhem, som under år 2003 kommer att utökas till totalt 170 lägenheter, och dels vid Gamlebo i Stureby (29 lägenheter) beräknas dock att behovet till största delen ska vara tillgodosett. I FoU-enhetens *statistik över socialtjänstens kontakter med missbrukare, hemlösa och psykiskt störda i Stockholm år 2001* bedömdes att 231 personer som var aktuella inom socialtjänsten var i behov av boende på omvårdnadsboende. ~~Det ändokt utökning~~ samt om utökningen av omvårdnadsboende på Maria bostadshotell bör ske i den omfattning som planeras av Stiftelsen Hotellhem med hänsyn till Stiftelsens uppdrag att "vid urval av hyresgäster till bostadshotellen förutsättes att bostadssökande ungdom under 25 år prioriteras". I planeringen ingår utökning av lägenheter för omvårdnadsboende från nuvarande 18 till 30 lägenheter vid Maria bostadshotell. Enligt socialtjänstförvaltningens uppfattning bör lägenheter för omvårdnadsboende begränsas till hotellhemmen så att lägenheter på bostadshotellen

begränsas till hotellhemmen så att lägenheter på bostadshotellen kan avdelas för "bostadssökande ungdom" i enlighet med stadens uppdrag till Stiftelsen Hotellhem.

Anledningen till att Stiftelsen Hotellhem inledningsvis avdelade lägenheter för omvårdnadsboende på Maria Bostadshotell var den akuta bristen på lägenheter för äldre personer i samband med avvecklingen av ungarshotellet Monumentet som påbörjades år 1998. Lokalerna på nedre delen av bostadshotellet anses för övrigt ändamålsenliga för omvårdnadsboende och dessutom anser Stiftelsen Hotellhem att det som följd av förväntade protester från närboende finns större möjligheter till utökning av ungdomsbostäder än lägenheter för äldre som är i behov av omvårdnadsboende. Målsättningen är därför att de lägenheter som avdelas för omvårdnadsboende på Maria Bostadshotell ska ersättas med nytillskott av ungdomsbostäder på blockförläningar på hotellhemmen av lägenheter i särskilda korridorer med stöd och hjälp från boendestödjare har generellt visat sig fungera mycket bra. Sedan år 1993 har antalet blockförlända lägenheter successivt ökat och såväl hyresgäster som personal har varit positiva till denna boendeform. Blockförläningar med boendestödjare från socialtjänsten och frivilligorganisationer har även medfört att social personal varit/är stationerade på hotellhemmen vilket haft en lugnande effekt på hotellhemmen. Personal från socialtjänsten har också svarat för information och rådgivning till andra hyresgäster på hotellhemmen.

De störningar som förekommit i boendeenheterna har huvudsakligen gällt psykiskt störda hyresgäster som ibland haft svårigheter att följa ordningsbestämmelserna och Stiftelsen Hotellhem har därför särskilt noterat detta i den omarbetade policyn. I den nya policyn om psykiskt funktionshindrade framgår att "Blockförläning med inriktning mot psykiskt funktionshindrade ska vända sig till personer som efter en tid med boendestöd bedöms kunna klara ett boende utanför blockförläningen". Detta innebär en skärpning i jämförelse med tidigare policy och det kan de facto medföra att färre personer med psykiska funktionshinder medges möjlighet att bli hyresgäster inom Stiftelsen Hotellhem.

Vid förhandlingar mellan Stiftelsen Hotellhem och socialtjänsten har dock olika problemlösningar framförts med målsättning att personer med psykiska störningar även fortsättningsvis ska få möjlighet att förhyra lägenheter om än med ökad tillsyn av socialtjänsten.

Störningar har även förekommit i jourboendet på hotellhemmen Skanstull och Monumentet. Med jourboende avses kortvarigt boende för akut bostadslösa i särskilt förhyrda lägenheter. Störningarna har uppkommit som följd av att det ibland saknats tillräckligt underlag för bedömningar om boende i jourlägenheter varit lämpligt. Dessutom har boendetiderna i jourlägenheterna ibland blivit alltför långa i brist på andra alternativ. Reglerna för jourboende är därför föremål för översyn i samband med förhandlingarna mellan Stiftelsen Hotellhem och främst Enheten för hemlösa.

Sammanfattningsvis är bedömningen att nyordningen inom Stiftelsen Hotellhem kommer att innebära förbättringar för såväl de grupper som bor hos Stiftelsen Hotellhem som presumtiva hyresgäster.

Tillgången på lägenheter inom Stiftelsen Hotellhem är dock alltför otillräckliga. Den 17 oktober 2002 hade Stiftelsen 12 lediga lägenheter och 971 personer som köade för lägenhet. Av de köande var 276 (28 %) kvinnor vilket talar för att finns behov av ytterligare lägenheter för kvinnor av den modell som tillskapats vid Vale Hotellhem.

