

Urbant utvecklingsarbete i Landskrona

Balanserad gentrifiering i samverkan,
i riktning mot integration

Gunnar Blomé, Malmö Universitet
Kerstin Annadotter, Kungliga Tekniska Högskolan

Urbant utvecklingsarbete i Landskrona

Balanserad gentrifiering i samverkan,
i riktning mot integration





Gunnar Blomé

är tekn. dr i Bygg- och fastighetsekonomi vid KTH, Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm och tidigare lektor vid Urbana studier på Malmö Universitet. Till vardags återfinns han som chef för Samhällsplanering på stadskontoret i Malmö stad. Forskningen har följt med Gunnar i hans arbetsliv och handlat om bygg- och fastighetsmarknaden, fastighetsekonomiska och samhällsekonomiska bedömningar, bostadsförsörjning- och utbyggnadsstrategier, sociala investeringar, städer och stadsdelar samt områdesutveckling.



Kerstin Annadotter

är tekn. dr i Fastighetsekonomi vid KTH, Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm. Till vardags återfinns hon som adjunkt på institutionen Fastigheter och Byggnad. Forskningen är central för Kerstin och handlar om sociala och ekonomiska frågor i samhället i stort, exempelvis städer och stadsdelar med problem med segregering, filtrering och gentrifiering; hållbara renoveringsstrategier, uthyrningspolicys samt kommuners bostadssociala program.

Förord

Integrationsutmaningen i Sverige är omfattande och komplex men samtidigt fullt möjlig att lösa. Sveriges beslutsfattare på nationell och lokal nivå måste ha en förändringsvilja, stor energi, uthållighet samt mod att våga pröva nya lösningar i samhällsbyggandet. Det kommer inte vara enkelt och ibland kräva obekväma beslut. Resultat kommer inte alltid omedelbart. Med anledning av att det tagit flera decennier att nå den situation vi har idag med ett växande utanförskap så krävs det tålamod och långsiktighet när det gäller att strukturellt omvandla städerna. Vi har studerat Landskrona under sex år och ser framsteg men mycket arbete återstår. Landskrona stadsutveckling AB (LSAB) och Landskrona kommun fortsätter utvecklingsarbetet genom samverkan med myndigheter och lokalt näringsliv. Ett arbete som tillsammans med landskronaborna behöver fortsätta under många år framöver med målet integration.

Vi vill tacka Boverket och särskilt Micael Nilsson som hjälpt oss med finansieringen av följeforskningen de första åren och även professor Anna Kadefors vid KTH som bidragit på slutet. Ett särskilt tack riktas till stadsdirektör Christian Alexandersson och Landskrona stad som varit öppna och behjälpliga med underlag. Stort tack också till professorerna Hans Lind vid KTH och Tapio Salonen vid Malmö Universitet som bidragit med viktiga synpunkter. Avslutningsvis riktas tacksamhet till Caroline Bjurman Holgerssons arbete med layouten av boken.

Mars 2020

Gunnar Blomé och Kerstin Annadotter

© Gunnar Blomé och Kerstin Annadotter

ISBN: 978-91-7873-475-7

Grafisk form och produktion: Grafolin

Tryck: Just Nu 2020

Trita-ABE-RPT-209 Kungliga Tekniska Högskolan



Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING	9	Bilaga 1: Intervjuer med fastighetsägare i Landskrona	88
INLEDNING – URBANT UTVECKLINGSARBETE OCH PROBLEM	15	Inledning	88
Bakgrund till projektet	16	Företagen i studien	89
Vad har gjorts i tidigare satsningar?	22	Företagens syn på Landskrona och LSAB	90
Metod följeforskning	22	Företagens strategier	92
Definitioner av viktiga benämningar	26	Företagens syn på boendet och kunden	94
Landskronas utveckling och situation	28	Sammanfattning av resultat	100
LANDSKRONA STADSUTVECKLING AB	32	Bilaga 2: Uthyrningspolicy – Jämförelse och diskussion om uthyrningsregler med fördjupning för Landskrona stad	101
Landskrona stadsutveckling AB:s organisation och uppdrag	32	Författarnas förord	101
Handlingsplaner, målsättningar och forskningsfrågan	35	Boverkets förord	102
<i>Påverka inflyttningen till Landskrona</i>	36	Sammanfattning	103
<i>Åtgärder mot oseriöst fastighetsägande</i>	38	Inledning	105
<i>Balans mellan olika upplåtelseformer</i>	40	Målsättningar och grundkrav i uthyrningspolicys	110
<i>Tillföra nya verksamheter</i>	42	Förmedling av lägenheter	122
<i>Motverka segregation</i>	45	Uthyrningspolicyn i Landskrona kommun	129
RESULTAT	48	Diskussion och rekommendationer	137
Resultat gällande påverkan på inflyttningen	49	Referenser	142
Resultat oseriösa fastighetsägare	52	Bilaga 3: Uthyrningspolicy och förmedlingsstrategier i kommuner och bostadsföretag	146
Balans mellan upplåtelseformer	56	Inledning	146
Tillföra nya verksamheter	57	Begrepp inom kunskapsområdet	148
Motverka segregation	60	Tillämplig lagstiftning om diskriminering i Sverige	150
DISKUSSION	63	Motiv till uthyrningspolicy	153
Olika modeller för att organisera samverkan i stadsutvecklingen	66	Grundkraven i uthyrningspolicyn	157
Påverkan på inflyttning	69	Genomförda och pågående förändringar av uthyrningspolicys	158
Oseriösa Fastighetsägare	72	Uthyrningspolicy och renoveringsstrategier	160
Balans mellan upplåtelseformer	73	Organisering av förmedlingstjänsten	161
Tillföra nya verksamheter	74	Förmedling i extern regi	161
Motverka segregation	74	Förmedling i egen regi	163
SLUTSATSER	79	Kommunalt bostadsbestånd	164
Våra policyrekommendationer avseende integrationsarbete	82	Fenomenet oönskad förmedling	165
REFERENSER	84	Avslutande diskussion	168
		Referenser	172
		Bilaga 4: Landskrona stads uthyrningspolicy	175
		Bilaga 5: Kronofogdens förbehållsbelopp och normalbelopp	178

Sammanfattning

Åren 2012 till 2018 har vi, tekn. dr i bygg- och fastighetsekonomi Gunnar Blomé, Malmö Universitet och tekn. dr i fastighetsekonomi Kerstin Annadotter, Kungliga Tekniska Högskolan, på uppdrag av Boverket följt Landskrona stad och arbetet i Landskrona Stadsutveckling AB (LSAB). Målet för bolaget var att genom urbant utvecklingsarbete vända filtreringen och segregationen som har pågått i många år, innebärande stort socialt utanförskap och fysiskt nedgångna miljöer i de två stadsdelarna Centrum-Öster i Landskrona. Situationen var alarmerande med hög kriminalitet, otrygghet, slitna och i många fall utdömda bostäder. Vårt uppdrag var att följeforska Landskrona Stadsutveckling AB och ingick som en del av Boverkets nationella bevakning av kunskapsläget i det urbana utvecklingsarbetet i 15 stadsdelar i nio kommuner med en liknande social problembild.

Landskrona kommun och de största privata fastighetsägarna bildade tillsammans Landskrona Stadsutveckling AB (LSAB) i slutet av augusti år 2012. Bolaget bestod till en början av sex fastighetsägare och ägarsammansättningen har därefter förändrats och ökat till nio fastighetsägare i bolaget år 2018. Fem mål formulerades redan i dokumentet *Landskronas vägval Centrum/Öster* och det övergripande målet var: "att med riktade insatser förbättra såväl den fysiska som den socioekonomiska statusen i framförallt Landskronas centrala och östra delar". I LSAB:s första årsredovisning från år 2013 beskrevs fem prioriterade målsättningar och strategier för det urbana utvecklingsarbetet: (1) Påverka inflyttningen till staden i syfte att skapa en mer hållbar social utveckling. Utforma gemensam uthyrningspolicy, samt tillsätta en grupp för samråd för uthyrningsärenden. (2) Åtgärder mot oseriöst fastighetsägande. Kartläggning av fastigheter med eftersatt underhåll, samordning av myndighetsutövning. (3) Balans i olika upplåtelseformer. Öka andelen bostadsrätter. (4) Tillföra nya verksamheter. Upprustning som skapar fler attraktiva miljöer för verksamheter. (5) Motverka segregation. Dialog med de boende samt samverkan med fastighetsägarna.

Resultaten visar att Landskrona och utvecklingen i Centrum-Öster i stort är på rätt väg, men mycket arbete återstår. Försörjningsstödet har minskat kraftigt, vilket till del kan förklaras av

den kommungemensamma uthyrningspolicyn och det gynn-samma konjunkturen. Andra orsaker har varit att Individ- och Familjförvaltningen ändrat sina rutiner för ansökan om försörjningsstöd och positiva effekter av den lokala arbetsmarknads-satsningen, så kallade "Landskronamodellen". Utvecklingen har generellt varit bättre i Centrum-Öster än i Landskrona i sin helhet. Åtgärder mot oseriösa fastighetsföretag, exempelvis det uppmärksammade "juridiska fallet" med tvångsförvaltning år 2014 har medverkat till att vissa fastighetsägare börjat underhålla sina fastigheter. Delar av fastighetsbeståndet har också utvecklats, vilket inneburit miljöförbättringar, ökad trygghet och minskad brottslighet. Upplåtelseformerna har ännu inte märkbart förändrats och hyresbostäder dominerar fortfarande. Arbetet med att tillföra nya verksamheter har resulterat i ett utvecklat lokalt näringsliv med ny handel och nya verksamheter som haft positiv påverkan på stadens tillväxt och attraktivitet. Andelen förvärvs-arbetande har ökat och andelen arbetslösa har sjunkit, men behö-righeten till gymnasium och högskola har också minskat, vilket inte är i linje med kommunens ambition och målsättning. SCB:s boendesegregationsindex visar på en minskad segregation i hela Landskrona vilket är en indikation på att LSAB genom samar-betet i uthyrningsgruppen med privata fastighetsägare och AB Landskronahem har stora möjligheter att fördela bostads-sociala lägenheter jämnare i hela kommunen. Aktuell forskning från Malmö Universitet visar likväl att den socioekonomiska hushållssammansättningen i Centrum-Öster, liksom i andra stadsdelar i Landskrona, inte nämnvärt förändrats under våra följeforskningsår. Resultaten visar också en ganska jämn fördel-ning av låginkomsttagare mellan allmännyttan och det privata hyresbostadsbeståndet, när dessa två bestånd jämförs. Andelen låginkomsttagare har dock under senare år ökat något i det kom-munala bostadsföretaget AB Landskronahems bostadsbestånd. Det är sannolikt en effekt av de senaste årens försäljningar. Dessa motiveras framförallt av kapitalbehov i syfte att möjliggöra plane-rad framtida stadsutveckling i Karlslund.

57 av samtliga fastighetsägare med flerbostadshus i Landskrona intervjuades (bilaga 1). Cirka 25 procent av de mindre fastighets-ägarna står utanför samarbetet, men flertalet har en önskan om att bli mer delaktiga. Samtidigt var det tydligt att många fastighets-

ägare i vår undersökning saknade underhållsplan och ekonomisk kapacitet att fastighetsutveckla samt hade svårt att engagera sig i frågor utanför fastigheten på grund av begränsad kunskap eller brist på resurser. Få av fastighetsägarna gjorde någon form av strukturerad kunduppföljning och de flesta förmedlade sina bo-städer lokalt via egna kontakter och ibland med hjälp av hem-sidor. Fenomenet oönskad förmedling bekräftades. En tredjedel av fastighetsägarna kontaktades varje vecka av etableringslotsar och andra kommuners socialtjänster för att lösa bostadssituatio-nen för hushåll med socialbidrag eller för gruppen flyktingar.

Våra slutsatser ger stöd för att en balanserad gentrifiering kan vara en nödvändig åtgärd för att utveckla de filtrerade och segre-gerade stadsdelarna Centrum-Öster och för att Landskrona ska kunna utvecklas ekonomiskt samt bli mer integrerat. Samtidigt är det viktigt att framhålla Statens ansvar att reglera immigratio-nen hållbart över tid för att möjliggöra integration och genom in-satser på utbildning och arbetsmarknad i Landskrona, såväl som i andra kommuner, motverka segregation och social utsatthet. När Landskrona har utvecklats och den sociala situationen normali-serats, det vill säga att de fem målen har uppnåtts, vilka behöver definieras tydligare, kan kommunen igen ta ett större nationellt och regionalt bostadssocialt ansvar.

Slutsatserna i vår rapport visar att Landskrona och LSAB är på rätt väg. Genom LSAB uppnås en nära samverkan mellan kommun och privata fastighetsägare, som även arbetar nära verk-samhetsägare, myndigheter och invånare. Detta har möjliggjort att en stor del av staden är med i det gemensamma arbetet att förändra Centrum-Öster. Omfattande gestaltningsprojekt och trygghetscertifiering har genomförts i syfte att skapa en mer attraktiv och trygg innerstad. Många fastigheter, parkmiljöer, gator och gångstråk har gjort centrala delar i staden både tillgängli-gare och tryggare. Det kommer krävas fortsatt fokuserat arbete för att engagera fler fastighetsägare med litet fastighetsbestånd, mobilisering av boende och ideell sektor i samarbete med fast-ighetsägare och LSAB samt särskilda satsningar på strategiska fastighetsutvecklingsprojekt. Det blir även viktigt att fortsätta utveckla skolan och rikta insatser mot gruppen barn och unga. Landskrona har påbörjat en strukturell omvandling som behöver fortsätta under många år framöver.

Kunskaper om uthyrningspolicys och förmedlingsstrategier

Ett av LSAB:s första initiativ i stadsutvecklingsarbetet i mars 2013 var att utforma en uthyrningspolicy för staden. För att öka kunskapen på detta område påbörjade vi som forskare arbetet med en bok som innehöll en genomgång av uthyrningspolicys i tio strategiskt utvalda bostadsföretag med olika ägarstrukturer. Fastighetsbolagens arbete med uthyrningspolicys visade sig skilja i omfattning och innehåll (Annadotter, K. och Blomé, G. (2014); bilaga 2). De så kallade grundkraven består av krav angående ålder, inkomstnivå, inkomsttyp, hyresskulder, betalningsanmärkningar, boendereferenser, hemförsäkring, hur många personer som högst får bo i en lägenhet samt folkbokföring. Reglerna för vilka typer av inkomster som företagen godkände skilde sig väsentligt. Frågan som bör ställas är om företagen verkligen tillämpar det som står i dokumenten i praktiken och av vilka orsaker man inte godkänner vissa typer av inkomster samt bidrag?

Vår sammanställning visar att det kan finnas skäl att granska frågan om ekonomisk diskriminering på bostadsmarknaden då området idag inte omfattas av diskrimineringslagstiftningen (Diskrimineringslag (2008:567). Eventuellt kan nu en ny lag – Barnkonventionen, Lagen (2018:1197) – som gäller från den 1 januari år 2020, prövas när det gäller ekonomisk diskriminering. Lydelsen i artikel 2, punkt 1, i lagen har flera ord som handlar om ekonomi, exempelvis ”sociala ursprung”, ”egendom” samt ”börd eller ställning i övrigt”.

I Stockholm har de privata fastighetsägarna uthyrningspolicys som kräver att hyresgästen har 3–4 gånger hyran i inkomst medan de allmännyttiga fastighetsägarna har kravet att hyresgästens inkomst ska ha Kronofogdens normalbelopp samt kostnaden för bostadshyran (se bilaga 5).

Att ha så olika krav på hyresgästernas inkomst för att få en hyreslägenhet leder till segregation och den strukturella hemlösheten kan öka. Det är nu hög tid att kommuner och kanske även regioner antar samma uthyrningspolicy. Landskrona har nu en policy som kräver att individen ska ha en inkomst som motsvarar tre gånger hyran eftersom kommunen i många år har haft inflyttning av personer som inte haft egen försörjning. Men varför just tre gånger hyran?

Strategier för förmedling och renovering i kommuner och bo-

stadsföretag visar på betydelsen av att en kommun i segregerade stadsdelar stödjer samarbete och kunskapsinhämtning mellan privata fastighetsägare, kommunens olika verksamheter, ideella organisationer, myndigheter, invånare och kommunala bolag. Exempelvis har Landskronas modell handlat om att tillsammans organisera uthyrningen och ta ansvar för bostadssociala behov samt att sprida dessa kontrakt över hela staden och att samverkan möjliggörs i stadsutvecklingen (bilaga 3). Det kan finnas skäl att exkludera försörjningsstöd som inkomst i en uthyrningspolicy i en kommun eller ett bostadsområde under en tid. Det kan till och med vara en nödvändig åtgärd för en kommun, exempelvis för att hantera en negativ social utveckling och stor inflyttning av försörjningsstödstagare till ett område som har många lediga lägenheter, vilket successivt kan leda till andra grupper flyttar ut. Kommunen kan då som i Landskronas exempel hamna i en långvarig nedåtgående ekonomisk spiral vilket är samhällsekonomiskt kostsamt och tar mycket lång tid att komma till rätta med.

Kunskaper om upprustnings- och renoveringsstrategier

Att som i Landskronas fall kraftsamla i samverkan med flera aktörer i en gemensam strategi i en kommun, i ett bostadsområde eller i ett bostadskvarter ger helt andra resultat än när organisationer väljer att agera ensam eller inte agerar alls. Det är alltid grundläggande i utvecklingsprojekt att utgå från platsen, att boende involveras genom dialog och att kvarboende finns som alternativ vid renoveringar. Men det är samtidigt viktigt att skapa variation i standard och koncept för att möjliggöra boendekarriär eller att nya grupper vill flytta in. Det kan ibland finnas särskilda skäl att ta ett större grepp i den strukturella miljön eller i fastigheter för att stärka attraktiviteten och möjliggöra utveckling, exempelvis för att locka bostadsrättsutvecklare till ett område där sådana saknas eller i syfte att möjliggöra förtätning och att ett avskilt område öppnas upp och kopplas till övriga staden. Omfattande investeringar kräver kapital och innebär risk för fastighetsutvecklaren – för att investeringen ska bli lönsam krävs högre hyror. Vilken fastighetsutvecklare skulle ensam våga investera i Centrum-Öster? Många fastigheter var så nedgångna att Hyresgästföreningen slog larm och Socialförvaltningen fick flytta hyresgäster till andra fastigheter. LSAB har genom sin samver-

kansmodell och aktiva arbete reducerat riskfaktorn och synliggjort potentialer i marknaden som tidigare inte fanns, vilket bidrar till nya satsningar i Centrum-Öster och i hela Landskrona.

Avslutningsvis vill vi framhålla att det krävs utökat regionalt samarbete för att undvika att kommuner spelar ”Svartepetter” och ägnar sig åt så kallad ”social dumpning”, vilket betyder att en kommun försöker att ”exportera” bostadssociala hushåll till en annan kommun. Det behövs en statlig reglering som medför en hållbarare immigration över tid, jämnare fördelning av bostadssociala hushåll i kommunernas bostadsområden samt erforderlig ekonomisk kompensation för ”samtliga kostnader” som en kommun eller region har för en flykting. Det behövs också nationellt kunskapsstöd för att kunna effektivisera och följa upp de lokala samhällsinsatser som görs på integrationsområdet.

Inledning – Urbant utvecklingsarbete och problem

Sverige står inför enorm utmaning när det gäller ”hur” resurssvaga, slitna och ibland bortglömda bostads- och stadsmiljöer kan utvecklas effektivt med bestående resultat. Resultaten har många gånger uteblivit i tidigare statliga och lokala initiativ som runt om i landet genomförts med uttalade mål att minska boendesegregationen och öka den sociala integrationen. Snarare har utvecklingen i många städer och stadsdelar istället accelererat i motsatt riktning, mot ökad segregation, större ojämlikhet och bostadsbrist.

