



Handläggare: Gert Abelt  
Staben

2003-03-12

Tel: 508 270 66  
gert.abelt@gfk.stockholm.se

Dnr 2003-000-00326

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Åtgärder för att bryta hemlösheten.  
Remiss av skrivelse från socialborgarrådet Margareta Olofsson (v).**

#### **FÖRSLAG TILL BESLUT**

Gatu- och fastighetsnämnden besvarar skrivelsen med gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande.

Olle Zetterberg

Lennart Gustafsson

#### **SAMMANFATTNING**

Kommunstyrelsen har remitterat en skrivelse av borgarrådet Margareta Olofsson (v) om åtgärder mot hemlösheten.

En försöks- eller träningslägenhet utgör ett sista led i vårdkedjan och syftar till att ge ett permanent inträde på bostadsmarknaden. Svårigheten att rekvirera försöks- och träningslägenheter medför att den sista länken i rehabiliteringskedjan bryts.

Alla personer, som saknar egen direktförhyrd lägenhet eller lägenhet som innehas med bostadsrätt eller liknande kan betraktas som bostadslösa. Vilka av dessa som ska definieras som hemlösa är dock inte entydigt. Hur begreppet hemlös definieras och uppfattas kan dock ha en avgörande betydelse för den typ av insats som samhället väljer att prioritera och genomföra.

Staden har en mycket omfattande organisation för bostadsförsörjning. I denna organisation ingår stadens bostadsbolag som inom ramen för sitt bostadspolitiska uppdrag skall spela en aktiv social roll. Här ingår även bostadsförmedlingen som liksom bostadsbolagen också har en viktig bostadssocial roll. Även Stiftelsen Hotellhem utgör en viktig del i stadens bostadsförsörjning. Stadsbyggnadsnämnden har ansvaret för stadens fysiska planering inkluderande bostadsbyggandet. Gatu- och fastighetsnämnden är stadens markägare och bostadsexploatör. Stadsdelsnämnderna ansvarar för boendet för olika, svaga grupper.

För att underlätta ett återinträde på bostadsmarknaden för bl.a. den grupp bostadslösa som berörs i skrivelsen har staden upprättat riktlinjer för försöks- och träningslägenheter. Bostadsförmedlingen har avtal med de kommunala bostadsbolagen och Stockholms Fastighetsägareförening om förmedling av bl.a. försöks- och träningslägenheter.

En frivillig överenskommelse mellan fastighetsägarna och staden är enligt gatu- och fastighetskontoret att föredra framför en tvingande lagstiftning. Bostadssituationen för den i skrivelsen aktuella gruppen bostadsbehövande, löses bäst genom ett fortsatt förtroendefullt samarbete mellan fastighetsägarna och staden. Detta samarbete bör utvecklas vidare inte minst för att öka antalet lägenheter i succession. Kontoret menar att skrivningen i markanvisningspolicyn och det arbetsätt som utvecklats inom staden är tillräckligt för att tillgodose stadens särskilda lägenhetsbehov i nyproduktionen. Kontoret har inga principiella synpunkter mot förslaget i skrivelsen om att en markanvisning endast skall ges till en byggherre som har avtal med bostadsförmedlingen. Vi ser dock inga behov i dagsläget att ett sådant villkor införs i markanvisningspolicyn eftersom nuvarande överenskommelser omfattar och efterlevs av de inom staden verksamma privata byggherrarna.

#### **UTLÅTANDE**

inträde på bostadsmarknaden. Svårigheten att rekvirera försöks- och träningslägenheter medför att den sista länken i rehabiliteringskedjan bryts. Antalet lägenheter som förmedlades år 2002 uppgick till 160, varav de kommunala bolagen stod för merparten, medan behovet enligt skrivelsen uppgår till minst 400-500 lägenheter per år. Enligt socialborgarrådet är ett av grundproblemen de restriktiva godkännanderegler som fastighetsägarna tillämpar. För att få tillgång till ett större antal försöks- och träningslägenheter bör staden agera för ett återinförande av tidigare bostadsanvisningslagar. Staden bör dessutom använda sig av markanvisningsinstrumentet för att öka tillgången på försöks- och träningslägenheter.

I skrivelsen föreslås därför följande utredningsuppdrag

1. Tillskriva regeringen om ackvisionslagstiftning.
2. Förändra markanvisningspolicyn så att markanvisning endast ges till byggherre som har avtal med bostadsförmedlingen.
3. Varje markanvisning skall innehålla ett visst antal lägenheter som går direkt till kön för försöks- och träningslägenheter.
4. Varje ny större detaljplan skall innehålla någon form av särskilt boende för att godkännas.