Aktuell kösituation redovisas fortlöpande på Stiftelsen Hotellhems hemsida:

<http://www.hotellhem.se/bostadss.html>

År 1997 beslutade Kommunfullmäktige att uppdra åt Stiftelsen Hotellhem att utöka antalet hotellhemslägenheter med 300. Beslutet tillkom som följd av stor efterfrågan av genomgångslägenheter för personer som av sociala och/eller ekonomiska skäl var i behov av tillfällig bostad. Under påföljande år gjordes stora insatser att finna fastigheter eller byggnadstomter som var lämpliga för hotellhemsverksamhet men som följd av återkommande protester från närboende och i vissa fall även stadsdelsnämnder blev det inte möjligt att bygga eller överta någon fastighet. Detta problem kvarstår alltför bortsett från det nytillskott som tillkommit enligt nedan.

Sedan 1997 har tillkommit hotellhemmet Monumentet (december 1999 efter avveckling av ungarlshotellet Monumentet), Västertorps hotellhem (1996/97) samt Vinsta hotellhem (november 2000). Tillkomsten av hotellhemmen Västertorp och Vinsta har medfört nytillskott på 114 lägenheter medan ombyggnaden av Monumentet från ungarlshotell till hotellhem de facto medförde en minskning med 80 lägenheter.

Driftsansvaret för boendeinstitutionerna Triaden och Drevviken, som tillkom som ersättning när ungarlshotellet Monumentet avvecklades, har Stiftelsen Hotellhem överlämnat till Vantörs stadsdelsförvaltning (1999) respektive socialtjänstförvaltningen (2001).

Anvisningar av lägenheter inom Stiftelsen Hotellhem sker genom en särskilt bostadsexpedition och om det finns lediga lägenheter och bostadssökande uppfyller de grundläggande kraven (se sid. 8) kan lägenhetskontrakt tecknas. För personer som flyttar från Vinsta hotellhem till annat hotellhem inom stiftelsen gäller dock andra regler. För dessa personer, som oftast har en bakgrund som missbrukare, erbjuder Stiftelsen Hotellhem "försökslägenheter" på hotellhemmen under förutsättning att ansvarig stadsdelsförvaltning står för kontraktet och ansvarar för att hyresgästen uppvisar drogfrihet upp till två år. I kravet på den drogfria tiden ingår dock boendetiden på Vinsta Hotellhem samt dessförinnan vårdtid vid genomgången institutionsvård. Detta erbjudande medför dock att ärendeöverföring inte kan ske mellan stadsdelsförvaltningar under försöksboendet och att tillsynskravet ibland blir svårt att uppfylla. Som exempel kan nämnas att ansvaret för att en hyresgäst lever drogfritt i en "försökslägenhet" på Farsta Hotellhem kan åvila en handläggare i Kista.

Enligt socialtjänstförvaltningens uppfattning bör Stiftelsen Hotellhems föreslagna regelsystem vid överflyttning av hyresgäster från Vinsta hotellhem till andra hotellhem omprövas med hänsyn till bl.a. att reglerna inte överensstämmer med antagna riktlinjer i staden för dels ärendeansvar mellan stadsdelsnämnderna (Se sid. 10) och dels försöks- och träningslägenheter.

Bostadshotellens framtida organisation och verksamheter kommer att fastställas i samverkan med dels referensgrupperna som bildats på bostadshotellen, dels berörda

frivilligorganisationer och dels närstående stadsdelsnämnder och myndigheter. Arbetet med remissbehandlingar, utvärderingar och slutlig översyn av bostadshotellen beräknas vara slutförd i slutet av innevarande år. På sikt finns planer på ett antal byggprojekt/ bostadskonverteringar för utökning av antalet ungdomsbostäder.

SLUT

STIFTELSEN HOTELLHEM I STOCKHOLM Utsänt ärende nr 38/2002
TJÄNSTEUTLÅTANDE
2002-05-30

REMISS AV BOSTADSHOTELLSUTREDNINGEN

BAKGRUND

I kommunfullmäktiges beslut från februari 2001 rekommenderades stiftelsen att klargöra sin roll som ansvarig för bostadshotellen samt initiera en översyn av bostadshotellens framtid. Bostadshotellsutredningen har försökt klargöra stiftelsens roll som ansvarig för bostadshotellens verksamhet, peka ut en färdriktning samt beskriva en framtida utveckling.