I denna verklighet finns Landskrona, en stad vid Öresund, i den västra delen av Skåne med närhet till Lund, Helsingborg och Malmö. En stad som nu är i en positiv utveckling men som under många år efter industrikrisen kämpat med ökat utanförskap, bostadsöverskott och en svag ekonomisk utveckling. När vi besökte Landskrona och Centrum-Öster år 2012 vittnade myndigheter, kommun och hyresgästföreningen om att många människor levde i bostäder med väldigt låg standard och skrivna på adresser utan att bo där (Intervjuer med LSAB, Landskrona kommun och Hyresgästföreningen, 2012). Hyrorna var i många fall låga med exempel på 500 kr/kvm i vissa fastigheter, vilket innebär cirka 3000 kronor i månaden för en lägenhet på 70 kvm. Där fanns oseriösa och okunniga fastighetsägare och även hyresgäster som hyrde ut undermåliga och utdömda lägenheter, ibland i andra och i andra fall i tredje hand eller sålde adresser.

År 2018 hade 36 procent av Landskronas invånare utländsk bakgrund, definierat som att personen är utrikes född eller att båda föräldrarna är födda utomlands (Landskrona befolkningsutveckling, 2019). Under senare år har anhöriginvandringen ökat i kombination med att flyktingar sökt sig till staden genom eget boende (SCB, 2012–2018). Trots att inga nya lägenheter tillkommit i Centrum-Öster ökade befolkningen, vilket kunde tolkas som att de boende i allt större utsträckning trängde ihop sig. Problemet med de oseriösa fastighetsägarna år 2012 var att de inte underhöll fastigheterna och i de värsta exemplen förekom ohyra och i några fall saknades grundläggande funktioner som värme, vatten och el. Många hyresgäster bodde trångt, ibland olagligt, i lokaler och källare. I kvarteren runt husen i Centrum-Öster fanns kriminella strukturer, svartklubbar

och en synlig gängproblematik. Brottsligheten hade under många år legat betydligt högre än i övriga Landskrona.

Sedan 2012 har vi, Gunnar Blomé och Kerstin Annadotter, på initiativ av Boverket följt Landskrona Stadsutveckling AB (LSAB) på nära håll. Det har varit en lärorik och inspirerande upplevelse och vi vill tacka Boverket för förtroendet att få genomföra metoden följeforskning av Landskrona kommun och LSAB. Vi vill också tacka de personer vi har träffat i LSAB och Landskrona kommun för deras samarbete och öppenhet. Vi har från och med 2013 till 2018 träffat nyckelpersoner på olika nivåer inom Landskrona kommun, i näringslivet, inom akademien och Boverket samt andra branschföreträdare och nätverk. Det finns fortfarande stora utmaningar och det går alltid att problematisera vägval, men vår uppfattning är att Landskrona nu är inne i en positiv fas och börjar leverera resultat.

Bakgrund till projektet

Hur det urbana utvecklingsarbetet skulle organiseras i Sverige från år 2012, beskrivs i punkt 45 i regeringens ”*Regleringsbrev för budgetåret 2012, avseende länsstyrelserna*” (Regeringen: Socialdepartementet, 2011). Skrivningen i regleringsbrevet fokuserar på erfarenhets- och kunskapsutbyte med syfte att bidra till en positiv utveckling i stadsdelar med utbrett utanförskap. Boverket fick uppdraget att driva det urbana utvecklingsarbetet eftersom de redan hade ett sådant uppdrag. De länsstyrelser som omfattades av regleringsbrevet fick uppdraget att samla centrala aktörer för att redovisa slutsatser av de genomförda erfarenhets- och kunskapsutbytena samt de arbetsformer som använts (Regeringen: Socialdepartementet, 2011).

De tidigare förordningarna från regeringen: Förordning (2008:348) om urbant utvecklingsarbete från datum 2008-07-01 och Förordning (2010:1346) om fortsatt giltighet av Förordning (2008:348) om urbant utvecklingsarbete, upphörde 2012-01-01. Även de lokala utvecklingsavtalen (IJ2010/1966/IU) upphörde vid årsskiftet 2011/2012. Under åren 2008–2011 omfattades 38 stadsdelar i 21 kommuner av det urbana utvecklingsarbetet (Urban 15) och av lokala utvecklingsavtal så kallade LUA. Följande kommuner och dess 15 stadsdelar kom att omfattas av det Urbana utvecklingsarbetet (URBAN 15) 2008–2011:

- Borås: Hässleholmen;
- Göteborg: Bergsjön, Gårdsten, Hjällbo, Norra Biskopsgården;
- Kristianstad: Gamlegården;
- Landskrona: Centrum-Öster,
- Malmö: Herrgården, Södra Sofielund;
- Stockholm: Rinkeby, Tensta;
- Södertälje: Hovsjö, Ronna;
- Trollhättan: Kronogården;
- Växjö: Araby.

Landskrona var alltså med i Urban 15 med stadsdelarna Centrum-Öster. Utvecklingsarbetet i stadsdelar med ett utbrett utanförskap skulle under dessa år vara kunskapsbaserat och utvecklingsinsatser skulle vara tvärsektoriellt samordnade för att nå regeringens mål för urban utvecklingspolitik. Den 22 maj 2008 (IJ2008/1215/IU) uppdrog regeringen åt Arbetsförmedlingen, Försäkringskassan och polismyndigheterna att ingå i lokala partnerskap med kommuner som tecknat lokala utvecklingsavtal (LUA) enligt förordningen (2008:348) om urbant utvecklingsarbete. Syftet var att åstadkomma en effektiv användning av ordinarie resurser för att minska utanförskapet i stadsdelar och genomföra strategiska stadsdelsplaner som omfattades av lokala utvecklingsavtal. Detta arbete pågick under åren 2008–2011. Dessa avtal möjliggjorde alltså lokala partnerskap mellan statliga myndigheter, kommuner, landsting och aktörer inom den privata och den ideella sektorn med fokus på arbete, utbildning, trygghet och tillväxt (Regeringskansliet: Arbetsmarknadsdepartementet IU, 2008); (Regeringen: Integrations och jämställdhetsdepartementet, 2010).

Nedanstående kommuner och 23 stadsdelar omfattades av lokala utvecklingsavtal (2008–2011):

- Botkyrka: Alby, Fittja och Hallunda-Norsborg
- Gävle: Brynäs
- Halmstad: Andersberg
- Haninge: Jordbro
- Huddinge: Flemingsberg, Vårby, V Skogås
- Jönköping: Öxnehaga
- Linköping: Skäggetorp
- Luleå: Hertsön
- Malmö: Fosie och Hyllie
- Nacka: Fisksätra
- Norrköping: Klockartorpet
- Stockholm: Husby, Rågsved och Skärholmen
- Sundsvall: Skönsberg
- Södertälje: Fornhöjden och Geneta
- Uppsala: Gottsunda

Vår uppfattning är att Landskrona inte varit en del av dessa lokala utvecklingsavtal, utan kommunen arbetade inom Urban 15. En ännu tidigare insats var Storstadsatsningen, åren 1998–2006, som var den tredje insatsen på 10 år och omfattade sju kommuner och 24 stadsdelar. Storstadsatsningen inriktades i stor utsträckning på åtgärder för att minska den omfattande segregationen och förbättra möjligheterna för befolkningen med särskilt fokus på arbetslöshet och bidragsberoende i kommunen och inom stadsdelarna (Törnquist, 2004).

Kommuner och stadsdelar som deltog i Storstadsatsningen (1998–2006):

- Botkyrka: Fittja, Hallunda/Norsborg och Alby
- Göteborg: Bergsjön, Gårdsten, Hjällbo och Norra Biskopsgården
- Haninge: Jordbro
- Huddinge: Flemingsberg, Vårby gård och Västra Skogås
- Malmö: Fosie, Hyllie, Rosengård och Södra Innerstaden
- Stockholm: Husby, Rinkeby, Rågsved, centrala Skärholmen och Tensta
- Södertälje: Fornhöjden, Geneta, Hovsjö och Ronna (Edström och Plisch 2005).

Flera statliga initiativ med fokus på områden präglade av socioekonomiskt utanförskap har genomförts och ersatt varandra sedan mitten av 1990-talet. Blommansatsningen pågick 1995 till 1999 och syftade i första hand till att få ut fler invandrare på arbetsmarknaden. Storstadsatsningen fortsatte därefter i samma spår med målet att minska segregationen i bostadsområden i storstäderna med hjälp av statliga riktade projektpengar under en begränsad tid. Under åren 2008 till 2011 kallades det statliga initiativet för lokala utvecklingsavtal (LUA) och det urbana utvecklingsarbetet inriktades på fyra områden; *syssetsättning, utbildning, trygghet och tillväxt*. LUA hade också fokus på tillväxtskapande tvärsektoriellt samordnade insatser i stadsdelar med brett utanförskap och Försäkringskassan, Arbetsförmedlingen och den lokala Polismyndigheten fick i uppdrag att stödja kommunerna. Lokala partnerskap tecknades mellan kommun, myndigheter, ideella organisationer, lokala företag och fastighetsbolag och diskussionsforum organiserades där aktörerna kunde träffas. Det saknas tydliga resultat från LUA och mycket tyder på att satsningen inte inneburit några konkreta förbättringar för de platser där de genomförts, utan främst har det handlat om gemensam kunskapsuppbyggnad och beskrivning av rådande problem (Boverket, 2010 och 2013).

Sammantaget kan de statliga initiativen kritiseras för att inte bidragit till någon större utveckling och haft begränsad effekt i de stadsdelar där de genomförts. Det är likafullt svårt att avgöra vad som hänt om de inte fullföljts. Hade den sociala problematiken i de utvalda bostadsområdena varit ännu värre? I Landskrona kan vi konstatera en försiktig positiv utveckling med exempelvis minskad brottslighet från år 2001, vilket fortsatt i ökad takt sedan år 2012. Antagligen hade de tidigare satsningarna någon positiv påverkan på Landskronas utveckling. Ett återkommande mönster blev att de offentliga aktörerna som deltagit efterhand minskade sin närvaro i samband med att projekten avslutats och det saknades i de flesta kommuner en samlad strategi för långsiktig utveckling på kommunal nivå. Forskning har visat att de människor som blivit hjälpta av projekten och etablerats i bostadsområden ofta har flyttat därifrån när det funnits andra alternativ. En vanlig trend var också att människor som inte etablerats på arbetsmarknaden stannat kvar efter projektets slut och nya ej etablerade hushåll flyttade in i ledigblivna lägenheter. Befintliga stadsplanestrukturer har inte ändrats

i projekten och den fysiska strukturen är allt som oftast oförändrad, även om det finns många exempel på upprustning av torg, parker och lekplatser och nya aktivitetsytor samt skolor. I många fall har också tillförda kvaliteter varit svåra för kommunerna att upprätthålla och effekterna av satsningar har klingat av när miljöer inte tagits omhand i efterföljande förvaltningsskede (Boverket, 2010 och 2013).

Regeringens nya inriktning från år 2012 och framåt fokuserar på utvärdering, kunskapsinhämtning och kunskapsspridning och att arbetet ska knytas närmare forskningen på området. De kommuner som ska kunna erhålla detta kunskapsstöd ska ha stadsdelar som präglas av låg förvärvsfrekvens, högt uttag av försörjningsstöd och låg behörighet till gymnasieskolan. (Regeringen: Arbetsmarknadsdepartementet, 2012).

Den 30 november 2011 hade 23 kommuner anmält intresse för deltagande. Därefter har Statistiska Centralbyrån (SCB) prövat de stadsdelar som kommunerna angett gentemot följande tre kriterier:

- Förvärvsfrekvens lägre än 52 procent
- Långvarigt försörjningsstöd högre än 4,8 procent
- Gymnasiebehörighet lägre än 70 procent.

Stadsdelarna ska dessutom ha en befolkningmängd på minst 4 000 personer. SCB:s prövning resulterade i 15 stadsdelar i nio kommuner. Regeringen beslutade att nio kommuner med 15 stadsdelar ska omfattas av det urbana utvecklingsarbetet från och med 2012 (Regeringen: Arbetsmarknadsdepartementet, 2012). Dessa kommuner och stadsdelar blev följande:

- Borås: Hässleholmen
- Göteborg: Bergsjön, Gårdsten, Hjällbo och Norra Biskopsgården
- Kristianstad: Gamlegården
- Landskrona: Centrum-Öster
- Malmö: Herrgården och Södra Sofielund
- Stockholm: Rinkeby och Tensta
- Södertälje: Hovsjö och Ronna
- Trollhättan: Kronogården
- Växjö: Araby

(Regeringskansliet: Arbetsmarknadsdepartementet, 2012).

Förutom att Boverket och länsstyrelserna ska arbeta med kunskapsutveckling i kommunerna inom ramen för regleringsbrevet under åren 2013 och 2014, så arbetade man också med prestationsbaserat stimulansbidrag som kommunerna kunde få del av. Stimulansbidraget omfattade 100 Mkr per år under två år (Regeringen: Arbetsmarknadsdepartementet, 2013).

”Satsningen görs för att stimulera kommunernas arbete med urban utveckling, såsom aviserats i budgetpropositionen för 2013. Uppdraget ska ge ökad kunskap om processerna och underlag för att ta ställning till vidare utformning av regeringens urbana utvecklingsarbete” (Regeringen: Arbetsmarknadsdepartementet, 2013).

Det kan konstateras att samtliga nio kommuner som uppfyllde kriterierna och därmed ingick i de nya satsningarna beslutades av regeringen år 2012. Dessa kommuner deltog också i det urbana utvecklingsarbetet under åren 2008–2011 och fyra kommuner hade även deltagit i Storstadssatsningen åren 1998–2006. Sammanlagt har fyra kommuner: Göteborg, Malmö, Stockholm och Södertälje varit med från Storstadssatsningen och i de två satsningarna till på urbant utvecklingsarbete. Stadsdelar som deltog i samtliga satsningar i dessa kommuner under åren 1998–2014 var följande; Bergsjön, Gårdsten, Hjällbo, N. Biskopsgården, Rinkeby, Tensta, Hovsjö, Ronna, Herrgården (del av Rosengård i Malmö) och Södra Sofielund (del av Södra innerstaden i Malmö).

Landskrona med stadsdelarna Centrum-Öster har varit med i de två sista satsningarna som regeringen utlyst gällande urbant utvecklingsarbete under åren 2008–2011 och 2012–2014.

Vad har gjorts i tidigare satsningar?

Landskrona deltog alltså i det Urbana utvecklingsarbetet (URBAN 15) under åren 2008–2011 där målet var utveckling i stadsdelar med brett utanförskap. Utgångspunkten var att arbeta kunskapsbaserat och att organisera insatserna utifrån tvärsektorieell samordning i kommunen. De stadsdelar i Landskrona med utbrett utanförskap som kommunen valde var Centrum-Öster.

Under dessa år arbetade Landskrona kommun med att ta fram ett kunskapsunderlag ”Landskronas vägval- Centrum/Öster” (Stadsledningskontoret, 2012-08-23). Denna rapport blev

styrdokument för kommunens arbete med struktur och utveckling i Landskrona.

Kunskapsunderlaget innehåller ett antal utredningar från 2007–2010 från företaget Fasticon: *Promemoria, 2007-04-23; Rättsutredning, 2009-10-01; Fastighetsverksamheten i Landskrona Stad – Strukturella boendeåtgärder mm, 2009-11-23* samt rapporten *Landskrona Centrum-Österlyftet*, odaterat. Rapporter under åren 2009–2010 från forskare från Jönköpings Internationella Handelshögskola: *Landskrona – Näringslivets struktur och utveckling och Utvecklingsstrategier och mål för Landskrona – sammanfattning, slutsatser och förslag* samt *Landskrona – en attraktiv plats att vara och bo på?* Dessutom togs en rapport från Industriefakta fram med kunskapsunderlag *Statistik och kommentarer, april 2011*.

Flera avtal upprättades: Aktieägaravtal och Bolagsordning avseende Landskrona Stadsutveckling AB (*Advokatfirman Lindahl*) och stadens fyra banker har skrivit en viljeförklaring där man godkänner bildandet av ett utvecklingsbolag som i samverkan med privata fastighetsägare i kommunen ska arbeta gemensamt med uthyrningspolicy och åtgärder mot eftersatt fastighetsunderhåll. Det fanns även rapporter med kunskapsunderlag från några av förvaltningarna, exempelvis Stadsledningskontoret: *Redovisning av uppdrag avseende Landskrona vägval 2011-07-12; 2012-06-04* och Miljöförvaltningen *Inventering och tillsyn av flerbostadsfastigheter, Landskrona 2011, Rapport 2012:2*.

Metod följeforskning

Metoden följeforskning avser en nära samverkan mellan praktiker och forskare i samband med utvärderingar av projekt och olika satsningar. Praktiknära forskning har som mål att förena den vetenskapliga kunskapsprocessen med praktiskt utvecklingsarbete. I denna rapport redovisas våra resultat av sex års följeforskning av Centrum-Öster i Landskrona. I bilaga 1 redovisas resultaten från vår intervjuundersökning med 57 fastighetsägare. I bilaga 2 finns: Uthyrningspolicy – jämförelse och diskussion av uthyrningsregler i nio bostadsföretag med fördjupning för Landskrona Stad. I bilaga 3 finns: Förmedlingsstrategier i kommuner och bostadsföretag. I bilaga 4 finns: Landskrona stads uthyrningspolicy. I bilaga 5 redovisas Kronofogdens förbehållsbelopp och normalbelopp.

Vi forskare, Gunnar Blomé och Kerstin Annadotter, fick i

december år 2012 uppdraget av Boverket att följeforska det nystartade bolaget Landskrona Stadsutveckling AB (LSAB). Vårt uppdrag ingick som en del av Boverkets nationella bevakning av kunskapsläge och kunskapsutveckling när det gäller det urbana utvecklingsarbetet i de 15 stadsdelarna i de nio kommunerna. Vårt uppdrag är att följa och analysera Landskrona kommuns satsning på att vända utvecklingen i stadsdelarna Centrum-Öster. Forskningen har inneburit att vi följt LSAB:s utveckling över tid med fokus på beslutfattande och analyserat konsekvenser av val av strategier (Boverket, 2012).

Landskronas politiker beslutade sig för att tillsammans med de största privata fastighetsägarna i Landskrona bilda företaget Landskrona Stadsutveckling AB (LSAB) och ge dem uppdraget att utveckla stadsdelarna Centrum-Öster.

Med hjälp av metoden följeforskning har vi kunnat studera Landskrona kommun (stad) och LSAB:s arbete med att vända utvecklingen i Centrum-Öster, två resurssvaga stadsdelar i Landskrona. Inom ramen för detta uppdrag har LSAB:s mål och effekterna av insatser analyserats på områdesnivå och jämförts med Landskronas genomsnitt. Vi kan konstatera att utvecklingen överlag varit positiv i Centrum-Öster och bättre än Landskronas genomsnittliga utveckling, men det är svårt att helt urskilja vad effekten är av det gynnsamma konjunkturläget och det urbana utvecklingsarbetet genom LSAB.

En viktig metod för oss har varit att under vårt sexåriga projekt intervjua nyckelpersoner i Landskrona kommun – högre tjänstemän i förvaltningarna (Stadsledningsförvaltningen, Individ- och familjeförvaltningen, Miljöförvaltningen, Stadsbyggnadsförvaltningen och Utbildningsförvaltningen), ledande politiker och bolagsrepresentanter. Nyckelaktörerna har intervjuats för att undersöka problembilden, följa utvecklingen och säkerställa att strategierna varit framgångsrika. Den person som vi haft mycket kontakt med och på nära håll följt är LSAB:s tidigare VD Christian Alexandersson som tillträdde sin tjänst år 2012 och sedan år 2017 är stadsdirektör för Landskrona kommun. LSAB var år 2019 inne på sin fjärde VD.

Vi har i ett försök att få en representativ bild vid två tillfällen träffat representanter för medlemsorganisationen Hyresgästföreningen, vid två tillfällen intervjuat ledande politiker och vid

fyra möten träffat ledningen för det kommunala bostadsföretaget Landskronahem samt intervjuat 57 privata fastighetsägare. Med undantag av HSB Landskrona som ingick i LSAB och både förvaltar hyresrätter och bostadsrätter exkluderades 95 bostadsrättsföreningar. Istället koncentrerade vi oss på Landskronas 241 fastighetsägare av flerbostadshus med hyresrätt. Vi fick prata med 24 procent av dem, det vill säga 57 fastighetsägare. Vårt syfte var att lära oss mer om hur fastighetsägare resonerar och vilka strategier de tillämpar i Landskrona.