### **Bostadslös/hemlös**

Gränsen mellan ”bostadslös” och ”hemlös” är inte på förhand given. Alla personer, som saknar egen direktförhyrd lägenhet eller lägenhet som innehas med bostadsrätt eller liknande kan betraktas som bostadslösa. Vilka av dessa som kan definieras som hemlösa är dock inte entydigt. Hur begreppet hemlös definieras och uppfattas kan dock ha en avgörande betydelse för den typ av insats som samhället väljer att prioritera och genomföra.

## **Stadens medel för bostadsförsörjning**

Staden har en mycket omfattande organisation för bostadsförsörjning. Under koncernen Stockholms Stads AB sorterar de tre bostadsbolagen Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem.

Bolagen skall bl.a. bidra till stadens försörjning av billiga och bra bostäder och spela en social roll bl.a. genom att bidra till stadens behov av försöks- och träningslägenheter. I budgeten för 2003 och inriktning för 2004-2005 anges att antalet lägenheter som bolagen skall göra tillgängliga för detta ändamål skall öka med 100 per år.

Efter ändring av organisationsformen för stadens bostadsförmedling ingår nu även Stockholms stads bostadsförmedling AB i koncernen. Bostadsförmedlingen skall vara ett instrument i den sociala bostadspolitiken. Bostadsförmedlingen har i budget för 2003 givits i uppdrag att tillsammans med socialtjänstnämnden verka för att öka antalet försöks- och träningslägenheter.

Stiftelsen Hotellhem utgör ett viktigt bostadssocialt instrument i bostadsförsörjningen. Stiftelsen tillhandahåller genomgångsbostäder för bl.a. flyktingar samt utgör en del i helheten för att möta de hemlösa.

Stadsbyggnadsnämnden har ansvaret för stadens fysiska planering inkluderande bostadsbyggandet. Gatu- och fastighetsnämnden är stadens markägare och bostadsexploator. Stadsdelsnämnderna ansvarar för boendet för olika, svaga grupper.

Sedan den 1 januari 2001 finns en lag om bostadsförsörjning som anger att staden en gång per mandatperiod ska anta riktlinjer för bostadsförsörjningen. Arbete med detta pågår under ledning av stadsbyggnadskontoret.

### ***Försöks- och träningslägenheter***

För att underlätta ett återinträde på bostadsmarknaden för bl.a. den grupp bostadslösa som berörs av socialborgarrådets skrivelse har staden upprättat riktlinjer för försöks- och träningslägenheter.

Personer med missbruks-, psykiska eller andra liknande problem har ofta svårigheter att erhålla, klara och behålla ett eget boende. De är därför i behov av hjälp från socialtjänsten för att klara sin situation. Upplåtelse av försöks- och träningslägenheter är en form av bistånd enligt socialtjänstlagen som kan beviljas för dessa personer. Biståndet beviljas som ett led i en pågående rehabilitering och syftar till att förbereda personen för att klara ett eget boende. Tränings- och/eller försöksboende utgör ofta sista länken före eget boende i en längre vårdkedja.

Stockholms Stads Bostadsförmedling beslutar om tilldelning och förmedling av försöks- och träningslägenheter efter ansökan från stadsdels- eller annan förvaltning.

Bostadsförmedlingen har avtal med de kommunala bostadsbolagen och Stockholms Fastighetsägareförening om förmedling av lägenheter. Stadens bostadsbolag skall lämna 2/3 av ledigblivna och nyproducerade lägenheter till förmedling av bostadsförmedlingen varav en fjärdedel får användas till förtursförmedling vilket innefattar lägenheter till sociala- och medicinska förturer, försöks- och träningslägenheter samt lägenheter som är anpassade för social omsorg.

Stockholms fastighetsägarförening förbinder sig att rekommendera sina medlemmar att lämna 50% av *ledigblivna* och *nyproducerade* lägenheter till bostadsförmedlingen. En fjärdedel av dessa lägenheter kan användas för förtursändamål, inkluderat försöks- och träningslägenheter.

Till förtursverksamheten användes 685 lägenheter (ca 18.5%) av samtliga förmedlade lägenheter 2002. Knappt 160 av dessa (huvudsakligen från de kommunala bolagen) gick till försöks- och träningslägenheter vilket långt ifrån svarar mot behovet som enligt skrivelsen uppgår till 400-500 lägenheter per år.

### ***Markanvisningspolicy***

Gatu- och fastighetsnämnden fördelar genom markanvisningsbeslut den mark, som staden äger, till olika intressenter inför en planering av ny bebyggelse. Markanvisning definieras som: *"En option att under viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla med staden om förutsättningarna för genomförande av ny bostadsbebyggelse eller annan exploatering inom visst markområde som staden äger"*.

I nu gällande policy avseende bostäder anges att byggherren på begäran av staden ska tillhandahålla specialbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg samt vissa kategoribostäder.