Stiftelsens styrelse har vid sammanträde 2002-03-12 beslutat godkänna utredningens förslag samt sända ut förslaget på en intern remiss till föreslagna remissinstanser. Remissutredan har nu avslutats och förvaltningen redovisar härmed de ställningstaganden, synpunkter och övriga kommentarer som inkommit. Totalt har till förvaltningen inkommit 18 svar varav 16 avgett remissyttranden. En sammanställning redovisas i bilaga 1 (*ej här tryckt*)

SAMMANFATTNING AV INKOMNA REMISSVAR

Förvaltningen konstaterar att så gott som samtliga är positiva till utredningen och de förslag som redovisats. Av bifogad sammanfattning av remissvaren framgår att synpunkter framför allt lämnats avseende åldersgräns och omsättningsfrågorna.

Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning påpekar att bostadshotellen inte får bli någon gräddfil för unga med problem. Då kan socialt fungerande ungdomar missgynnas och känna sig diskriminerade. Det skulle kunna uppfattas som orättvist av de som tvingas köa för bostad upp till fyra år (i Hässelby).

Stadsdelsförvaltningen menar vidare att stiftelsen inte kan tvinga någon att skriva in sig i bostadsförmedlingens kö utan enbart bör uppmana sina hyresgäster till att aktivt söka ett annat boende. Man säger också nej till renodlad social housing.

Socialtjänstförvaltningens remissvar kommer att behandlas på Socialtjänstnämndens sammanträde 2002-06-16. Socialtjänstförvaltningen framför underhand i sitt förslag till remissvar bl a att behovet att utöka bostadshotellens verksamhet måste sättas in i ett vidare perspektiv, förvaltningen tror att man bör gå från stora anläggningar till mindre enheter, i synnerhet för de grupper som är i behov av extra stöd i olika former. Den nedre gränsen på 15 år bör höjas till 18 år. Lösningar för de yngre tonåringarna under 18 år bör sökas på annat håll då ett eget boende för dessa ungdomar kan innebära en ytterligare utsatthet.

Socialtjänstförvaltningen ställer sig frågande till tvånget att stå i bostadsförmedlingens kö och att begränsa erbjudande om bostad till enbart konsumenthyresvärdar. Socialtjänstförvaltningen ser också en fara i att bostadshotellens ses som ett alternativ till en placering enligt socialtjänstlagen. Bostadshotellen ska utgöra ett tillfälligt boende-alternativ för ungdomar och unga vuxna i avvaktan på en mer varaktig lösning av boendesituationen.

Stockholms Stads Bostadsförmedling framför i sitt remissvar att man delar utredningens uppfattning att det behövs ett boendebadativ för ungdomar med behov av särskilt stöd i boendet. Det är däremot olyckligt med koncentrationer av dessa ungdomar till hela fastigheter.

En del av bostadshotellen skulle kunna avsättas för ungdomar med sociala problem och dessa bostäder skulle kunna uthyras efter förslag från stadsdelsförvaltningarna och frivilligorganisationer. Resterande lägenheter bör förmedlas av bostadsförmedlingen som ungdomslägenheter med begränsad boendetid och möjlighet att under boendet kvarstå i bostadskön med bibehållen kötid, d v s en motsvarighet till förmedlingen av rivningskontrakt.

Bostadsförmedlingen delar utredningens förslag om att höja åldersgränsen till 28 år. Någon form av förtur till bostad i de kommunala bostadsföretagen avstyrks, däremot bör ett prickfritt boende på bostadshotell vara en god referens för ett eget boende. Bostadsförmedlingen tillstyrker att tvingande regler införs om köande hos bostadsförmedlingen samt att ett utökat samarbete utreds. Eftersom det numera krävs att den sökande betalar en köavgift för att stå i bostadskön bör man dock utreda om det föreligger några rättsliga hinder mot att uppställa ett sådant krav.

Svenska Bostäder är positiva till denna form av genomgångsbostäder. Bolaget anser dock viktigt att de byggs/invättas i mindre enheter. Eftersom de boende på bostadshotellen inte har något eget kontrakt med Svenska Bostäder kan de heller inte få någon förtur i bolagets interna kö.

Familjebostäder menar att de egentligen bara är berörda av de förslag som gäller invättande av nya bostadshotell. Familjebostäder motsätter sig inte att delar av gamla servicehus används för blockförhyrningar, till t ex stiftelsen, i den mån dessa delar inte erfordras för servicehusets egentliga verksamhet. Detta förutsätter att det handlar om klart avskiljbara delar - t ex samtliga lägenheter i en trappuppgång – och att blockförhyrningen bedöms kunna genomföras utan negativ påverkan på det övriga oftast sköra hyresgästkollektivet i servicehuset.

Stockholms hem, som är stiftelsens enskilt största hyresvärd, lovordar i sitt yttrande samarbetet med stiftelsen och vidhåller att bostadshotellen för ungdomar är en viktig ingrediens på bostadsmarknaden och dessa mycket väl skulle kunna utvecklas till ett boende där man efter engelsk och fransk förebild kan få hjälp med att komma igång med studier eller arbete, s k Foyersmodellen.