Utöver dessa aktiviteter har vi på plats i Landskrona mött LSAB:s VD vid 12 tillfällen under fem år, presenterat våra delresultat för bolagets styrelse vid ett tillfälle och intervjuat ett urval av ledande tjänstemän inom Landskrona kommun och Landskronahem. Vi har även haft möjlighet att delta i ett antal aktiviteter och möten som på initiativ ordnats av Landskrona kommun/LSAB, exempelvis Uthyrningsgruppen och Myndighetsgruppen (se tabell 1).

Intervjuer har genomförts utan en färdig detaljerad frågelista och fokuserat på aktörernas uppfattningar om problem i stadsdelarna Centrum-Öster, den egna verksamheten och Landskrona stads samt LSAB:s arbete, med undantag för våra intervjuer med privata fastighetsägare. I detta fall har vi använt oss av förutbestämda frågor om ägarstrategier, företagets syn på Landskrona kommun och LSAB samt företagets syn på boendet och kunden. Kommunen har utöver egna sammanställda underlag från SCB hjälpt oss med viss statistik, information och dokumentation och kontakter. LSAB:s årsberättelser har varit tillgängliga via bolagets webbsida.

Under sex år, 2013 till 2018 har vi följt LSAB:s arbete. De tre första åren var mest intensiva då vi var på plats ofta för att vara med i grupper som uthyrningsgruppen och myndighetsgruppen för att lära oss om hur LSAB arbetade med de fem målen samt agerade bollplank till LSAB och Landskrona kommun. Vi har bidragit med egna studier och analyser samt haft synpunkter på centrala styr- och strategidokument. Genom att undersöka tillämpade ägarstrategier, studera dokument och årsrapporter, intervjua bolagsrepresentanter, hyresgästföreningen samt centrala tjänstemän inom kommunen och politiker, har vi fått kunskap om processen, metoderna och utvecklingen i Landskrona och Centrum-Öster.

Vi har spridit kunskap om metoder och utveckling genom

att vi deltagit i forskningsseminarier på Malmö Universitet och på Kungliga Tekniska Högskolan samt vid Boverkets nationella konferens i Rinkeby år 2014 och vid en lokal konferens om bostadsdiskriminering i Malmö år 2015. Vi har också deltagit på SABO:s konferens om uthyrningspolicyfrågor år 2014 och konferens på samma tema med Stockholms bostadsförmedling där representanter för de kommunala bostadsföretagen i Stockholm deltog samt träffat Hyresgästföreningen centralt. Vi har utöver denna slutrapport också publicerat två rapporter där vi skrivit om erfarenheterna av LSAB:s arbete med den kommungemensamma uthyrningspolicyn (Annadotter och Blomé, 2014; Blomé och Annadotter, 2015).

Tabell 1: Intervjuer och träffar med nyckelaktörer

Intervjuer med privata fastighetsägare	57
Intervjuer med LSAB:s ledning	12
Intervjuer med förvaltningschefer i Landskrona	6
Intervjuer med Landskronahems ledning	4
Deltagande i Uthyrningsgruppen och Myndighetsgruppen	4
Intervjuer med Hyresgästföreningen	2
Intervjuer med ledande politiker	2

Definitioner av viktiga benämningar

BALANSERAD GENTRIFIERING: I denna rapport används uttrycket balanserad gentrifiering som är ett nytt begrepp och står för att man bör arbeta i en långsiktig, social och ansvarsfull process för att de ”filtrerade stadsdelarna” ska kunna utvecklas till fungerande attraktiva stadsdelar över tid, vilket möjliggör boendekarriär och innebär att nya grupper vill flytta in. Det betyder att all stadsplanering ska utgå från att befolkningens behov tillgodoses individ- och platsanpassat i samband med fysiska och sociala satsningar, i de utvecklade stadsdelarna, såväl som i hela staden. Det kan göras genom att sträva efter att varje kvarter ska ha en blandning av upplåtelseformer med olika bostadskoncept och prisnivåer eller diversifierad hyra samt att stadsdelar öppnas upp och kopplas till varandra. Det handlar också om att erbjuda kvarboende genom en infasning av hyra i samband med renoveringar och att det ställs ”rimliga inkomstkraV” på bostadssökande. Bostadssociala behov ska hanteras ordnat och fördelat över hela staden.

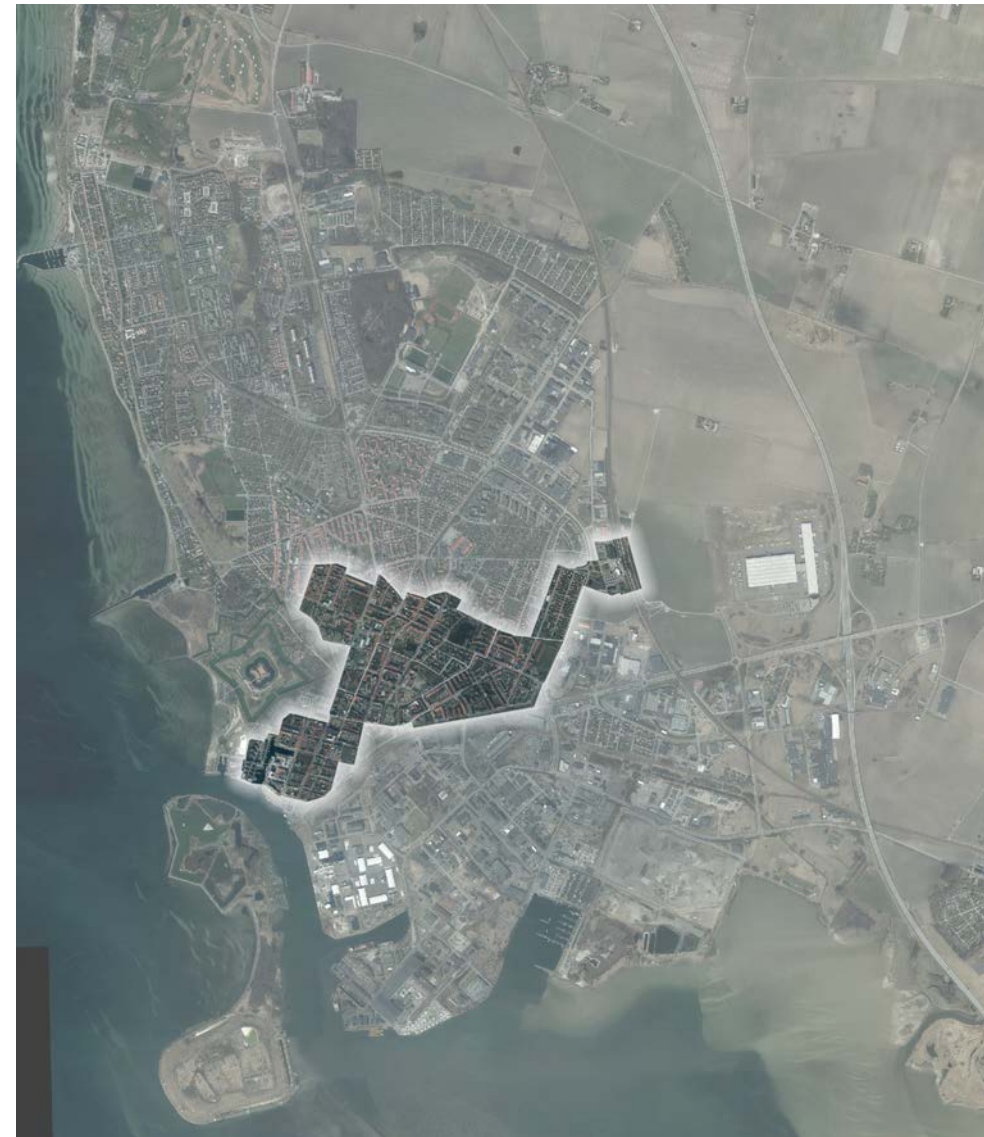
DESINTEGRATION: betyder upplösning, sönderfall, sönderdelning och dess motsats är integration som betyder “förenande”.

GENTRIFIERING: Gentrifiering är en process som innebär att ett område förändras genom nya investeringar i fast egendom, exempelvis genom renoveringar som höjer hyrorna, ombildning till bostadsrättslägenheter eller förtätning. Eftersom bostäderna blir dyrare så flyttar en ny grupp med högre inkomster in successivt. Flytten sker till både de nyproducerade bostäderna och till befintligt renoverat bostadsbestånd, vilket påverkar markens värde.

FILTRERING: Motsatsen mot gentrifiering, förslumning, en social statussänkning av ett bostadsområde, innebär att inflyttande individer har en svagare socioekonomisk profil än de som flyttar därifrån. Bostäderna och fastigheterna har låg standard och låga hyror. Inga investeringar görs och det kan finnas tomma lägenheter.

INTEGRATION. Innebär sammansmältning av olika delar till en helhet, exempelvis att olika grupper människor bor blandat tillsammans med olika socioekonomisk, kulturell eller etnisk bakgrund.

SEGREGATION: betyder rasåtskillnad, rasdiskriminering, åtskillnad, särskiljande, vilket innebär att olika grupper människor bor på olika platser i samma stad, exempelvis utifrån olika socioekonomiska, kulturella- eller etniska bakgrunder.



Karta: Landskrona och Centrum-Öster

Landskronas utveckling och situation

När Boverket i december år 2012 tilldelade oss uppdraget att följeforska Landskrona och LSAB:s arbete, började vi läsa in oss på Landskronas nutidshistoria och fråga verksamma i Landskrona hur de upplever stadens utveckling, för att förstå den problematik som fanns inom stadsdelarna Centrum-Öster.


Trots det centrala läget i staden hade stadsdelarna Centrum-Öster en stor social problembild. Dessa två stadsdelar var troligen byggda för att arbetarna skulle kunna bo nära industrierna. Det finns en bred tunnel under Österleden från Transchellgatan som användes som gång- och cykelväg från bostadsområdena till industriområdena. Industri- och verksamhetsområdet var ett stort område med fyra delområden: Östra industriområdet, Västra industriområdet, Varvsudden och Örja industriområde. Österleden är och har varit vattendelaren mellan bostäderna i centrum och industriområdena (se karta nedan över Landskrona och Centrum-Öster). Efter de omfattande industrinedläggningarna flyttade många arbetare med familjer till andra städer för att få arbete. Därmed tomställdes många lägenheter i Centrum-Öster och i andra delar av staden. Tomställda lägenheter betyder att lägenheterna inte är uthyrda och att fastighetsägarna inte får in hyra.

Under 1980- och 1990-talen tecknade Landskrona avtal med staten om flyktingmottagande. Det påstås att fastighetsägare på senare år lockat människor från andra kommuner med löften om gratis hyra en tid, vilket intresserade människor med låga inkomster eller försörjningsstöd. LSAB upplevde också problem att andra kommuners socialtjänster och statliga etableringslotsar använde den tillgängliga bostadsmarknaden i Landskrona för att placera individer med försörjningsstöd där. Resultatet blev att kortsiktiga fastighetsägare fick in hyror, människor fick bostad med låga hyror och försörjningsstöd i Landskrona. Detta resulterade i sin tur i omfattande inflyttning som bidrog till en socialt nedåtgående spiral och en för staden ohållbar ekonomisk situation.

Många fastigheter var i mycket dåligt skick och i behov av olika typer av insatser. Fastighetsinvesteringar i Landskrona och framförallt i stadsdelarna Centrum-Öster var små och fastighetsvärden låga i förhållande till andra jämförbara lägen. Hyresgästföreningen och Landskrona stad vittnade i våra intervjuer om att det fanns ett flertal fastigheter och lägenheter som var att betrak-

ta som obeboeliga. Ändå fanns många boende och framförallt resurssvaga hushåll och flyktingar i dessa miljöer.

Det finns förklaringar till att Landskrona hamnade i den svåra situationen med en stor koncentration av försörjningsstödstagare i centrala bostadsområden; stadens sociala och ekonomiska tillbakagång började redan under 1970-talet.



Kort historisk sammanfattning om Landskrona (delvis ur Johansson, J. i boken *Hela staden. Social hållbarhet eller desintegration* (Salonen. T. ed., 2011):

- 👑 1900-talets första hälft ökade befolkningen på grund av utbyggd industri, handels- och tjänstesektor. Arbetarna kom antagligen från jordbrukssektorn.
- 👑 1920- och 1930-talen minskade tillväxten på grund av den stora globala depressionen, vilket orsakade hög arbetslöshet och fattigdom i Landskrona.
- 👑 1940- och 1950-talen med stark konjunktur och ökad tillväxt. Varvsindustrin, verkstadsindustrin och textilindustrin expanderade. Behovet av arbetskraft gjorde att många flyttade till Landskrona, även från andra länder såsom Finland, Danmark, Jugoslavien och Grekland. Reallönerna ökade.
- 👑 1960-talet med industriexpansion med tillägg för handels- och tjänstesektor. Sysselsättningsgraden var hög. Man byggde bostäder, utökade hamnen för både gods- och passagerartrafik. Färjeförbindelse upprättades till Danmark. Effekter av internationell konkurrens med lägre löner började påverka industrin.



Öresundsvarvet i Landskrona som haft stor betydelse för staden men också orsakade stor skada när verksamheten lades ner. Foto: Anders Hilding. Källa: Landskrona museum

- 👑 1970-talet blev ett decennium med ovisshet: invånarantalet ökade och Öresundsvarvet gick bra inledningsvis. Staten gick in och Svenska Varv kom till. Senhösten 1980 beslöt styrelsen att Öresundsvarvet skulle läggas ner och 2 500 anställda blev av med sina arbeten. Under åren 1976 till 1988 minskade kommunen med 3 000 invånare. Tjänstesektorn var inte så utvecklad i Landskrona som i andra städer.
- 👑 1980- och 1990-talen tecknade Landskrona kommun statliga avtal om flyktingmottagande som en lösning på att det fanns bostadsöverskott.
- 👑 1985–2000 omvandlades staden strukturellt efter varvs- och industrinedläggningar i kombination med svag ekonomisk utveckling.
- 👑 2000–2010 fortsatt svag ekonomisk utveckling, ej fungerande fastighetsmarknad med låga värden, ökat utanförskap och en ökad brottslighet i innerstaden.

- 👑 2012 LSAB grundas med uppdrag att utveckla Centrum-Öster i innerstaden. Samtidigt antas planerna för det havsnära stadsutvecklingsprojektet Norra Borstahusen.
- 👑 2015–2018 ny flyktingkris. Planer tas fram för att utveckla Karlslund, ett miljonprogramsområde i Landskrona. Landskronahem säljer 1 225 lägenheter i Sandvången och i Pilången samt 265 lägenheter i Karlslundsområdet. Intäkterna ska användas till att strukturellt omvandla miljonprogramsområdet Karlslund. Ny fast förbindelse mellan Landskrona och Köpenhamn utreds.

Sammanfattningsvis så handlar det i stort om globala konjunkturer och en ökad internationell konkurrens som slog hårt mot svensk industri. Arbetare förlorade sina arbeten och flyttade från Landskrona och på senare år har krig och svält i andra länder orsakat inflyttning av flyktingar till Sverige. De tomma lägenheterna i Centrum-Öster och andra stadsdelar har fyllts. Under senare år har Landskrona börjat vända utvecklingen och startat tre stora utvecklingsprojekt i olika delar av kommunen: Centrum-Öster, Norra Borstahusen och Karlslund.



Varvsarbetare vid Öresundsvarvet. Foto: Anders Hilding. Källa: Landskrona museum

Landskrona Stadsutveckling AB

Landskrona Stadsutveckling AB (LSAB) startade 2012-08-23. LSAB:s uppdrag beskrivs enligt nedan:

“Landskrona Stadsutveckling AB:s uppdrag är att tillvarata Landskronas utvecklingspotential och verka för att Landskrona ska vara en attraktiv stad att investera i, verka i, bo i och leva i”.

Bolagets arbete för ökad tillväxt och utveckling i staden utgår från de tre hörnstenarna: bra boendemiljö-såväl yttre som inre; bra fastigheter-såväl underhåll som förvaltning, bra förutsättningar för verksamheter- till exempel butiker, kontor och restauranger. Detta görs genom att bolaget verkar som en brygga mellan kommunala verksamheter och fastighetsägare, bland annat genom att koordinera stadens samordnade myndighetsutövning tillsammans med miljöförvaltningen, stadsbyggnadsförvaltningen, räddningstjänsten och polisen för att identifiera oseriöst fastighetsägande. (Årsredovisning 2017, Landskrona Stadsutveckling AB).

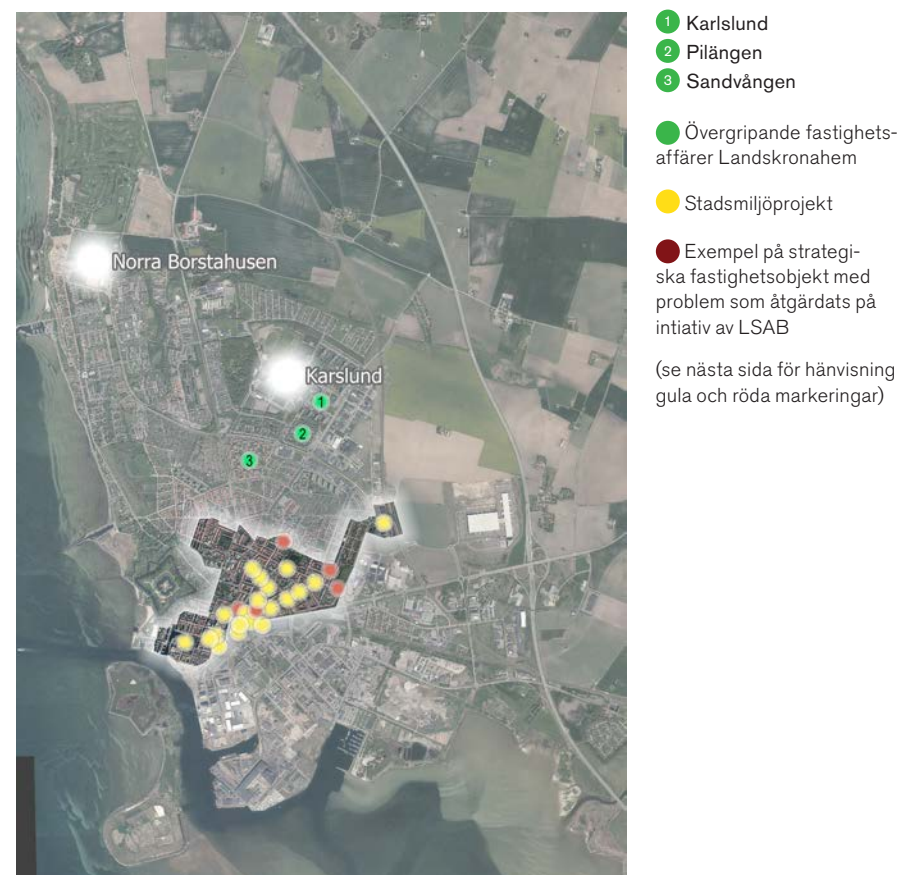
Landskrona Stadsutveckling AB:s organisation och uppdrag

Bakgrunden till att LSAB grundades var att kommunen tillsammans med näringsliv och fastighetsägare ville tillvarata möjligheterna att utveckla stadsdelarna Centrum-Öster som en del i att förnya Landskronas centrala delar. Målet har bland annat varit att använda LSAB som en ledande- och samordnande kraft i att vända en negativ trend och utvecklingsspiral. Tanken är att genom att etablera ett nära samarbete mellan offentliga och privata aktörer möjliggöra att Landskrona utvecklas till att bli en attraktivare stad att investera, verka, bo och leva i.