Ett förslag till ny markanvisningspolicy har nyligen tagits fram inom kontoret. Någon förändring av nuvarande skrivning om specialbostäder m.m. föreslås dock inte.

### ***Stadens arbete med särskilda boendeformer***

Staden har tillsatt en genomförandegrupp för utbyggnad av bostäder med särskild service till funktionshindrade. I gruppen, som leds av socialtjänstförvaltningen, ingår representanter för stadsdelsförvaltningarna, stadsledningskontoret, stadsbyggnadskontoret och gatu- och fastighetskontoret.

Gruppens uppgift är att bevaka planerade bostadsprojekt och bistå stadsdelsförvaltningarna i kontakterna med byggherrarna för att planera in gruppboendestäder i de bostadsprojekt där det befinner sig lämpligt. Här utgör skrivningarna i markanvisningspolicyen en viktig grund.

## Kontorets förslag/synpunkter

Gatu- och fastighetskontoret delar uppfattningen att bristen på bostäder och därmed sammanhängande svårigheter att rekvirera tillräckligt antal lägenheter till försöks- och träningslägenheter utgör ett allvarligt hinder för att stadens vård- och rehabiliteringsinsatser skall bli framgångsrika för den grupp bostadslösa som socialborgarrådets skrivelse berör. Utöver bristen på lägenheter utgör fastighetsägarnas stränga godkännandekrav hos såväl de kommunala som de privata fastighetsägarna ytterligare en faktor som försvårar arbetet mot hemlöshet.

Mot bakgrund av detta föreslår socialborgarrådet att staden agerar för att få tillgång till starkare styrmedel bl. a. genom att bostadsanvisningslagar återinförs.

1993 upphävdes lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt (bostadsanvisningslagen). Den innehöll bl.a. regler som gav kommunen rätt att anvisa bostadssökande till vissa bostadslägenheter. Lagen tillämpades aldrig i någon större utsträckning. Staden har i stället sedan länge haft avtal om frivillig bostadsanvisning med Stockholms Fastighetsägarförening.

De nuvarande avtalen innehåller tydliga skrivningar om att försöks- och träningslägenheter skall ställas till bostadsförmedlingens förfogande inom ramen för de 50% som de privata fastighetsägarna rekommenderas lämna av ledigblivna och nyproducerade lägenheter.

En frivillig överenskommelse mellan fastighetsägarna och staden är enligt gatu- och fastighetskontoret att föredra framför en tvingande lagstiftning. Bostadssituationen för den i skrivelsen aktuella gruppen, liksom för övriga bostadsbehövande, löses bäst genom ett fortsatt förtroendefullt samarbete mellan fastighetsägarna och staden. Detta samarbete bör med jämna mellanrum utvärderas och utvecklas. Detta inte minst för att åstadkomma en ökad succession i det befintliga bostadsbeståndet.

I socialborgarrådets skrivelse föreslås att varje markanvisning ska innehålla ett visst antal lägenheter som går direkt till kön för försöks- och träningslägenheter.

Gatu- och fastighetskontoret medverkar i enlighet med markanvisningspolicyn till att anskaffa erforderliga specialbostäder/lokaler för bl a fysiskt och psykiskt funktionshindrade och äldre med vårdbehov i samband med tecknande av exploateringsavtal för nyproduktion eller i fastighetsförvaltningens eget fastighetsbestånd. I vissa fall kan vi också anskaffa bostäder/lokaler för dessa boendeformer i form av bostadsrätter hos bostadsrättsföreningar. Ansvaret för att planera och inrätta/beställa

lägenhetsbehov i nyproduktionen. Detta arbetssätt fungerar enligt kontoret också väl.

Detta riskerar att raderas om den typ av ackvisitionsregler införs som förelås i skrivelsen. Det är dessutom ytterst tveksamt att staden på detta sätt skall prioritera en viss grupp bostadslösa. Det skapar orättvisa gentemot andra kategorier bostadslösa med angelägna bostadssociala behov.

Kontoret har inga principiella synpunkter mot förslaget i skrivelsen om att en markanvisning endast skall ges till en byggherre som har avtal med bostadsförmedlingen. Detta kan endast bli aktuellt för projekt som innehåller hyresrätter.

Kontoret ser dock inga behov i dagsläget att ett sådant villkor införs i markanvisningspolicyn. Det avtal som bostadsförmedlingen har tecknat med Stockholms Fastighetsägarförening omfattar samtliga byggherrar som f.n. är aktiva i staden. Dessa byggherrar/fastighetsägare lever också enligt bostadsförmedlingen upp till rekommendationen om att lämna 50% av ledigblivna och nyproducerade lägenheter till förmedlingen enligt avtalet.

**SLUT**