Enligt Stockholms hems uppfattning finns ingen självklar rågång mellan bostäder som upplåts till studenter och de ungdomar som bor på bostadshotell. Stockholms hem anser därför att studentbostadsbidraget bör utökas till att omfatta även denna typ av ungdomsbostäder där ett visst socialpedagogiskt inslag förekommer. En framställan

om detta bör därför enligt Stockholmsshems mening göras från stiftelsens och/eller stadens sida.

Redan idag har stiftelsen genom avtal mellan Stockholmshem och Bostadsförmedlingen option på 10 försökslägenheter per år och det vore rimligt att de ungdomar som bott i de fastigheter som ägs av Stockholmshem inom vissa ramar kan jämföras med bolagets egna hyresgäster med förstahandskontrakt som är automatiskt anslutna till den interna kön. Förutsättningen är att stiftelsen kan dokumentera goda boendereferenser. Ett visst antal lägenheter skulle på angivna grunder årligen kunna ställas till förfogande för ungdomar boende på bostadshotellen. Det är också rimligt att kräva att ungdomarna står i Bostadsförmedlingens kö.

Samtliga remissvar redovisas i sin helhet i bilaga 2 (*ej här tryckt*).

FÖRVALTNINGENS SYNPUNKTER

Mot bakgrund av remissinstansernas yttranden vill förvaltningen lämna följande synpunkter och förslag.

Förvaltningen delar *socialtjänstförvaltningens* uppfattning att sträva efter att gå från större anläggningar till mindre enheter. När det gäller åldersgränsen gäller generellt en nedre åldersgräns på 18 år, avsteg från denna görs i förekommande fall enbart i samråd med socialtjänsten eller berörd hyresgästs föräldrar.

En del remissinstanser har uttryckt tveksamhet till att höja den övre åldersgränsen från 25 till 28 år med motiveringen att behovet redan är stort i den lägre ålderskategorin. Förvaltningen anser dock att det är viktigt att höja åldersgränsen eftersom den ”låsta” bostadsmarknaden innebär att många ungdomar inte kan få en lägenhet på den ordinarie bostadsmarknaden.

När det gäller *Stockholms Stads Bostadsförmedlings* synpunkter skall de ses mot bakgrund av förmedlingens eget uppdrag att svara för förmedling av lägenheter i Stockholmsregionen. Bl a menar man att ”normala” lägenheter på bostadshotellen bör förmedlas av Bostadsförmedlingen. Förvaltningen avser att på olika sätt samarbeta med Bostadsförmedlingen till gagn för bostadshotellens hyresgäster dock med bibehållen kontroll av den s k ”bostadsmixen”.

Familjebostädernas förslag till blockförhyrning av avskiljbara delar av servicehus som inte erfordras i den egentliga verksamheten anser förvaltningen vara en utmärkt möjlighet för den ifrågavarande hyresgästgruppen.

Förvaltningen kan vidimera det goda samarbetet med *Stockholmshem* och välkomnar bolagets förslag till utökat samarbete v g förmedling av lägenheter till ungdomar med goda bostadsreferenser. Förvaltningen anser att denna modell skulle kunna vara generellt tillämpbar för samtliga kommunala bostadsföretag.

Någon remissinstans har uttryckt tveksamhet om det juridiskt korrekta att kräva att boende på bostadshotellen skall betala köavgift hos Bostadsförmedlingen. Förvaltningen anser mot bakgrund av hyreskontraktets tillfälliga karaktär (avstående av besiktningsskydd obligatoriskt) att om kravet klart redovisas som en särskild punkt i hyreskontraktet så föreligger inte några rättsliga hinder. Detta innebär att genomförandet kommer att ske successivt i samband med intagning av nya hyresgäster

det kommer att ske successivt i samband med intagning av nya hyresgäster samt vid omskrivning av hyreskontrakt.

Sammantaget kan konstateras att remissinstanserna visar på ett dokumenterat behov av ungdomslägenheter och att det utökade uppdraget att erbjuda ungdomar med viss social problematik mottagits positivt.

Att bygga mindre bostadshotell, bredda uppdraget och utöka antalet platser förutsätter enligt förvaltningens uppfattning ett gott och utvecklat samarbete med stadens förvaltningar och bostadsbolag. Remissvaren visar på att det finns ett genuint och positivt stöd för bostadshotellen som ett social- och bostadspolitiskt instrument.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

att godkänna den lämnade redovisningen,

att fastställa Bostadshotellsutredningens förslag, samt

att överlämna utredningen till kommunfullmäktige för ställningstagande.

Göran Dahlstrand

Bo Warming

Curt Hägerklo