LSAB är ett strategiskt redskap för att mobilisera och samverka i viktiga frågor för att skapa förutsättningar för stadsutveckling, investeringar och en hållbar social utveckling. År 2012 grundades LSAB och en ledning tillsattes och fick förfoga över ett eget kapital på 100 miljoner kronor. Det egna kapitalet skulle i huvudsak finansieras genom markförsäljning i Borstahusen, ett attraktivt utvecklingsområde i den nordvästra delen av tätorten. Inledningsvis ägdes bolaget av sex fastighetsägare: *Landskrona stadshus AB (95 procent), AB Tornet, HSB Landskrona, Heimstaden AB, Lindströms Fastighets AB och Svenska Hus i Skåne AB.* Fler ägare

har efterhand tillkommit och AB Tornet har lämnat. År 2018 fanns nio ägare i bolaget: *Landskrona stadshus AB (92,72 procent), HSB Landskrona, Brinova Landskrona Holding AB, Heimstaden AB, Lindströms Fastighets AB, Svenska Hus Skåne AB, Paulsson Fastigheter Öresund AB, Stena Fastigheter Malmö AB och Landskronahem.*

Under åren 2013–2017 var den första vd:n i bolaget, Christian Alexandersson verksam och gick därefter till tjänsten som stadsdirektör i Landskrona. Joakim Ahlin ersatte som vd 2017–2018. Därefter har Hampus Trelid varit vd 2018–2019 och Lars Bengtsson tillträdde 2019.



Stadsutveckling i Landskrona och Centrum-Öster markerat, 2013–2018.



Exempel på insatser i stadsutvecklingen i Centrum-Öster, 2013–2018.

- | | |
|-------------------------|--|
| 4 Sjukhuskvarteret | 17 Österport |
| 5 Karl XV | 18 Dammhagsparken |
| 6 Neptun | 19 Järntorget |
| 7 Delfinen | 20 Brocksgatan |
| 8 Weibullsholm | 21 Östergatan |
| 9 Österleden, parkering | 22 Viktoriagatan |
| 10 Föreningsgatan | 23 Gågator |
| 11 Regeringsgatan | 24 Sista styvern |
| 12 Trädgårdsgatan | 25 Skolgård |
| 13 Drottninggatan | 26 Teaterlekplatsen |
| 14 Stationsområdet | 27 Wrangelska parken, belysning |
| 15 Sofia Albertina | 28 Österleden, koppling Lundåkrahamnen |
| 16 Saluhallstorget | |

Handlingsplaner, målsättningar och forskningsfrågan

Landskrona kommuns befolkning var i mars år 2018 45 427 individer och tillväxttakten har varit ungefär 1 till 1,5 procent per år under senare år (SCB, 2018). I handlingsplanen 2013–2014 konstaterades att Landskrona har förlorat cirka 4 000 arbetstillfällen sedan 1980-talet. Skattekraften år 2013 var 83 procent av rikets genomsnittliga skattekraft. Landskrona kommuns fastighetsbestånd domineras av upplåtelseformen hyresrätt: 52 procent, äganderätt 30 procent och bostadsrätt 18 procent. Det skiljer sig från genomsnittet i Skåne, men de större städerna Helsingborg och Malmö har även de en majoritet av hyresrätter inom kommunen, men något lägre, 43 respektive 44 procent (SCB, 2018).

I stadsdelarna Centrum-Öster i Landskrona var koncentrationen ännu högre: 92 procent hyresrätt i Öster och 74 procent i Centrum. Omsättningen på hyresgäster var hög med cirka 3 000 individer som flyttade in och cirka 2500 som flyttade ut. År 2012 fanns det cirka 3 300 individer med försörjningsstöd och totalt betalade kommunen ut 85 miljoner kronor. Med stöd av kunskapsunderlaget beslöt kommunen tillsammans med fem fastighetsbolag att bilda LSAB. Tillsammans kom man överens om att fokusera på fem områden:

- 1) Påverka inflyttningen,
- 2) Åtgärder mot oseriöst fastighetsäggande,
- 3) Balans mellan upplåtelseformer,
- 4) Tillföra nya verksamheter och
- 5) Motverka segregation (Landskrona Stadsutveckling AB, 2013-09-18)

Dessa fem områden innehåller forskningsfrågan i detta projekt.

Vår forskningsfråga är: hur har LSAB arbetat med de fem områdena och vad har uppnåtts under åren, 2012 till 2018?

Nedan beskriver vi de fem prioriterade målen vars syfte är att förändra Landskronas innerstad till en positiv utveckling.

Påverka inflyttningen till Landskrona

För att påverka inflyttningen använde LSAB tre verktyg:

- 1: Utformning av uthyrningspolicyn med gemensamma regler.
- 2: Information om uthyrningspolicyn till samtliga fastighetsägare i Landskrona Stad med målet att de ansluter sig till uthyrningspolicyn.
- 3: LSAB samlade också de delägda fastighetsbolagens hyresansvariga, representanter från AB Landskronahem och Individ- och Familjförvaltningen till en grupp – uthyrningsgruppen. Gruppen träffades en gång i månaden för att följa upp in- och utflyttningsmönster i Landskrona och bygga upp gemensam kunskap om bostäderna.

Det första prioriterade målet var att påverka inflyttningen. Målformuleringen lyder som följande: ”Gemensam uthyrningspolicy där speciellt fokus riktas mot inflyttning till staden som antas medföra ytterligare sociala problem. Att begränsa en sådan inflyttning till främst Centrum-Öster var ett prioriterat och omedelbart mål.” (Landskrona Stadsutveckling AB, Handlingsplan 201-2014 samt Handlingsplan 2015).

Uthyrningspolicyn var det första målet som LSAB fokuserade på 2013. Landskronas uthyrningspolicy publicerades 2013-09-18 och har uppdaterats 2015-09-14 (se bilagor 4a och 4b). I uthyrningspolicyn finns till exempel regler om vilka typer av inkomster som räknas. Godkända inkomster i uthyrningspolicyn är: ”förvärvsinkomst, studiemedel, arbetslöshetskassa, inkomst av kapital och pension”. En annan regel handlar om antal boende i lägenheten: ”antal boende i lägenheter bör ej överskrida två personer per sovrum”. (Innehållet i uthyrningspolicyn är utförligt beskrivet i bilaga 2 och 4).

De människor som söker bostad i Landskrona stad och saknar inkomst eller har lägre inkomst än tre gånger hyran, kan inte räkna med att få en bostad då kommunens regler i uthyrningspolicyn inte tillåter det (Uthyrningspolicy, 2015). Endast bostadsökande med inkomst som är tre gånger hyran eller högre kan få ett kontrakt på en hyreslägenhet i Landskrona. Dessa regler har

tillkommit för att kommunen under decennier har haft det svårt med ekonomin på grund av ett stort antal hushåll som saknat egen försörjning. Bostadsområdena Centrum och Öster drabbades av fenomenet filtrering under 1970- och 1990-talen då invandrade personer flyttade in och tog emot försörjning från kommunen. Grundorsaken var att många industrier i Landskrona lagts ned och arbetarna flyttade till arbete i andra städer.

I uthyrningsgruppen arbetar man med uthyrningspolicyns tillämpningar och uppföljning av uthyrningsärenden och diskuterar uthyrningsfrågor. I denna grupp har fenomenet som ”oönskad förmedling” till Landskrona och även c/o-adresser upptäckts och uppmärksammas, vilket beskrivs mer utförligt i bilaga 2.

En viktig del i samarbetet är att utveckla det bostadssociala arbetet i Landskrona. LSAB tog exempelvis fram ett avtal om samverkan kring förmedling av bostadssociala kontrakt. Detta kontrakt har formulerats av LSAB i dialog mellan Individ- och Familjenämnden i Landskrona, Fastighetsägarna Syd och AB Landskronahem. Avtalspartner är Individ- och Familjenämnden i Landskrona, Fastighetsägarna Syd och AB Landskronahem. Avtalets formulering godkändes också av LSAB:s styrelse i december 2014 och undertecknades av respektive avtalspartners. Uthyrningsgruppen hanterar de bostadssociala kontrakten.

Uthyrningsgruppen som träffas varje månad hanterar tillsammans med Individ- och Familjförvaltningen ärenden om människor som är oförmögna att själva hitta en bostad. Det ska vara välgrundade skäl för att få en bostadssocial lägenhet, exempelvis personer med olika svårigheter som behöver en god man för att klara räkningar med mera.

Enligt Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning, innebär det att kommunen är ålagd att efter anvisning ta emot en nyanländ för bosättning i kommunen. Genom uthyrningsgruppens tillkomst lyfts uthyrningsfrågorna från den enskilda handläggaren till hela Landskronas angelägenhet, vilket tillför nya dimensioner i arbetet. Uthyrning blir då en större fråga där man ser och förstår den större betydelsen för hela Landskrona kommun. Dessutom är det sannolikt att samarbetet i gruppen är lönsamt för de företag som ingår då det går att uppmärksamma problem i god tid och samarbeta för att lösa olika frågor.

EBO-lagen har ändrats 2020-01-01 och orsaken är att regeringen anser att ”det är nödvändigt att komma till rätta med den ökande segregationen och andra problem som eget boende för asylsökande kan medföra, särskilt i områden med socioekonomiska utmaningar”. De nya reglerna handlar om att asylsökande som vill ha ett eget boende inte ska ha rätt till dagersättning, från och med 2020-07-01, om de väljer att bosätta sig i socioekonomiskt utsatta områden. (Regeringskansliet, 2019-12-05). Regeringen har valt ut 32 kommuner med sådana områden där asylsökande blir av med sin dagersättning. Dessa kommuner är: Borlänge, Borås, Botkyrka, Eskilstuna, Filipstad, Gävle, Göteborg, Halmstad, Helsingborg, Huddinge, Järfälla, Jönköping, Katrineholm, Karlskrona, Kristianstad, Karlskrona, Landskrona, Malmö, Motala, Norrköping, Nyköping, Perstorp, Sandviken, Stockholm, Södertälje, Trollhättan, Uddevalla, Uppsala, Västerås, Åstorp och Örebro.

Landskrona har deklarerat att hela kommunen ska vara ett undantag från lagen om eget boende (EBO). Flera av de 32 kommunerna, till exempel Katrineholm, Kristianstad, Malmö och Helsingborg planerar också att göra hela sin kommun till ett undantag från lagen om eget boende (Aftonbladet, 2020-01-27).

Nedan framgår det av kommunstyrelsens ordförande i Landskrona, Torkild Strandbergs (L) uttalande i Aftonbladet att han vill undanta hela kommunen från EBO.

”Landskrona är ju en av de städer som har tagit ett stort, kanske ett oproportionerligt stort ansvar för den nationella migrationspolitiken. Och för att vi ska kunna fullgöra vårt integrationsuppdrag, så behöver vi ett andrum i själva mottagandet”, säger kommunstyrelsens ordförande Torkild Strandberg (Aftonbladet, 2020-01-27).

Åtgärder mot oseriöst fastighetsägande

Landskronas fastighetsmarknad är allmänt känd för att bestå av många små privata fastighetsägare med hyresrätt som upplåtelseform. Skillnaden inom Landskronas lokalmarknad är ganska stor och stadens nordvästra stadsdelar domineras av äganderätt i jämförelsevis med exempelvis stadens centrala och östra stadsdelar som består av mycket hyresrätter.

Uthyrningsgruppen startade sitt arbete år 2013 genom LSAB och ett antal fastighetsägare enades då om en gemensam uthyr-

ningspolicy (se 2.2.1). I samband med detta samarbete startade också Myndighetsgruppen sitt arbete på initiativ av LSAB. I Myndighetsgruppen träffades kommunens Miljö- och byggnadsinspektörer, Kronofogdemyndigheten, Skattemyndigheten, Polis och Räddningstjänst. En gemensam bild av många utdömda fastigheter, olovliga kontraktsförhållanden och undermåliga boendemiljöer framkom tydligt i Centrum-Öster. I flera fall var det svårt för myndigheterna att få tag på eller veta vem som var ägare till hyresfastigheter, vilket försvarade verkställande av myndighetsbeslut. Nedan sammanfattas några viktiga händelser som LSAB tog initiativ till under åren, 2013–2018:

- År 2013 startade Uthyrningsgruppen och Myndighetsgruppen sitt arbete med månadsmöten. Man fokuserade på samordnade insatser mot oseriösa fastighetsägare och att ta fram gemensamma uthyrningsregler. Det handlade om att kraftsamla mot den organiserade brottsligheten, vidta åtgärder mot oseriösa fastighetsägare, ta kontroll över nedgångna och hälsovådliga miljöer samt bidragsfusk, men också att identifiera förebyggande insatser för barn, unga och föräldrar.
- År 2014 identifierades lämpliga juridiska fall mot oseriösa fastighetsägare. Den första segern i hyresnämnden firades med beslut om tvångsförvaltning av fastigheten Delfinen 15 (se karta sid 32, 7), vilket kom att följas av fler framgångar följande år. Detta år introducerades också en kunskapssammanställning som stöd till fastighetsägarna (Introduktion till professionell fastighetsförvaltning, 2014). Introduktionen delades ut till fastighetsägarna och fokuserade i första hand på ansvarsfrågan, kontroll och tekniskt fastighetsarbete. Den första större detaljplaneprocessen startade och omfattade kvarteret Neptun och fastighetsbolaget Kronan 1–5 förvärvades år 2015 (se karta sid 32, 6). Ett mål var att tillföra en ny förskola. Trygghetsvandringar genomfördes.
- År 2015 startade stadsmiljöprojekt genom att en handlingsplan togs fram för utveckling av miljöer i Centrum-Öster med mål att upprusta parker, primära stråk och gatumuljöer. LSAB fokuserade på objekt av betydelse för stadsutveckling som identi-

fierats i samverkan med intressenter, i syfte att öka attraktivitet och tryggheten som var låg. Exempelvis köptes Fastigheten Weibullsholm (se karta sid 32, 6). I flera andra initiativ utanför LSAB:s verksamhet fungerade bolaget som koordinerande kraft i relationer och samarbeten. LSAB startade Bostadsrättsgruppen och en introduktionsskrift togs fram för det ändamålet.

- År 2016 startade LSAB en arbetsgrupp med mål att trygghetscertifiera fastigheter och en broschyr togs fram. Några fastighetsägare påbörjade därefter trygghetscertifieringen.
- Åren 2017 till 2018 fortsatte LSAB genomföra strategiska förvärv och driva på utvecklingen genom att initiera samarbetsprojekt, stödja myndighetssamordningen och tillsammans med Landskrona kommun initiera stadsmiljöprojekt. Samtliga bostadsrätter såldes i den första renoverade och ombildade fastigheten 2018, Karl XV (se karta sid 32, 5).

Balans mellan olika upplåtelseformer

I stadsdelarna Centrum-Öster sammanslaget dominerade upplåtelseformen hyresrätt med 83 procent respektive 17 procent andel bostadsrätt och äganderätt. I Centrum var fördelningen mellan upplåtelseformerna år 2012: 74 procent hyresrätt, 23 procent bostadsrätt och tre procent äganderätt. I Öster fördelade sig upplåtelseformerna år 2012: 91 procent hyresrätt, åtta procent äganderätt samt en procent bostadsrätt. Bostädernas storlekar var relativt jämnt fördelade, men andelen bostäder under 50 kvm var mindre förekommande (SCB, 2012; Årsredovisningar LSAB, 2012–2018).

Frågan var hur man skulle tolka LSAB:s mål att nå balans mellan olika upplåtelseformer? Handlade det om en jämn fördelning mellan hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt eller 50 procent hyresrätt och 50 procent äganderätt och bostadsrätt? Våra samtal med ansvariga inom kommunen och LSAB gav stöd åt det sistnämnda, det vill säga 50/50 uppdelning och LSAB fick uppdraget att bli en drivande kraft i att förverkliga denna målsättning (Intervju LSAB, 2014).

Landskrona kommuns fastighetsbestånd år 2012 omfattade 52 procent hyresrätter, vilket ungefär motsvarade målet för Centrum-Öster, men fördelningen varierade inom och mellan olika

kommundelar. Inom tätorten var exempelvis fördelningen 65 procent hyresrätt och 35 procent äganderätt/bostadsrätt. Fram till år 2027 visade kommunens befolkningsprognos att Landskrona skulle öka sin befolkning med cirka 450 personer per år. För att möta befolkningsutvecklingen planerades 5884 bostäder byggas i olika delar av staden, varav 1 130 i Centrum-Öster (19 procent), Borstahusen 1 319 (23 procent) och Karlslund 1 520 (26 procent), övrigt inom centralorten 792 (14 procent) och utanför centralorten 1 052 (18 procent). En mindre del av nyproduktionen planeras som hyresrätter (Landskrona - Mark och Boendeprogram, 2015). En så pass stor bostadsproduktion visar på att politikerna tror på ett expansivt Landskrona med fler som föds än dör och en ökad inflyttning från andra delar av regionen och nationellt.

Att sätta upp mål om att nå balans mellan upplåtelseformerna handlade enligt kommunledningen i första hand om att genom bostadsbeståndets sammansättning skapa förutsättningar för mer socialt blandade områden. Ett viktigt motiv bakom att skapa bostadsrätter och äganderätter i Centrum-Öster var också LSAB:s lednings uppfattning att en viss omsättning av bostäder via transaktioner kunde förse marknaden med viktig information om prisutveckling. Försäljningar av hyresfastigheter var inte lika vanliga som enskilda bostadsrättsförsäljningar, vilket innebar att marknaden ibland saknade information om värdeutveckling. Avsaknad av information, låga hyresnivåer, allmänt dåligt rykte och tidigare erfarenheter av tomställda lägenheter (vakanser) innebär en förhöjd investeringsrisk i Landskrona, vilket under många år påverkat marknadens intresse för att investera i Centrum-Öster.

Viktiga fokus för LSAB under åren handlade om att identifiera lämpliga objekt att riva, ombilda eller möjliggöra nyproduktion i syfte att tillföra bostadsrätter och äganderätter med mål att på sikt uppnå en jämnare fördelning mellan upplåtelseformerna i Centrum-Öster:

- År 2014 genomfördes flera dialogmöten med skolor och boende i Centrum-Öster.
- År 2015 påbörjades inventering av fastighetsbeståndet för att identifiera lämpliga objekt för ombildning, rivning eller

renovering. Detta år köptes ett stort fastighetsbestånd av LSAB inom kvarteret Neptun: Fastighetsbolaget Kronan 1–5 (se karta sid 32, 6). Med detta innehav fick LSAB möjlighet att förändra både miljö och verksamheter som passade bättre in i staden och kunde tillföra nyproduktion. En broschyr togs fram som kunskapsstöd till boende och fastighetsägare för att underlätta bostadsrättsombildningar.

- År 2016 revs det första bostadshuset för att ge plats till ny förskola och parkering. Underhållsinsatser samt större renoveringsprojekt påbörjades. Omställningen av kvarteret Neptun omfattade: Renovering av lägenheter och förskola samt utemiljö till förskolan i Kronan 1; snygga upp i parken vid Kronan 4 och hyra ut samt bygga om; Kronan 5 totalrenoverades och bostadsrättsombildning påbörjades. En ny detaljplan för Sjukhuskvarteret på S:t Olovsgratan 41 och 43 togs fram (se karta sid 32, 4).
- Åren 2017–2018 fortsatta underhållsinsatser och omfattande renoveringsprojekt i delar av fastighetsbeståndet genomfördes.

Tillföra nya verksamheter

En handelsutredning för Landskrona genomfördes år 2011 och visade då på möjlighet att bygga ut och utveckla handeln i kommunen (Handelsutredning för Landskrona tätort, 2011). Landskrona Citysamverkan har i processen tillsammans med LSAB varit pådrivande och tog tillsammans med tjänstemän från kommunen, representanter från handeln och fastighetsägare fram en handlingsplan (Handlingsplan Landskrona Citysamverkan, 2014). Målet blev att stärka Landskronas handel och göra staden intressantare som besöks- och destinationsort samt att bättre möta invånarnas krav på utökad service. Med hjälp av handelsutredningen konkretiserades ett antal förslag som fastslog behov av prioriterade insatser i stadsmiljön, i de primära stråken och i befintliga mötesplatser samt hur handeln kunde växa. En viktig strategi blev att utveckla Landskronas infart och koppla ihop innerstaden med tågstationen som ligger belägen i utkanten av den östra delen av tätorten (se karta sid 32, 14). Handelsutredningen visade exempelvis på att det krävdes nya butiker inom dagligvaru- och sällanköpsvaruhandel, fler mö-

tesplatser, caféer och restauranger. Det fanns möjlighet att bygga ut sällanköp, bygg- och fritids- och dagligvaruhandeln. Strategiska insatser gjordes parallellt för att utveckla identifierade stråk utmed Österleden, inom centrum och stationsområdet samt mellan dessa punkter (Årsredovisningar LSAB, 2012–2018; Innerstadsprojektet – Stadsbyggnadskontoret; 2018).

Vid några tillfällen organiserades dialoger med handeln och fastighetsägare via frukostmöten där LSAB informerade om utvecklingen och planerade projekt. Dialoger med boende och elever i skolorna genomfördes av Stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med LSAB och Landskrona Citysamverkan. Inledningsvis bjöds exempelvis 2150 hushåll från Centrum-Öster in till två träffar. Totalt valde 130 invånare att delta i diskussioner om stadens utveckling. Dialoger fortsatte under år 2014 med elevrådsrepresentanter från Landskronas samtliga skolor och elever från Allvar Gullstrands gymnasieskola. Dialogerna bekräftade behov av insatser, men det framgick inte riktigt hur många elever som deltog och hur representativa deras förslag var för majoriteten av Landskronabor. Inte heller huruvida den lilla grupp boende från Centrum-Öster som medverkat kunde representera befolkningen i stadsdelarna. Samtliga utvecklingsprojekt ställdes dock ut för allmänheten i stadshuset under några veckor för respektive projekt. Några perspektiv som framkom i dialogerna var att det efterfrågades mötesplatser, fler upplevelser i centrum, ökad kvalitet på lekplatser, restauranger, biosalong och caféer. Invånarna ansåg också att det var mycket viktigt att öka tryggheten i innerstaden (Årsredovisningar LSAB, 2014–2015; Sammanställning dialoger 2014).

Strategiska satsningar på miljöer och stråk inspirerades av underlagen från dialogerna och organiserades i ett större innerstadsprojekt som leddes av Stadsbyggnadsförvaltningen (Innerstadsprojektet - Stadsbyggnadskontoret; 2018). Projektet omfattade park- och gatumiljöer utmed Östergatan, Trädgårdsgatan, Brocksgatan och Dammhagsparken samt Saluhallstorget, Teaterlekplatsen, Österport och Sofia Albertina (se karta sid 32, punkterna: 21 12 20 18 16 17 15). Östergatan och Brocksgatan blev viktiga stråk inom stadsdelen Öster och Teaterlekplatsen och Österport sågs som strategiska kopplingspunkter till Centrum. Övriga projekt koncentrerades till Centrum. Under åren gjordes också flera kultursatsningar, exempelvis ”Fotostaden Landskrona”.

- År 2014 genomfördes flera dialogmöten med fastighetsägare och handel. Arbetsförmedlingen och Individ- och familjeförvaltningen lokaliserades till Centrum-Öster. O’Learys och Biograf Maxim etableras.
- År 2015 etablerades ny handel utmed Österleden vid infarten till tätorten, inom Centrum-Öster och allmänna utemiljöer började utvecklas. Flera nya etableringar som Willys, Dollar-Store och Enercon kom till och även investeringar av befintliga verksamheter.
- År 2016 byggstart för en ny förskola. Upprustning av lokaler och nya attraktioner inom Centrum, exempelvis öppnar en ny biograf. Östergatans tredje etapp mellan Viktoriagatan och Föreningsgatan färdigställdes (se karta sid 32, 22 och 10). Fastighetsägarna medfinansierar upprustningar tillsammans med teknik- och serviceförvaltningen samt stadsbyggnadsförvaltningen med mål att främja trygghet och gemenskap. Ny hotell- och konferensanläggning byggs vid stadskajen, i anslutning till Sofia Albertina. Företaget Oatly investerade i att bygga om sin anläggning och Biltema etablerar sin verksamhet i anslutning till Österleden (se karta sid 32, 9).
- Åren 2017 till 2018 slutförs en del stadsmiljöprojekt som haft fokus på allmänna utemiljöer, gator och torg samt ny handel och nya verksamheter etableras. Tillgängligheten till Landskrona station uppmärksammas och det byggs ny vänt hall och nya busshållplatser (se karta sid 32, 14). Flera gator öppnas upp för att fungera med bil, cykel och gångtrafik för förflyttning mellan delar av Landskronas stadskärna. Nya verksamheter är Elgiganten, Rusta, Subway och Elbilsföretaget Uniti. Jysk flyttar till Österleden (se karta sid 32, 17). Planer för Weibullsholmsområdet tas fram (se karta sid 32, 8). Landskrona Stadsutveckling AB nomineras till årets fastighetsföretagare vid Real Estate Øresund Award år 2017 som premierar de bästa prestationerna under året.

Motverka segregation

Många års statliga satsningar för att minska boendesegregation och främja social integration har inte gett bestående resultat i bostadsområden som varit föremål för projekt. Utvecklingen mot socioekonomiskt segregerade städer har istället accelererat under senare år. Målet med det urbana utvecklingsarbetet som initierats av regeringen har varit att uppnå en positiv social och ekonomisk utveckling, minska boendesegregationen, samt främja socioekonomiskt hållbara boendemiljöer och bättre skolresultat i dessa stadsdelar. Enligt den statliga delegationen mot segregation förklarar följande definition fenomenet segregation:

”Segregation handlar om att människor lever och verkar separerade från varandra. Det kan handla om uppdelning utifrån socioekonomisk status, etnicitet eller demografi (till exempel ålder eller kön). Denna åtskillnad innebär att det blir koncentrationer av människor med liknande bakgrund till exempel på arbetsmarknaden, i bostadsområden och i skolor. Socioekonomisk segregation anses bäst förklara uppkomsten av segregationsmönster i Sverige. Socioekonomisk segregation betyder att människor som tillhör olika social-, inkomst- och yrkesgrupper lever sina liv skilda från varandra och därmed får olika förutsättningar. Segregationen påverkar hela samhället. Det är inte ett bostadsområde, en stadsdel eller en skola som är segregerad, utan hela kommuner och regioner. Det brukar kallas att segregationen är relationell. Att segregationen är relationell innebär också till exempel att utvecklingen i olika skolor och bostadsområden påverkar varandra.” (Delmos, 2019)

LSAB:S åtgärder när det gäller att motverka segregationen har varit följande:

- dialogmöten med boende, handlare och fastighetsägare
- planeringen i kommunen såsom översiktsplaner, detaljplaner med flera planer ska inriktas på att motverka segregation
- skapa möjligheter för boendeformer som kan attrahera en bredare befolkningssammansättning samt
- arbeta aktivt med att skapa attraktiva miljöer, levande gator, stråk och mötesplatser samt att Centrum-Öster tydligare kopplats till övriga Landskrona och tågstationen (Handlingsplanerna 2013–2014, och 2015).

LSAB insåg att segregation omfattar hela staden och inte bara Centrum-Öster: ”För att stärka ett område räcker det inte att uteslutande fokusera på yttre faktorer utan att se till hela stadens utveckling.” (Handlingsplanerna 2013–2014, och 2015). Det är en viktig insikt som LSAB uttryckte och Delegation mot segregering (Delmos, 2019) var av en liknande uppfattning.

Insatserna i handlingsplanen inom de fem målområdena som LSAB arbetade med kan tillsammans bidra till att minska segregationen i staden, förutsatt att strategierna omfattar hela stadens perspektiv.

Nedan beskrivs vilka åtgärder LSAB har prioriterat för att motverka segregation, åren 2012–2018:

- År 2013 bjöds sammanlagt 2150 hushåll in till dialoger, varav 130 personer medverkade i diskussioner om stadens framtid. En gemensam uthyrningspolicy togs fram som omfattade hela staden. Landskronamodellen som lokal arbetsmarknadsmodell tillämpas i hela staden med goda resultat.
- År 2014 genomfördes dialogmöten med invånare, skolor och företagare i samband med Tillväxtdagen och Landskronadagen. Stadsförnyelse Österlyftet startades på Öster som omfattar Östergatan och anslutande gatumiljöer, exempelvis nya trottoarer, sittbänkar, papperskorgar, ny växtlighet och modern belysning tas fram. Österport utvecklas (Se karta sid 32, punkterna: 21 17).
- År 2015 genomfördes en demokrativerkstad som LSAB uppmuntrade med fokus på att ta reda på vad stadens invånare anser om sitt bostadsområde och vad som kan utvecklas. Uthyrningspolicyn fick delvis nya regler som exempelvis begränsat antal personer som bor i lägenheterna. Ett stort gestaltningsprojekt, Dammhagsparken och Saluhallstorget, startade med syfte att ta bort otrygga platser och få samband mellan platser som skolgård och park (se karta sid 32, punkterna: 18 16). Även här bättre belysning, nya sittmöbler, mötesplats med grill och ytor för lek samt tydligare gångstråk. Förvandlingen av Järntorget var klar och nya verksamheter fick plats i stationsbyggnaden, utökad parkering med grönska, samt även ett mindre anslutande

torg med Systembolaget, som rustades för att människor ska trivas med sittplatser, grönska och beläggning (se karta sid 32, punkt 19). En stor investering var köpet av fastigheterna Kronan 1–5. Dessa fastigheter är strategiska då man kan ombilda, få plats för nya verksamheter, bygga nytt, riva för annan användning, renovera och skapa utemiljö (se karta sid 32, punkt 6).

- År 2016 deltog LSAB på flera externa arenor och nätverk för att sprida kunskap om stadsutvecklingen, exempelvis under Almedalsveckan. Östergatans ombyggnad fortsatte och den sista etappen mellan Viktoriagatan och Föreningsgatan blev färdig under sommaren. Dammhagsparkens och Saluhalltorgets upp- rustning pågår (se karta sid 32, punkterna: 21 22 10 18 16).
- År 2017 fördelade Migrationsverket och länsstyrelserna med stöd av bosättningslagen antalet invandrare till kommunerna (Lag (2016:38) om mottagande av nyanlända invandrare för bosättning. Uthyrningsgruppen hanterar de nyanlända och prioriterar jämn fördelning för att motverka segregation i staden. Dammhagsparkens renovering fortsatte och man påbörjade arbetet med en ny vänthall och nya busshållplatser vid Landskrona Station (se karta sid 32, punkterna: 18 och 14). En gemensam yta för bil-, cykel och gångväg ska skapas vid rondellen vid södra infarten där gatorna Östergatan, Lundåkragatan och Regeringsgatan möts (se karta sid 32, punkterna: 21 och 11). På så sätt blir det enklare att nå olika delar av Landskronas centrum.
- År 2018 hade LSAB fortsatt fokus på stadsutveckling genom dialog med de boende och samverkan med fastighetsägarna för att fortsätta rusta upp eftersatta miljöer. Den nya rondellen som nu heter ”Österport” blev färdig i oktober (se karta sid 32, 17). Nytt projekt är området Sofia Albertina och nytt namn är då Sofia Albertinas plats (se karta sid 32, 15). Torgets yta fick ny stenbeläggning, sittplatser och nya träd. Det blev också en grön, mindre torgyta på Södra Långgatan. Planen för år 2019 är att Drottninggatan vid Sofia Albertinas kyrka ska innehålla nya planteringar, omdragna gångstråk och en ny lekplats (se karta sid 32, 13).

Resultat

Grundproblemet som drabbade Landskrona och fler städer under 1980-talet och början av 1990-talet, var att man flyttade industrierna till länder där arbetskraften var billigare. De svenska industriarbetarna hade blivit för dyra. När arbeten försvann i Landskrona så försvann arbetarna också. Många arbetare hade varit bosatta i Centrum-Öster. Resultatet blev att många lägenheter i dessa bostadsområden blev tomma och fastighetsägarna fick inte in hyror för sina lägenheter. Fastighetsbeståndet förföll och inga nya investeringar gjordes på decennier. Så småningom flyttade flyktingar och migranter in i bostäderna. Befolkningen ökade men var försörjda till stor del av bidrag. Då uppstod en situation som kallas filtrering, det vill säga att det flyttar in en befolkning med lägre status än de som bodde där förut, samt att fastighetsägarna inte investerade i fastigheterna (Hedin et al, 2012).

Utanför kommunens kontroll har privata fastighetsägare fått förfrågningar från andra kommuner och etableringslotsar gällande bostäder till hushåll utan inkomst. Detta fenomen har också bekräftats via våra intervjuer och mailunderlag som vi tagit del av från kommuner till privata fastighetsägare. Det framkom exempelvis att vissa fastighetsägare lockade med gratis hyra under vissa år och etableringslotsar som förekom senare år frågade fastighetsägarna om hyran kunde vara dubbelt så dyr.

För att komma tillrätta med problematiken har LSAB tillsammans med övriga fastighetsägare, förvaltningar och invånare under åren successivt arbetat över hela Landskrona stad. Landskrona kommun började i Norra Borstahuset och LSAB i stadsdelarna Centrum-Öster och på det sjätte året hade miljöer utvecklats och tillgängligheten till och från Landskrona centrum till Landskronas tågstation förbättrats betydligt. Landskronahem har under åren också blivit en del av LSAB i Centrum-Öster och sålt av ett större fastighetsbestånd för att kunna möjliggöra utveckling och strukturell omvandling av Karlsundområdet.

Nedan sammanfattas uppnådda resultat med utgångspunkt i LSAB:s fem målsättningar.

Resultat gällande påverkan på inflyttningen

Landskronas befolkning ökar, även i Centrum Öster där befolkningen ökat från 11 163 till 11 786 personer, åren 2012 till 2018, vilket ungefär motsvarar kommunens genomsnittliga tillväxt. Arbetet med att ta fram en gemensam uthyrningspolicy har gett resultat. Antalet fastighetsföretag som anslutit sig har ökat från 9 år 2013 till 23 fastighetsägare år 2018 (LSAB Årsredovisningar 2013–2017 samt mail 2019-11-21 från LSAB:s vd för siffran för år 2018). Med de 23 fastighetsägarna anslutna till uthyrningsreglerna uppnår man att 75 procent av hyresbostäderna i Landskrona omfattas av de gemensamma uthyrningsreglerna (anslutna fastighetsägares bestånd i förhållande till den totala hyresmarknaden i Landskrona). Försörjningsstödet år 2012 uppgick till 82 miljoner kronor och år 2018 hade det sjunkit till 64 miljoner kronor (Socialstyrelsen.se), vilket innebär att inflyttare, som saknar inkomster, från andra kommuner har minskat på grund av uthyrningspolicyn. År 2017 minskade försörjningsstödet till 61 Mkr för att öka igen till 64 Mkr år 2018 (Socialstyrelsen.se). Se tabell 2.

Genom arbetet med en gemensam uthyrningspolicy har fastighetsägarna samarbetat i flera ärenden, till exempel när flera fastighetsägare hade fått nya hyresgäster i en redan uthyrd lägenhet vilket visades vara ett nytt mönster i inflyttningen som kallades c/o-adresser, vilket innebar att många individer skrev sig på en adress för att bland annat få etableringsstöd med mera. Uthyrningsgruppen uppmärksammade att dessa c/o-adresser ökade under år 2013. Detta gjorde att uthyrningsgruppen arbetade med att ändra på uthyrningsreglerna så att man inte får bo för många i en lägenhet. De nya reglerna blev klara år 2015 (bilaga 4). Samarbetet i uthyrningsgruppen har också möjlighet att bidra till minskad segregation i stadens bostadsområden till exempel Centrum-Öster, då man i uthyrningsgruppen gemensamt tar ansvar för de bostadssociala kontrakten i kommunen. Ju fler fastighetsägare i kommunen som tar ansvar för de bostadssociala kontrakten ju större möjlighet att minska segregationen i stadens bostadsområden. Tiden innan samarbetet i LSAB och Uthyrningsgruppen etablerats, fördelades de flesta bostadssociala kontrakten till enbart det kommunala bostadsföretaget AB Landskronahem och därmed blev vissa bostadsområden, socialt belastade och segregerade.

Kvot mellan förvärvsarbetande inflyttare och förvärvsarbetan-

de utflyttare har utvecklats från 83 procent år 2012 till 87 procent år 2018 i Centrum-Öster, vilket innebär att situationen börjat jämnas ut, men att det fortfarande är något fler personer som har arbete som flyttar ut än in i bostadsområdena (SCB, 2012 och 2018). Omflyttningen har under dessa år minskat något, från 16 procent till 14 procent (SCB, 2012 och 2018).

I tabell 2 framgår att samarbetet i Landskrona har gett resultat då kostnaden för försörjningsstöd har sjunkit samtidigt som befolkningen ökat. Det är en stor minskning i kostnaderna för försörjningsstöd: 18 Mkr lägre från år 2012 till år 2018. Dock har kostnaderna ökat under 2018. Se tabell 2.

Resultaten indikerar sammantaget att det är en kombination av fyra initiativ som varit avgörande för att minska försörjningsstödet sedan år 2012:

- Förbättrad konjunktur och nya arbetstillfällen i kommunen
- Uthyrningspolicyn
- Förändrat arbetssätt hos Individ- och Familjförvaltningen. Det nya arbetssättet är att förvaltningen kallar till personliga möten inom 48 timmar (h) med de som söker ekonomiskt bistånd (Intervju utredningschef, Landskrona stad, 2020)
- Landskronamodellen har under följeforskningsprojektet tillämpats och inneburit att arbetslösa via kommunens satsning på enkla jobb haft möjlighet att etableras på arbetsmarknaden, exempelvis har kommunen startat tvätteri. År 2018 innebar det exempelvis att 283 personer anställdes och 148 personer avslutades. Av de avslutade anställningarna har cirka 50 procent fortsatt i egen försörjning och sex procent valde att vidareutbildas (Landskrona stads årsredovisning, 2018).

Tabell 2: Statistik över utbetalt försörjningsstöd, invånarantal och antal fastighetsägare anslutna till uthyrningspolicyn i Landskrona under åren 2012–2018.

År	Kostnader för försörjningsstöd ¹ (Mkr, löpande priser)	Antal invånare ²	Antal fastighetsägare som är anslutna till uthyrningspolicyn ³
2012	82	42 560	-
2013	76	43 073	9
2014	72	43 574	17
2015	65	43 961	18
2016	65	44 611	17
2017	61	45 286	23
2018	64	45 775	23

Källor: ¹Socialstyrelsen.se. ²SCB.se ³Landskrona Stadsutveckling AB:s årsredovisningar 2013–2018.

Genom samarbete i uthyrningsgruppen avseende en kommun-gemensam uthyrningspolicy har flera positiva fördelar uppnåtts, varav några exempel är:

- Det blev möjligt att se övergripande strukturer på Landskronas bostadsmarknad som var svåra att uppfatta som ensam uthyrare på det egna företaget, exempelvis c/o-adresser.
- Gruppen får gemensam kontroll på och överblick över marknadssituationen, antalet uthyrningar och eventuella vakanser.
- Gruppen samarbetar vid evakueringar, genom att hjälpas åt att få fram lägenheter.
- Gruppen följer upp och diskuterar effekter av reglerna i uthyrningspolicyn.
- Gruppen hanterar de bostadssociala kontrakten som spreds ut över hela Landskrona.
- Gruppen hanterar nyanländas kontrakt för etableringsbostad.

Det är viktigt att påpeka att konkreta mål i siffror eller i tydliga ord för inflyttningen finns inte. Det gör att det är oklart när Landskrona stad har uppnått målet balans i inflyttningen i Landskrona och Centrum-Öster.

Resultat oseriösa fastighetsägare

LSAB:s arbete och engagemang för "fallet" Delfinen 15 i stadsdelen Öster, blev en viktig markering från Landskrona kommun mot oseriösa fastighetsägare och för hyresgästerna. Historien började i oktober år 2012 då Miljöförvaltningen hade inspekterat fastigheten på grund av flera klagomål. Inspektionen visade att förelåg olägenhet för människors hälsa. Myndigheterna underrättade då fastighetsägaren om detta, men bristerna åtgärdades inte. I november år 2012 beslutade Miljönämnden om åtgärdsföreläggande med vite. Delgivningen av det beslutet till fastighetsägaren misslyckades trots flera försök. Fastighetsägaren åtgärdade inte bristerna i fastigheten. LSAB tog då initiativ till att starta en grupp med personer från flera förvaltningar och myndigheter som började arbeta tillsammans: Miljöförvaltningen, Stadsbyggnadsförvaltningen, Räddningstjänsten i Landskrona, Polismyndigheten, Skattemyndigheten och Kronofogdemyndigheten. Deras gemensamma arbete med stöd av Folkhälsomyndigheten i Solna och en besiktningsman från Lunds Universitet med särskild kompetens avseende inomhusmiljö gav resultat i hyresnämnden i Malmö i augusti år 2014. Beslutet meddelades den 1 september år 2014 och innebar att fastigheten Delfinen 15 ställdes under tvångsförvaltning under tre år och Landskronahem utsågs till särskild förvaltare (Hyresnämnden i Malmö, Ärende nr 584-14, Rotel 4).

Genom att prioritera insatser från myndigheterna mot de värsta missförhållandena statuerades exempel, vilket ökade effekten av myndigheternas arbete. Tidigare arbetade enstaka tjänstemän från myndigheternas olika organisationer ensamma i parallella processer, utan att veta om varandras insatser. Det samlade greppet möjliggjorde utveckling av miljöer, hjälpte människor från svåra missförhållanden och minskade förekomsten av svartklubbar med reducerad kriminalitet som följd. Samhället började ta tillbaka kontrollen över fastigheter med de allvarligaste bristerna.

Arbetet med Trygghetscertifiering (Intervju LSAB, 2018) hjälpte fastighetsägare att strukturera förbättringsarbete avseende ökad

trygghet och ger i vissa fall också möjlighet till hyrespåslag (t ex. belysning, säkerhetsdörr och passagesystem), förutsatt att majoriteten av hyresgästerna godkänner åtgärder. Ett stort antal fastighetsägare efterfrågade ökad insyn i LSAB:s arbete och prioriteringar, vilket indikerar att vissa företag inte upplevde sig delaktiga i utvecklingen (se bilaga 1). Även om en majoritet av fastighetsägarna var positiva så framkom kritik mot den politiska ledningen och det fanns uppfattningar bland vissa fastighetsägare att dialogen med LSAB och Landskrona stad behövde bli bättre. Några fastighetsägare ansåg exempelvis att en liten krets av företag fick fördelar och erbjöds möjlighet att köpa mark av staden eller andra fördelar, såsom snabbare hantering av bygglov och tillstånd.

Många fastighetsägare har relativt sett mindre fokus på sociala perspektiv och hur positiva grannskapseffekter kan uppnås, vilket i forskningsstudier visat sig vara viktigt (Lilja och Premer, 2010; Galster 2012). Intervjuer med fastighetsägarna vittnar om ett stort behov att höja kompetensen på flera områden. En majoritet av fastighetsägarna saknade exempelvis helt sociala engagemang, förmedlade sina bostäder lokalt (ofta genom egna kontakter) och några få tillämpade någon form av återkommande systematisk kunduppföljning (se bilaga 1).

Intresset och kanske möjligheten att köpa sin bostad visade sig vara ganska begränsat inom Centrum-Öster, även om det fanns ett visst intresse bland boende. I den fastighet där man lyckades ombilda hyresrätt till bostadsrätt krävdes att lägenheterna tömdes och genomgick genomgripande renovering. Cirka 1 300 bostäder med eftersatt underhåll har bytt ägare och planeras att renoveras och 50 lägenheter med mycket eftersatt underhåll gjordes om till kontor (Handlingsplan, 2015).

Många fastighetsägare med litet bestånd av bostäder såg inte någon möjlighet att utveckla det och såg inte heller någon omständighet som kunde ändra på det. Det är tydligt att dessa fastighetsägare saknar kapacitet att bära risk och kanske också kunskap som krävs för att utveckla. Många fastighetsägare fanns ju enbart på den lokala fastighetsmarknaden med begränsad ekonomisk förutsättning att kunna renovera. Även om majoriteten av hyresbostäderna omfattades av fastighetsägare anslutna till LSAB och samarbetet avseende uthyrningspolicyn, stod många mindre fastighetsägare helt utanför samarbetet (se bilaga 1).

Flera av de insatser som LSAB vidtagit för att komma tillrätta med problematiken med oseriösa fastighetsägare har sammantaget visat sig framgångsrika. Många boende har blivit hjälpta av de åtgärder som vidtagits, genom det nära samarbetet som etablerats mellan kommun och myndigheter samt fastighetsägare. Samtidigt återstår mycket arbete för att komma tillrätta med ”alla problem”, exempelvis var 25 procent av hyresbostäderna år 2018 inte anslutna till uthyrningspolicy, vilket innebär att flera fastighetsägare står utanför samarbete och överenskommelser. I denna grupp fanns fastighetsägare som saknade intresse eller kunskap att driva på utvecklingen och några fastighetsägare avstod samarbete på grund av att man inte kände sig inkluderade i LSAB:s arbete. Att majoriteten – 23 fastighetsägare med sammanräknat 75 procent av hyresbostäderna – har anslutit sig till samarbete är dock något att förvalta och bygga vidare på, även om det inte är en garanti för att samtliga av dessa aktörer agerar ansvarsfullt.

Antalet oseriösa fastighetsföretag i Centrum-Öster har tydligt minskat, genom de initiativ och myndighetssamarbeten som LSAB arbetat med. Det kan konstateras att fastighetsmarknaden återvänt till Landskrona med intresse för nyinvesteringar. Det finns fortfarande mycket som bör och kan göras, men utvecklingen är sammantaget försiktigt positiv och kritiken mot det brottsförebyggande arbetet har minskat i såväl Landskrona som i Centrum-Öster. Vår tolkning är att befolkningen i Landskrona tycker att samhället bryr sig och att man generellt är nöjd med de satsningar som görs (Polisens sammanställning av Trygghetsmätningar, Region syd 2019). Till exempel har tryggheten ökat i Landskrona enligt Polisens egen mätning som anger att andelen av befolkningen som uppger att de blivit utsatta för brottslighet sjunkit från 22 procent år 2012 till 17 procent år 2018. Det motsvarar regionens genomsnittliga nivå för år 2018 och är till och med bättre än resultaten i kommunerna Lund, Helsingborg och Malmö (Polisens sammanställning av Trygghetsmätningar, Region syd 2019). Den första trygghetsmätningen som utfördes i Landskrona år 2001 visade att 36 procent av Landskronaborna vid tidpunkten blivit utsatta för brott. Utvecklingen indikerar därför en längre positiv trend som påbörjades i Landskrona redan före år 2012 och innan LSAB:s arbete i Centrum-Öster startade. Även om resultaten fortfarande visar på en lägre trygghet i

Centrum-Öster jämfört med Landskrona i sin helhet har dessa båda stadsdelar utvecklats ungefär i linje med den generella förbättringen i Landskrona. Polisens mätning visar fortfarande på låg kollektiv styrka i Centrum-Öster och 24 procent uppger exempelvis att de inte skulle agera vid slagsmål jämfört med 18 procent i hela kommunen (Polisens sammanställning av trygghetsmätningar, Region syd 2019). Kollektiv styrka handlar om den lokala sociala sammanhållningen och exempelvis viljan hos invånarna att ingripa för bostadsområdets säkerhet. Viljan att ingripa påverkas av människors tillit och av de förväntningarna på att ingripa som delas inom ett område. Sammanställningen visar att det finns en fortsatt hög rädsla för ungdomsgång som bråkar och stör ordningen samt en viss problematik med nedskräpning som framöver bör uppmärksammas och åtgärdas.

Antalet anmälda brott i Landskrona år 2012 var 7 987 i jämförelse med 5 836 år 2018, vilket motsvarar en minskning med 17 procent i kommunen (Brå, 2012–2018). Motsvarande nedgång kan noteras i Centrum-Öster där både mängdbrott och den grova brottsligheten sjunker (Polisens sammanställning över anmälda brott på olika adresser i Landskrona, Region syd 2019). Det är en positiv tendens då erfarenheten ofta är att antalet anmälda brott kan öka i stadsdelar där Polisen koncentrerar sina insatser, vilket Polisen gjort i Centrum-Öster. Det kan också framhållas att antalet brott per invånare år 2018 i Landskrona är lägre än Sverige genomsnittet, vilket också innebär en lägre nivå än grannkommunerna Lund, Helsingborg och Malmö (Brå, 2019).

Genom att villkoren för utveckling av fastigheter har förbättrats har också förutsättningarna ökat för seriösa aktörer på Landskronas bostadsmarknad. Direktavkastningskraven för bostadsfastigheter har minskat från 6,75 till 4,5 i Centrum-Öster, vilket motsvarar en värdeökning på 50 procent. Det är en mycket högre värdeutveckling än för andra delar av Landskrona samt jämförbara lägen på andra orter, vilket möjliggör nyinvesteringar och utveckling (Extern Värdering – LSAB, 2018). Hyresutvecklingen har relativt stigit något mer i Centrum-Öster från en väldigt låg nivå än för Landskrona i genomsnitt. Vissa bostäder och fastigheter var sanitärt undermåliga med väldigt låg standard och en stor underhållsskuld, vilket försvårade för seriösa fastighetsutvecklare och förvaltare. För hyresgäster som efterfrågade andra

kvaliteter i boendet saknades alternativ. För hyresgäster som inte var medvetna om sina rättigheter och blivit tilldelade otjänliga bostäder via myndigheter i andra kommuner, alternativt illegalt via egna kontakter, hamnade allt som oftast i osäkra levnadsförhållanden. Att som hyresgäst påkalla myndigheternas uppmärksamhet försvårades på grund av många hushålls utsatta situation och beroendeställning till fastighetsägaren.

Den låga initiala hyresnivån är fortfarande idag lägre än Landskronas genomsnittliga hyresnivå på 1092 kr per kvm, vilket år 2018 innebär 6 370 kr i månaden för en lägenhet på 70 kvm. Landskrona har fortfarande lägre hyresnivåer än den genomsnittliga hyresnivån i Sverige och under grannkommunerna Lund, Helsingborg och Malmös nivå. Prisutvecklingen på bostadsrätter och villor har under perioden utvecklats ungefär i nivå eller bättre än jämförbara orter i Skåne (Extern Värdering – LSAB, 2018).

Balans mellan upplåtelseformer

Studier ger stöd för att bostadsbestånd med en stor andel hyresrätter och liten andel bostadsrätter i högre grad har en resurssvagare befolkning än mer blandade områden (Boverket, 2009). Målet att uppnå balans mellan upplåtelseformer har inte uppnåtts. Det krävs betydligt längre tid för att nå målbilden i Centrum-Öster om 50 procent hyresrätt och 50 procent bostadsrätt samt äganderätt, vilket ungefär motsvarar dagens fördelning mellan upplåtelseformer i kommunen. Det är dock ingen garanti för ett mer socialt och ekonomiskt blandat Landskrona och i tätorten består bostadsbeståndet idag av 65 procent hyresrätt. Nuvarande strategi kan medföra att andra stadsdelar i Landskrona påverkas av att resurssvaga hushåll flyttar från Centrum-Öster till andra delar av Landskrona, men idag regleras det av de gemensamma kommunövergripande reglerna i uthyrningspolicyn som omfattar 75 procent av hyreslägenheterna.

År 2018 var fördelningen 70 procent hyresrätt, 27 procent bostadsrätt och tre procent äganderätt i Centrum. Sammanräknat minskade andelen hyresrätt i Centrum med fyra procent och motsvarande andel ökade för bostadsrätt. I Öster konstaterades beståndet i princip vara oförändrat med en procents minskning av hyresrätt och motsvarande ökning för bostadsrätt från år 2012

till år 2018: 91 procent hyresrätt, åtta procent äganderätt samt en procent bostadsrätt. Bostädernas storlekar var relativt jämnt fördelade och andelen mindre bostäder under 50 kvm har inte ökat. Samtidigt växte bostadsbeståndet genom nyproduktion, från 4456 bostäder till 4581 bostäder (tre procents ökning), varav majoriteten tillkom inom Centrum på initiativ av LSAB (SCB, 2012–2018; Årsredovisningar LSAB, 2012–2018).

Under perioden från år 2012 till år 2018 ökade andelen hemmaboende vuxna barn med sju procent, från 27 procent till 34 procent. LSAB kan behöva undersöka fler förtättningsmöjligheter i innerstaden och se över vilken hushållstyp som behöver prioriteras i bostadskoncepten, vilket också delvis framgår av kommunens planeringsunderlag (se Mark- och boendeprogram, 2015).

Tillföra nya verksamheter

Vår uppfattning är att Landskrona stad och LSAB kommit en bra bit på vägen. Nya investeringar har medfört positiv utveckling och bidragit till stadens tillväxt och attraktivitet. Det har möjliggjort nyinvesteringar och en utbyggd service samt att nya företag har etablerats i Landskrona. Utvecklingen är positiv för kommersiella fastigheter och direktavkastning på kontor har minskat från 7,5 procent till 6,4 procent och för butikslokaler från 7 procent till 5,9 procent. Samtidigt har handeln ökat med 5,5 procent till en miljard i omsättning, vilket bidragit till över 500 nya arbetstillfällen inom Landskrona (Extern värdering – LSAB, 2018). Detta i en tid då näthandel ökar och handeln i butik totalt sett krymper i Sverige har satsningarna lockat besökare utanför kommunen. Idag möter ett helt annat Landskrona invånare och besökare, från Österleden och tågstationen i de östra delarna av staden till de centrala park- och gatumiljöerna utmed de primära stråken. Kommunens tillväxttakt på 1 till 1,5 procent är viktig att bibehålla, vilket möjliggör fler bostäder, innebär ökad service och nya arbetstillfällen inom kommunen. Under åren 2012 till 2018 har inpendlingen ökat med 23 procent och utpendlingen ökat med 25 procent (SCB, 2012–2018). Det är positiva resultat som innebär att verksamheter och arbetsplatser ökar i Landskrona och att samtidigt invånare hittar arbeten utanför kommunen. Landskrona har ett strategiskt pendlingsläge nära Malmö, Helsingborg och Lund.

Mycket har hänt sedan år 2012 genom initiativen att utveckla



Saluhallstorget har öppnats upp och utvecklats till en attraktiv och trygg mötesplats. Centrum och Öster har också bättre kopplats till varandra. Foto: SBK, Landskrona



En upprustad mötesplats i korsningen av Östergatan och Föreningsgatan. Foto: SBK, Landskrona

park- och gatumiljöer, etablering av ny handel och service samt nya attraktioner i Centrum-Öster. En ny toppmodern biograf på Östergatan som Landskrona saknat i många år blev uppskattad av invånarna, såväl som nyetablering av sportbaren O'Learys. Även flera fastighetsutvecklingsprojekt initierades och en fastighet har renoverats och ombildats till bostadsrätter. Det planeras för flera förtätningar och planarbete har kommit igång på flera platser i innerstaden. På sjukhusområdet ska det exempelvis byggas bostäder och planer finns för Weibullsholmsområdet där en anrik fastighet har rustats upp med nyetablering av verksamhet (LSAB, 2018). LSAB har en avgörande roll som initiativtagare och sammanhållande kraft i stadsutvecklingen. Kommunens olika förvaltningar genom linjeverksamheten är också viktiga aktörer, genom utredningar och prioriteringar

samt utlokaliserad kommunal service i Centrum-Öster, såsom Individ- och familjeförvaltningen och nya förskolor. Etableringen av Arbetsförmedlingen i Centrum har också haft betydelse. I andra fall har privata fastighetsägare på initiativ av eller med stöd av LSAB startat egna fastighetsutvecklingsprojekt (Intervju LSAB, 2018). Många äldre fastigheter utgör en möjlighet för Landskronas egna befolkning att etablera verksamheter då lokalhyrorna fortfarande anses vara relativt låga. Det underlättar etablering av nya rörelser som hjälper det lokala entreprenörskapet och bidrar till en levande stad i gatumiljöerna.

Motverka segregation

I detta avsnitt redovisas hur segregationen har utvecklats genom olika mätetal.



Exempel på utveckling av gaturummet i Öster i korsningen Brocksgatan och Östergatan. Foto: SBK, Landskrona



Exempel på utveckling av gaturummet i Öster med ny plantering och ny belysning på Östergatan. Foto: SBK, Landskrona

Landskrona Stads skatteunderlag (kr/invånare), har ökat från 147 000 kronor per invånare år 2012 till 179 000 kronor per invånare år 2018, men skattekraften (andel av medelskattekraften i Sverige) är samma för båda åren nämligen 83 procent (Årsredovisning 2013 och 2018, Landskrona stad). Det betyder att Landskronas skattekraft inte har ökat, men skatteunderlaget har ökat. Orsaken till denna utveckling är att andra kommuner har ökat sitt skatteunderlag mer i förhållande till Landskrona stad.

Landskrona stads andel förvärvsarbete har ökat från 67,8 procent år 2012 till 72,7 procent år 2018 (SCB, 2012–2018). Andelen i arbete i Centrum-Öster har ökat från 52 procent år 2012 till 61 procent år 2018. De öppet arbetslösa minskade med fyra procent under motsvarande period i Centrum-Öster, från 28 procent till 24 procent och andel öppet arbetslösa i hela kommunen minskade från 18,2 procent till 16,6 procent (SCB, 2012–2018). Samtidigt ökade andelen långtidsarbetslösa i Centrum-Öster från 3,6 till 4,2 procent, men sammanräknat minskade försörjningsstödet, från 5,8 procent till 2,9 procent. Andelen med etableringsstöd ökade istället något i Centrum-Öster, från 0,5 procent till 2,6 procent som ett resultat av att migrationen ökade något i samband med flyktingkrisen år 2015 (SCB, 2012–2018).

Andel elever behöriga till gymnasiet i Landskrona stad har minskat från 87 procent år 2012 till 83,1 procent år 2018. Andelen elever med behörighet till högskola minskade också från 74 procent år 2012 till 69,9 procent 2018 (SCB, 2012–2018). Under mot-

svarande period försämrades även skolresultaten i Centrum-Öster och andelen elever med gymnasiebehörighet minskade från 78 procent till 75 procent och andel högskolebehöriga elever minskade från 68 procent till 62 procent (SCB, 2012–2018). Även om det kan skönjas en svag positiv trend från år 2018 när kommunen fokuserat tydligare på skolan är skolresultaten nedslående för Landskrona i sin helhet och för Centrum-Öster. Resultaten ligger inte i linje med kommunens ambition och målsättning. Tyvärr finns en liknande trend runt om i landet, framförallt i socialt utsatta områden som har en stor andel elever med utländsk bakgrund, men det finns undantag där man lyckats vända resultaten något. I Landskrona och Centrum-Öster har exempelvis initiativ tagits för att vända denna utveckling under år 2018. Resultaten skiljer sig kraftigt mellan gruppen svenskfödda och utlandsfödda och gruppen ensamkommande flyktingbarn där en mycket liten andel i gruppen klarar av behörighet. Andel studerande av den arbetsföra befolkningen har ökat från 13,1 procent till 16 procent. Tyvärr redovisar statistiken att hälsan inte förbättrats och antalet sjukdagar i Centrum-Öster är ungefär på samma nivå år 2018 som för år 2012, vilket indikerar att det finns en grupp långtids-sjukskrivna som inte blir friskare (SCB, 2012–2018).

Landskrona har en försiktig positiv utveckling i SCB:s boendese-segregationsindex, från 40,2 procent år 2012 till 39,3 år 2016, vilket är ungefär i linje med grannkommunerna Lunds och Malmös utveckling. Utvecklingen är dock bättre i Landskrona än för



Karl XV blev den första bostadsrättsombildningen och fick stor symbolisk betydelse.
Foto: SBK, Landskrona

exempelvis Helsingborg. Detta segregationsindex är ett mått på skillnaden i bosättningsmönster mellan olika befolkningsskategorier och baseras på information om fördelningen av inrikes födda och utrikes födda som beräknar på avvikelsen område för område i förhållande till kommunens genomsnitt och tar inte hänsyn till socioekonomi. Ett resultat på 0 innebär jämn fördelning över området och ett resultat på 100 betyder total segregering (SCB, Boendesegregationsindex, 2012–2018). Samtidigt visar aktuell forskning från ett pågående Formas projekt vid Malmö Universitet: ”Allmännyttan och blandpolitikens praktik”, att den socioekonomiska hushållssammansättningen inte nämnvärt förändrats i Centrum-Öster eller i Landskronas övriga stadsdelar under åren, 2012 till 2017. Dessa resultat bör tolkas med viss försiktighet då underlagen är begränsade och balansmättet som används i metoden kan påverka mycket i områden med en extremt låg nämnare eller täljare. Fördelningen av inkomstfattiga är också relativt jämn i Landskrona om allmännyttans och det privata bostadsbeståndet jämförs, även om andelen inkomstfattiga under senare år ökar i AB Landskronahems bostadsbestånd (Salonen, 2020).

Diskussion

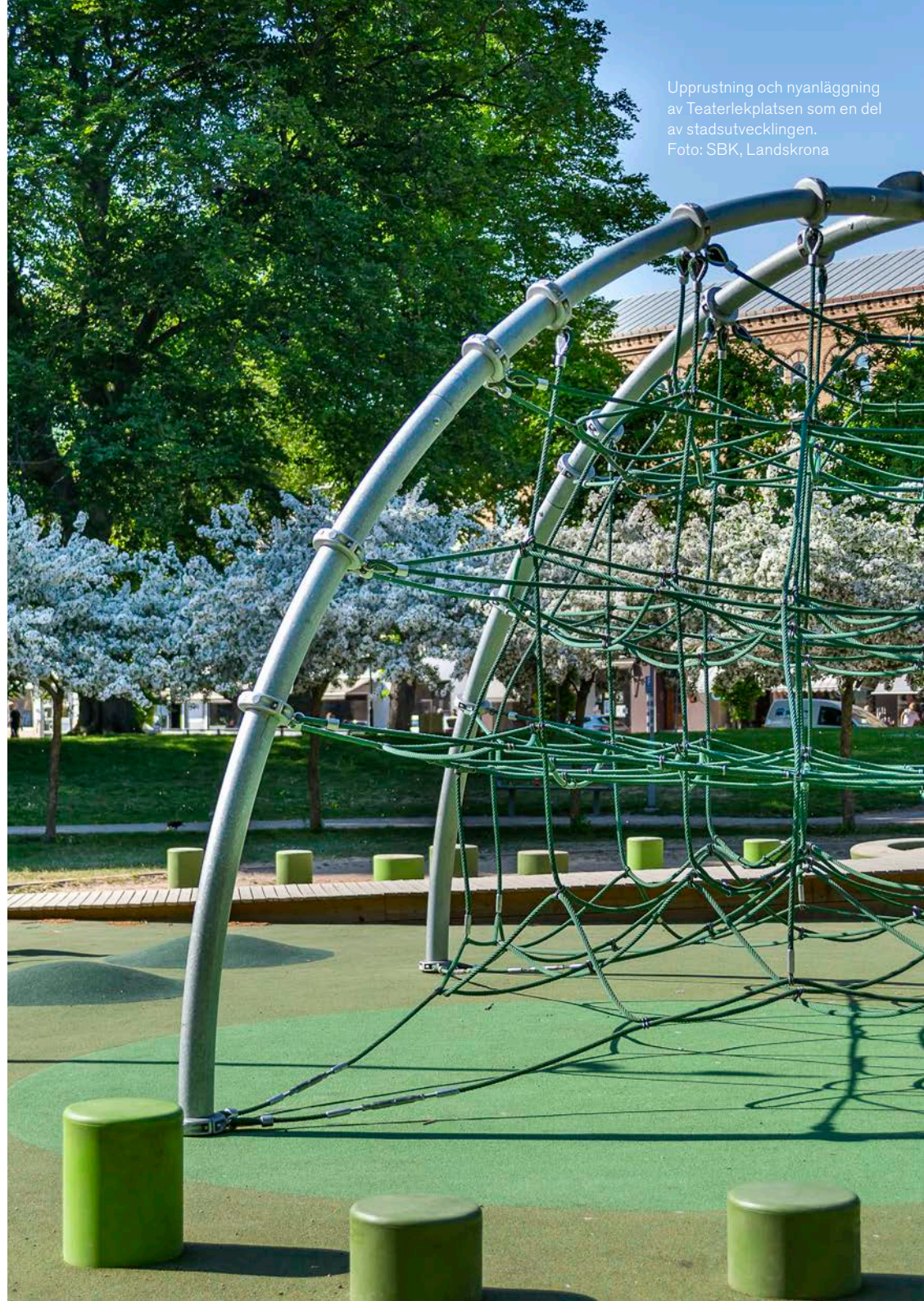
Det har varit intressant att följa Landskronas utveckling och LSAB:s arbete, åren 2012 till 2018. Det har varit lärorika år och gett oss forskare en djupare förståelse för många kommuners stora sociala- och ekonomiska utmaningar. Landskronas situation är inte på något sätt unik, men förutsättningarna för ”hur” stadsutveckling kan bedrivas kan skilja stort mellan kommuner och från plats till plats. Landskrona har gjort ett digert arbete under åren 2007–2011 med att blottlägga problemen och vilka metoder som skulle användas för att vända staden till en attraktiv stad att bo och arbeta i. Detta dokumenterades i skriften ”Landskronas vägval Centrum/Öster”, 2012-08-23).

Varje kommun bör göra noggranna undersökningar och djupa analyser för att blottlägga den egna kommunens problembild och behov samt vilka strategier och åtgärder som kommunen behöver använda sig av för att nå framgång. Att inte göra noggranna undersökningar om behoven i den egna kommunen, utan istället kopiera strategier från andra kommuner är en stor risk. Kommunen kan då hamna i en situation där man kastat bort både tid och pengar samt att problemen kvarstår. Många kommuner jobbar exempelvis på liknande sätt för att locka till sig medel- och höginkomsttagare. Om alla kommuner agerar på det sättet är det svårt att se att integration kan bli verklighet i Sverige. Exempelvis finns möjligheter för Landskrona att tydligare rikta sig till en bredare inkomstgrupp i nyproduktionen och fokusera på unga vuxna samt barnfamiljer med mål att minska trösklarna på bostadsmarknaden. Det finns en liten andel små bostäder i Centrum-Öster och nyproduktionen kan därför tydligare riktas mot gruppen unga vuxna och studenter samt barnfamiljer som ökar i inflyttningen. Det är viktigt att planera för en bred grupp i nyproduktion i samtliga lägen i staden och jobba med villkor i markanvisningen som möjliggör variation och innovation på riktigt och som bidrar till strukturell utveckling. Markpriser bör exempelvis i planer underordnas mål om variation i struktur och innehåll. Tomträtt kan exempelvis vara ett alternativ som möjliggör rabatter på marken, vilket genererar hyra tillbaka till staden.

Landskronas val att starta LSAB är ganska unikt i en nationell jämförelse och på kort tid har goda resultat uppnåtts. Denna

form av stadsutveckling är en samverkan mellan kommun och privata fastighetsägare i form av ett aktiebolag med det gemensamma målet att utveckla staden. Det handlar om att gemensamt fokusera på det viktiga, dela risk solidariskt och ta del av den ekonomiska hävstången tillsammans med Landskronaborna. Till exempel har denna utveckling möjliggjort att man utvecklat allmänna miljöer, nya företag, service och ny handel har etablerats och därmed har nya arbetstillfällen skapats. Samarbetet har inneburit innovation i stadsutvecklingen och en snabbare samhällsbyggnadsprocess. Nu pågår utveckling i hela staden.

Det finns en uppenbar risk att den politiska ledningen i Landskrona för tidigt tror att man är färdig. Förändring tar tid och det krävs uthållighet. Utvecklingen i Centrum-Öster är fortfarande i en inledande fas och ett samlat grepp med fokus på socialt arbete, fastighetsutveckling och förtätning samt "nära" samarbeten mellan aktörer kommer att krävas i många år till för att garantera framgång. De andra två stora stadsutvecklingsprojekten i Landskrona – Karlslund och Norra Borstahuset – är också nödvändiga projekt, men frågan är om en liten kommun kan klara av så omfattande projekt samtidigt? Kanske krävs olika drivande aktörer och att respektive projekt etappvis, i framförallt de fysiska satsningarna, koncentreras till en ganska avgränsad geografisk del där de gör störst nytta som man sedan kan bygga vidare på, för att undvika besvikelser och inläsningar i stadsutvecklingen. Även små utvecklingssteg bör betraktas som en framgång och kan skapa positiva synergier att bygga vidare på och socialt ska alltid insatserna omfatta hela stadsdelen, i en helhet med kommunens övriga utveckling. Att AB Landskronahem sålt ut ett större fastighetsbestånd har varit viktigt för att få loss kapital som kan användas till att utveckla miljonprogramsområdet Karlslund. År 2015 justerades AB Landskronahems ägardirektiv från tidigare direktiv på en marknadsandel på 40 procent, med nya krav på att bolaget ska bli en aktivare part i kommunens stadsutveckling, exempelvis genom att medverka till bättre balans mellan upplåtelseformer, utveckla det egna fastighetsbeståndet, bidra till att främja bostadsförsörjningen, erbjuda hyresgäster möjlighet till boendeinflytande och anpassa marknadsandelen till 20 procent av det totala utbudet av hyresbostäder (AB Landskronahems ägardirektiv, 2015). Det finns en risk att koncentrationen av låginkomsttagare under en period



Upprustning och nyanläggning av Teaterlekplatsen som en del av stadsutvecklingen.
Foto: SBK, Landskrona

kan öka i det bestånd som blir kvar, vilket också Salonens forskningsprojekt indikerar (Salonen, 2020). Erfarenheter från tidigare försäljningar av allmännyttan visar också på sådan konsekvens, men även att det är viktigt att den privata köparen som väljs är långsiktigt ansvarfull. Kommunala bostadsföretag är en viktig resurs för kommunerna i stadsutvecklingen och som redskap i såväl bostadssociala frågor som i bostadsförsörjningen samt i områdesutveckling (Blomé, 2012).

De många ledningsförändringarna som skett i LSAB efter det att Christian Alexandersson lämnat VD-posten för att bli Landskronas stadsdirektör kan riskera att stadsutvecklingen i Centrum-Öster tappar kraft. Stadsutveckling bygger mycket på uppbyggda relationer, uthållighet, förtroende mellan parterna och kontinuitet. Dessutom har LSAB få egna resurser, vilket gör bolaget mycket sårbart för ändringar på kort sikt. I ett inledande skede har det varit effektivt att driva på utvecklingen genom LSAB:s initiativ och hög effektivitet har kunnat uppnås med de få resurser som funnits till hands. På längre sikt när målen är uppnådda blir det viktigt att säkra fortsatt effektiv kommunal styrning i Landskrona och ta tillvara och ansvarsfullt förvalta de nya värden som tillkommer. Det kan göras genom att kommunens linjeverksamhet och den kommunala budgetprocessen i större omfattning tar hänsyn till behov i olika delar av staden och att kunskapsöverföring säkras vid organisatoriska förändringar eller vid projektslut i samband med överlämningar. Risken är annars stor att några få individer står för hela kompetensen och att Centrum-Öster faller tillbaka i negativ utveckling när fokus styrs över på andra stadsdelar och frågor. Det kan också bli problematiskt för kommunens linjeverksamhet att upprätthålla resultaten om de saknar kunskap och förståelse för vad som behöver göras och om vilken målbild som gäller.

Olika modeller för att organisera samverkan i stadsutvecklingen
LSAB:s stadsutvecklingsmodell handlar mycket om att samverka och att aktörerna tillsammans identifierar problem samt prioriterar insatser som en gemensam resurs. Att bedriva stadsutveckling i bolagsform med privata och kommunala bolag i samverkan i Landskronas fall, har framförallt handlat om att utveckla Centrum-Öster med utgångspunkt i de fem målen. Kunskapsinhämtningen som Landskrona ägnade sig åt under åren 2007–2012 var en

förutsättning för att förstå och komma överens om prioriteringar och LSAB arbetar nu sedan år 2012 för att uppfylla dessa fem mål.

I kommuner kan det finnas många strategiska planeringsinstrument (program, strategier och planer) som tas fram för att visa på en riktning. Ofta arbetar kommunens egen verksamhet i egna stuprör och har svårt att agera på tvärs i kombination med att det är svårt att överblicka den kommunala styrningen och hur planeringsinstrumenten hänger ihop samt samverkar mot ett gemensamt mål. Detsamma gäller för organisationer utanför den kommunala organisationen, exempelvis privata aktörer, myndigheter och andra intressenter som många gånger arbetar avgränsat i sina egna verksamheter. Mål som formuleras för tidigt och på en översiktlig nivå tar sällan hänsyn till olika faktiska förutsättningar i den fysiska och sociala miljön, vilket gör det svårt att ändra processer och/eller lösa eventuella målkonflikter. En intressekonflikt kan uppstå om aktörer agerar i en kortsiktig projekt- och avgränsad budgetlogik och inte gör val som stödjer förflyttningar i riktning mot en långsiktig målbild. Stadsutveckling kräver tid för att utveckla kunskaper om vad som behöver göras och hur det kan göras över tid i en långsiktig dynamisk process. Det kräver också långsiktigt ekonomiskt tänkande som såväl kommun som näringsliv samt medborgare behöver vara överens om. Många stadsutvecklingsprojekt och insatser för att bekämpa segregation har historiskt allt för ofta endast kunnat dämpa symtom eller överfört problemet på någon ”annan” och inte kunnat erbjuda någon långsiktig lösning strukturellt.

Det finns självklart andra intressanta modeller i urbant utvecklingsarbete som pågår i Sveriges kommuner där aktörerna verkat i nära samarbete med goda resultat i stadsutvecklingen. Två exempel som påminner om LSAB:s modell i Landskrona är BID (Business Improvement District) Sofielund i Malmö och BID i Gamlestaden i Göteborg där man genom att bilda en fastighetsägareförening i samarbete med kommun, lokalt näringsliv och föreningar lyckats i det brottsförebyggande arbetet med hjälp av gemensamma insatser och miljöförbättringar (Bohman och Jingryd, 2015; Holmberg, 2016). I andra nationella exempel handlar det om att ställa om och utveckla storskaliga miljonprogram. I exempelvis Telge Hovsjö har det kommunala bostadsföretaget varit en avgörande kraft med riktade sociala investeringar och

arbetsmarknadsinsatser som också visade sig vara samhällsekonomiskt lönsamma. I bostadsområdet har även allmänna miljöer och mindre renoveringar genomförts och skapandet av en förstärkt mötesplats för områdets barn och unga blev viktigt inslag i stadsutvecklingen (Nilsson och Lundmark, 2012). I Gårdssten i Göteborg har det kommunala bostadsföretaget Gårdstensbostäder agerat på liknande sätt som i Telge Hovsjös exempel, men samtidigt har också fastighetsbeståndet byggts om med en tydlig miljöprofil som anses vara samhällsekonomiskt- och fastighetsekonomiskt lönsam (Lind, 2014). I Drottninghög i Helsingborg arbetar det kommunala bostadsföretaget Helsingborgshem i ett långsiktigt samarbete med Helsingborgs stad och privata fastighetsutvecklare. I nära dialog och samarbete med boende med möjlighet till kvarboende, genom infasning av hyra i samband med renoveringar, görs även lokala arbetsmarknadsinsatser. Samtidigt utvecklas allmänna miljöer, genom att parker och stråk rustas upp, det byggs förskolor och området öppnas upp samt kopplas till övriga Helsingborg. Delar av fastighetsbeståndet byggs om och andra delar rivs för att göra plats till nyproduktion i en ny, tätare och varierad kvartersstruktur med blandade upplåtelseformer (Blomé och Karlsson, 2017).

Samtliga av dessa ovanstående exempel på stadsutvecklingsprocesser har lyfts fram som nationella förebilder och prisats. De visar på långsiktig utveckling som pågår inom ett geografiskt avgränsat område. Den stora frågan är vilka lärdomar vi kan få när modeller och angreppssätt jämförs? Vilken av dessa stadsdelar har egentligen bäst förutsättning att utvecklas utan negativa effekter för ”andra” och har förutsättning att bli attraktiva stadsdelar över tid? Vilka lärdomar finns från respektive modell?

Det krävs mycket mer forskning och kunskap på systemnivå för att förstå vad som har varit avgörande i varje exempel och hur dessa lärdomar kan användas i nationella och platsspecifika rekommendationer. Några viktiga allmänna rekommendationer som Boverket valt att lyfta fram i deras kunskapsöversikt från år 2010 om sociala aspekter på hållbar stadsutveckling presenteras nedan och liknar på många sätt Landskronas angreppssätt i Centrum-Öster, genom de mål som beslutats och aktiviteter som genomförts inom ramen för LSAB:s uppdrag. Utgångspunkten är på vilket sätt socioekonomiskt svaga bostadsområden ska tas om hand och hur åtgärder i

den fysiska samhällsplaneringen och boenderelaterade åtgärder kan motverka segregation och främja integration:

- *Helhetssyn*: att se områdesförnyelse som en del i den övergripande stadsutvecklingen och att kombinera fysiska och sociala åtgärder.
- *Variation*: att åstadkomma större variation när det gäller funktioner, boendeformer och gestaltning.
- *Samband*: att länka samman olika delar av staden.
- *Identitet*: att skapa förutsättningar för en positiv identifiering med sitt bostadsområde och ge detta en tydligare och mer positiv identitet utåt.
- *Inflytande och samverkan*: att all områdesförnyelse behöver utgå från dem som bor i området och genomföras i samverkan mellan berörda aktörer (Boverket, 2010).

Påverkan på inflyttning

Arbetet med att skapa en kommungemensam Uthyrningspolicy som reglerar inkomstkrav för inflyttare har varit en viktig metod för att nå ekonomisk balans i kommunen, exempelvis har kommunens utbetalning av försörjningsstöd minskat med 18 mkr, från år 2012 till år 2018. Den gemensamma policyn som inkluderar en majoritet av hyresbeståndet (75 procent), har möjliggjort samarbete mellan fastighetsägarna i Landskrona som tillsammans fördelar bostadssociala lägenheter, utspridda över staden. Det har inneburit gemensam kunskapsuppbyggnad och möjliggjort samarbete i andra frågor när det har behövts, exempelvis C/O-adresser i samband med EBO (Eget boendet för flyktingar) som inträffade utan kommunens kännedom och medförde kostnader för kommunen.

Samtidigt kan uthyrningspolicyn försvåra för omflyttningar inom Landskrona stad då hushåll med försörjningsstöd som har behov av en annan typ av bostad kan ha svårt att byta bostad. Det kan exempelvis handla om förändrade familjeförhållanden vid skilsmässa eller vid trångboddhet. I de här fallen måste uthyrningspolicyn i större omfattning flexibelt möta den egna befolkningens behov och anpassas när det behövs. Vi vill också lyfta fram att om allt fler kommuner skapar uthyrningspolicys som reglerar inflyttningen och tillämpar oskäligen inkomstkrav kan det få negativa följder för de kommuner som saknar reglering och

samtidigt har en tillgänglig bostadsmarknad. Risken är då uppenbar att den strukturella hemlösheten kan öka och människor utan försörjning och även låginkomsttagare får söka sig till platser där förutsättningarna kanske inte är de bästa för integration, exempelvis mindre avfolkningkommuner där etablering på arbetsmarknaden försvåras, alternativt att människor ändå väljer att vistas olovligt i storstäderna utan myndigheters kontroll och tecknar sig på adresser utanför den faktiska bostaden.

Rapporten *Uthyrningspolicy- jämförelse och diskussion av uthyrningsregler i nio bostadsföretag med fördjupning för Landskrona Stad* som publicerades år 2014 (se bilaga 2), visade på en flora av olikheter, framförallt vilka inkomster som bostadsföretag anser är inkomster eller inte. Barnbidrag till exempel är inte en inkomst som man kan räkna in i familjens inkomster, enligt flera bostadsföretag. Intrycket av denna mångfald av inkomstslag som var tillåten i vissa bostadsföretag, men inte i andra indikerade att bostadsföretagen är okunniga när det gäller kommunala och statliga stöd. Detta kan avgöra att en barnfamilj kanske inte får en lägenhet fast deras inkomst räcker för att betala hyran och övriga utgifter. Man kan se på detta fenomen som okunnighet hos fastighetsägare eller att man inte vill ha hyresgäster med vissa typer av bidrag och stöd, exempelvis barnbidrag. En mer fördelaktig definition för fastighetsägarna att använda är begreppet disponibel inkomst som är den del av en persons eller ett hushålls inkomst som kan användas till konsumtion och sparande. Den beräknas som summan av inkomster och transfereringar (exempelvis barn- och bostadsbidrag och försörjningsstöd) minus slutlig skatt (Se ekonomifakta, 2019).

Den stora frågan är när Landskrona ska förändra uthyrningspolicyn. Vilka mål ska uppfyllas innan policyn ändras? I Stockholm har de kommunala bostadsföretagen en uthyrningspolicy som är Kronofogdens normalbelopp som inkomstkrav medan privata fastighetsägare kräver 3–4 gånger inkomsten för att vilja hyra ut en bostad. Vi kan konstatera att det inte finns något forskningsstöd som påvisar något samband med att tillämpa höga inkomstkrav vid uthyrning, i syfte att minska risken för framtida problem för fastighetsägaren, exempelvis att drabbas av störningar och obetalda hyror. Olika uthyrningspolicys i en kommun som exemplet Stockholm skapar segregation. När ska fastighets-

ägarna i en kommun samarbeta när det gäller frågor som berör uthyrningspolicy och inkludera alla människor? Det finns en uppenbar risk att kommunerna fortsätter tävla med varandra om att inte ta bostadssocialt ansvar och försöker överföra kostnader på någon annan kommun (se bilaga 2 och 3). Därför krävs samarbete mellan kommunerna i en region. Samtidigt är det viktigt att beakta vad kommunerna klarar av för att vända utvecklingen och bryta en lokal negativ social spiral och osund ekonomi. Ska utvecklingen i Centrum-Öster fortsätta krävs uthållighet, men också att metoden anpassas. Det är därför strategiskt viktigt att balansera beslut, utifrån utvecklingen i de två stadsdelarna med hänsyn till utvecklingen i andra delar av Landskrona stad.

Vi ser fastighetsföretagens svar i vår intervjuundersökning som bevis på att andra kommuner och etableringslotsar sökt bostadslösningar i Landskrona åt försörjningsstödtagare och flyktingar. Kanske är tillvägagångssättet inte unikt för regionen eller för Landskrona? Problematiken handlar i första hand om att kontakten sker direkt med bostadsföretagen, utan att kommunen har vetskap om placeringen. Det försvårar planering av resurser och insatser på längre sikt. Svårigheten som många fastighetsägare vittnar om är att en stor andel människor som söker lägenheter saknar möjlighet att bli tilldelade någon på grund av att de inte uppfyller grundkraven. Orsaken kan också vara att man saknar referenser eller språk att göra sig förstådd, vilket vittnar om en havererad bostads- och integrationspolitik. Det är uppenbart att stora grupper riskerar att hamna i dåliga och osäkra bostadsformer och kommunerna klarar inte av att hantera denna situation. Sedan år 2016 finns en ny bostättningslag som reglerar fördelningen av flyktingar i olika kommuner, vilket varit en viktig förändring (Lag 2016:38 – *Om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning*). Dessutom planeras en ny lag år 2020 som innebär att asylsökande som bosätter sig i vissa områden med socioekonomiska utmaningar, ska som huvudregel inte ha rätt till dagernättning eller särskilt bidrag, enligt regeringsförslaget. Detta kan också ge bra effekt för arbetet mot segregation, men kräver nära samarbete mellan fastighetsägare för att uppmärksamma sådana fenomen, vilket Landskrona har. Annars finns risk att denna lag kommer att ytterligare öka problemen med svart handel med adresser, ett problem som ökat under många år och som samhället behöver ta tag i.

Oseriösa Fastighetsägare

Det är viktigt att påpeka att det är av största betydelse att majoriteten av fastighetsägarna engageras med ett långsiktigt intresse och bjuds in till framtida dialoger samt inkluderas i framtida satsningar. Idag är många fastighetsägare med litet bestånd utanför samarbete och deras fastighetsbestånd motsvarar 25 procent av hyreslägenheterna i Landskrona. Antagligen hade flera av dessa företag behövt stöd i sitt arbete via branschnätverk. LSAB skulle kunna skapa förutsättningar för sådant samarbete och utveckla sin dialog. Nya dialoginitiativ med fastighetsägare har tagits av LSAB under år 2018, men det är för tidigt att avgöra vilka resultat som uppnåtts. Introduktionen till professionell fastighetsförvaltning som LSAB tagit fram och delat ut till fastighetsägare var också ett bra initiativ. Dock fokuserade den i första hand på ansvarsfrågor, egenkontroll och tekniskt fastighetsarbete. Introduktionen saknade exempelvis sociala perspektiv och hur man kan arbeta för att utveckla positiva grannskapseffekter som i forskning visat sig vara viktigt (Lilja och Perner, 2010). Kortsiktiga strategier med fokus på transaktion eller avsaknad av underhållsinsatser har i flera tidigare fall när fastigheter bytt ägare visat sig få förödande konsekvens för hyresgäster och områdesutveckling (Blomé, 2011; Blomé och Lind, 2012).

Det är ganska tydligt från resultatet av vår intervjuundersökning att vissa fastighetsägare inte ser några brister i det egna beståndet, samtidigt som den allmänna uppfattningen är att fastighetsbeståndet i Centrum-Öster har varit och fortfarande i delar är "slitet" och i behov av underhåll. Det är helt avgörande att Landskronas fastighetsägare förstår sin viktiga roll och vad det innebär att vara en positiv medspelare i utvecklingen av staden. Dialogen mellan LSAB, fastighetsägare och handeln har funnits, men den kan förbättras så att fler blir och känner sig inkluderade i planerna. Vi förstår att LSAB och många fastighetsägare kan sakna kapacitet och resurser att genomföra dialoger. Mindre undersökningar kan ske med hjälp av hembesök och uppföljningsamtal och vid några tillfällen per år mer samlat för att berätta om pågående utveckling. Att visa intresse för boende och aktörers synpunkter kan skapa positiva sammanhang som stärker relationer och ger kunskap som företagen har nytta av både i den dagliga och den framtida verksamheten.

En viktig framgång har varit att LSAB tog initiativ och samlade myndigheternas kontrollutövning i en samordningsgrupp, vilket skapade förutsättningar för proaktivt arbete och effektiv hantering av de oseriösa fastighetsägarna. De pilotfall som gemensamt drivits har fått en symbolisk betydelse. Strategiska objekt som LSAB identifierade och utvecklade blev också viktiga handlingar för att inspirera, stävja och försvåra för de mindre seriösa aktörerna. Det kollektiva trycket från fastighetsutvecklarna påverkade mindre nogräknade fastighetsägare att agera och påbörja underhållsinsatser samt i några fall sälja. Det pågående arbetet med Trygghetscertifiering av fastigheter kan på sikt bidra till ökad trygghet i Centrum-Öster. I fastigheter där certifieringar har genomförts har både trygghet- och boendenöjdhet stigit. Polisens trygghetsmätning visar på en ökad trygghet i Landskrona och i Centrum-Öster, men det krävs fler initiativ för att stärka den kollektiva styrkan i stadsdelarna. Antagligen krävs mycket mer socialt arbete och fokus på möten mellan människor för att stärka tryggheten samt att barn- och unga inkluderas i stadsutvecklingen. Å andra sidan kan det framhållas att tryggheten i Sverige generellt och i grannkommuner, exempelvis Lund, Helsingborg och Malmö utvecklats sämre än i Landskrona.

Balans mellan upplåtelseformer

I en situation med låga fastighetsvärden, stora renoveringsbehov och låga byggnadsantikvariska värden eller i samband med vakanser och begränsad efterfrågan kan rivning bli ett alternativ. Inte minst för att skapa förutsättning för nyproduktion, variation och utveckling i innerstaden. Byggrätter i centrala lägen kan bli mycket attraktiva och efterhand möjliggöra fler satsningar på exempelvis ägande- och bostadsrätter samt nyinvesteringar på såväl fastighetsmark som kommunal mark i linje med målbilden. Ett annat sätt kan vara att bygga på några våningar, givet att det är tekniskt genomförbart. Oavsett tillvägagångssätt kräver rivningar en ansvarsfull dialog och beslut som inkluderar de boende med plan för hur ersättningsboende kan erbjudas i närområdet eller inom kommunen. Vår rekommendation är att LSAB fortsätter sträva efter balans mellan upplåtelseformer i Centrum-Öster, med tillägget att även Landskronas övriga stadsdelar inkluderas

i denna målsättning, exempelvis Norra Borstahuset där vi noterat att för få hyresrätter planeras. Målet bör också kompletteras med en strategi som omfattar variation i såväl boendekostnader som storlek på boendet och som inkluderar hela befolkningens behov. Särskilt i efterkrigstidens planerade bostadsbebyggelse separerades upplåtelseformerna i egna kluster, vilket gör att sociala skillnader kan variera stort inom ett och samma område med små avstånd. Centrum-Öster är i motsats till efterkrigstidens bostadsområden planerad som en kvartersstad med rötter i sekelskiftet då det behövdes arbetarbostäder till industrierna. På sikt underlättar det antagligen målet att nå en jämnare fördelning mellan upplåtelseformerna då utveckling kan ske över tid, genom avgränsade projekt i enskilda fastigheter. Svårigheten ligger snarare i att koordinera många fastighetsägare med olika ambitionsnivå och målsättning. Ombildningen av den nedgångna hyresfastigheten Karl XV, från sekelskiftet, till bostadsrätt blev framgångsrik och fick stort symboliskt värde, men krävde både tömda lägenheter för att möjliggöra renovering och omfattande upprustning för att skapa tillräcklig attraktivitet. Nu planeras fler ombildningar, men processen är både utdragen och komplicerad. Samtidigt kan en utdragen process vara ett framgångsrecept. Det är viktigt att påpeka att en okontrollerad omvandling, rivning, ombyggnad och renovering av hyresfastigheter kan medföra risk att en betydande del av billiga bostäder försvinner. Det är också viktigt att boende involveras och känner sig delaktiga i de framtida planerna samt att boendekarriär kan möjliggöras.

LSAB har i några fall både satsat på att renovera, riva och ombilda, exempelvis kvarteret Neptun och Kronan 1–5, fastigheten Karl XV, fastigheten Delfinen och fastigheten Weibullsholm. Dessa initiativ har varit symboliskt viktiga och resultaten har bidragit till utveckling och att fastighetsmarknaden stabiliserats med ökat intresse för nyinvesteringar. Hyrorna har ökat från en låg nivå, men inte på något sätt till en orimlig nivå. Dessutom har myndigheterna agerat samordnat i fall när standarden inte motsvarat grundläggande lagkrav. Vår uppfattning är att Landskrona har tagit tag i de viktiga parametrarna i staden, men ska balans mellan upplåtelseformerna uppnås är det lång väg kvar. Det är viktigt att fortsätta blanda upplåtelseformer över hela staden och i samma kvarter.

Tillföra nya verksamheter

Ambitionen att tillföra verksamheter kan motiveras med stöd av forskarna Glaeser och Florida som i sina studier visat att människor vill bo och verka på en plats som anses vara attraktiv och vacker, erbjuda trygghet, gröna kvaliteter samt närhet till hav och service (Florida, 2018; Glaeser, 2012). Landskronas beslutsfattare har inspirerats av denna möjlighet som för Landskronas del kan betyda framtida tillväxtpotential. Helhetssyn krävs för att fortsätta utveckla attraktivitet i den täta och funktionsblandade staden. Inte minst för att kunna möta de målkonflikter som ofta uppstår när staden blir tätare och i samband med att verksamheter blandas med bostäder samt i samband med utveckling av enskilda fastigheter. Vår uppfattning är att många fastighetsägare och handel varit väl informerade och delaktiga i processen samt bjudits in till dialogmöten. Ett viktigt medskick är att låta boende få ta större plats i framtida dialoger för att säkra deras kunskaper, att denna grupp blir i högre grad representativ och att människor känner sig delaktiga samt förstår utvecklingen.

Strategin har varit framgångsrik och bidragit stort till utveckling i Centrum-Öster. Inte minst vittnar etablering av ny handel och nya verksamheter med ett lokalt växande näringsliv att det blivit intressant att besöka och investera i Landskrona. Ut- och inpendling till staden har också ökat betydligt. Ny handel och service stärker Landskrona som destination och lockar besökare till innerstaden. Att fortsätta driva på stadsutvecklingen och sträva efter en befolkningstillväxt på cirka 1,5 procent, genom nybyggnation och stadsmiljöprojekt som tillför attraktivitet till staden, skapas också förutsättningar för en starkare samhällsekonomi som är avgörande för Landskronas långsiktiga utveckling.

Motverka segregation

För att uppnå en socialt hållbar utveckling och integration i en stadsdel eller i en stad kan en balanserad gentrifiering vara nödvändig under en period. Landskrona stad och särskilt stadsdelarna Centrum-Öster har varit starkt segregerade när det gäller inkomster och födelseland sedan början av 2000-talet och troliken även sedan i början av 1980-talet då staden tog emot ett stort antal flyktingar (se avsnitt 1.4 sid. 9). Ett sätt att angripa denna segregation är att införa en uthyrningspolicy med krav på en viss

inkomst för att få ett kontrakt på en hyresbostad. Det har man gjort i Landskrona och många fastighetsägare har anslutit sig till uthyrningspolicyn, både privata fastighetsägare och kommunens bostadsföretag AB Landskronahem. Med en hög anslutning kan man genom uthyrningspolicyn påverka inkomstsegregationen, men det krävs även insatser på utbildnings- och arbetsmarknadsområdet och det pågår.

Det är självklart viktigt att balansera behoven och att Landskrona tar ett stort ansvar för den egna befolkningens behov. När Landskrona har uppnått en jämn och positiv ekonomisk utveckling finns möjlighet att ta ett större socialt ansvar för regionala och nationella behov. Med utgångspunkt i Landskronas problembild med en lång tid av svag ekonomisk utveckling, kommunalt beroende av skatteutjämningsystemet och en stor okontrollerad inflyttning av bidragsberoende individer samt flyktingar är det svårt att kritisera kommunens val av strategi. Samtidigt som kommunens roll i att ta initiativ och fungera som pådrivande kraft i stadsutvecklingen är avgörande i den lokala kontexten har också staten och regionen viktiga stödjande roller för hur välfärdssamhället ska kunna utvecklas och för att motverka segregation och social utsatthet.

I boken *Hela staden- Social hållbarhet eller desintegration?* (Salonen, T. ed, 2011) skrev man att Landskrona kan beskrivas genom ordet desintegration, "att staden inte längre håller samman som social och funktionell enhet". Andra forskare påpekar kritiskt att LSAB:s arbete är en del av en målmedveten gentrifieringspolitik och att nya arbetstillfällen är tänkt att skapas genom inflyttare med hög utbildning (Baeten och Listerborn, 2016).

Men ska gentrifiering alltid ses som något negativt? Hur ska exempelvis en kommun locka till sig investeringar om inte fastighetsvärden får tillåtas att växa? Filtrering som bostadsområdena Centrum-Öster drabbats av under lång tid, kräver utveckling och gentrifiering är en metod att skapa nya värden som medför utveckling. Vi menar att man kan använda möjligheten balanserad gentrifiering som innebär en socialt ansvarsfull process med mål att skapa alternativ för hela befolkningen, i hela staden (se vår definition). Det kan vara viktigt att sträva efter att jämna ut förhållandena något, genom att stadens miljöer och planer erbjuder variation samt kompletteras med sådant som saknas. Att skapa absolut lika

förhållanden i olika stadsdelar är kanske en utopi, då olika lägen kräver platsspecifik hänsyn för att kunna stärka den individuella stadskaraktären och unika miljön. Vissa lägen kommer alltid att vara mer eftertraktade, vilket driver upp värdet på marken och priset på fastigheterna. Nyproducerade hyresrätter är också vanligtvis dyrare än befintliga hyresbestånd, vilket innebär att nya områden ofta blir dyrare än gamla. Frågan som bör ställas är om kommunerna är intresserade av att skapa större mångfald i olika delar av staden och exempelvis i Landskronas fall tillåta att markpriser underordnas en varierad struktur och innehåll?

Sverige har en stark lagstiftning som skyddar hyresgäster från orimliga hyreshöjningar, renoveringar och ombildningar och det krävs majoritetsbeslut för bostadsrättsombildningar och individuella godkännande vid renoveringar som innebär standardhöjningar och högre hyra. Får en hyresgäst flytta ut vid renovering är fastighetsägaren också skyldig att ersätta med en jämförbar bostad. Det fungerar i de flesta fall och i de fallen där det brister, vilket ofta hänger ihop med osäkra kontraktsförhållanden och olovlig uthyrning, måste myndigheterna agera samordnat och hjälpa människor (se bilaga 3). Vår uppfattning är att Landskrona har behövt ta tillbaka kontrollen över utvecklingen i Centrum-Öster och i kommunen i sin helhet.

Självklart måste det påtalas att det är tämligen avgörande för Landskrona kommun och LSAB att det satsas tillräckliga resurser på integration och socialt arbete som en del av stadsutvecklingen, i samarbete med boende och ideell sektor. Vi uppfattar att det hittills inte varit fokus på sådant samarbete hittills. Särskilt i ljuset av att Arbetsförmedlingen år 2019 beslutat att lägga ner sin verksamhet i Landskrona kan ett vakuum uppstå i svensk lokal arbetsmarknadspolitik och då måste kommunen ännu tydligare stiga fram på detta område. Som tidigare nämnts i boken har kommunen varit framgångsrik i sin "Landskronamodell" och många Landskronabor har efter avslutad åtgärd nått egen försörjning. En modell som är värd att sprida nationellt till andra kommuner och kanske också kan skalas upp ytterligare i Landskrona? Skolresultaten är inte i linje med kommunens ambition och det behövs djupare analys för att avgöra vad som kan och bör göras. Skolan är kanske den viktigaste kommunala verksamheten att satsa extra resurser på för att möjliggöra utveckling för hela be-

folkningen och för att bli en attraktivare inflyttningskommun för gruppen barnfamiljer samt för att kunna växa ekonomiskt hållbart som stad. Att barn och unga är trygga i sin uppväxt och har framgång i skolan är antagligen den viktigaste brottsförebyggande åtgärden – inte minst för att bryta segregationen på längre sikt.

Fenomenet ”social dumpning”, vilket betyder att kommuner skickar sina bostadssökande med inga eller låga inkomster till andra kommuner som har lediga bostäder måste brytas. Dessa kommuner som i början kanske tycker att det är bra med hyresinkomster, får efterhand en stor ekonomisk börda av försörjningsstöd och annat ekonomiskt stöd. Detta är precis vad som inträffat i Landskrona sedan 1970-talet och framåt. Det som behövs nu är en massiv ”smart” investering i att skapa nya arbeten och/eller nya sätt att arbeta i samverkan.

Hur ska målen för en hållbar social utveckling och integrerad stad formuleras och kvantifieras framöver? Om det är målen för staden? För att uppnå integration behövs mål och handling som leder dit. Landskrona är på gång nu. Är integration målet? Ett sådant mål är möjligt. En nyckel för LSAB är de boende och Landskronaborna, de behövs i en stadsutveckling och tiden är nu. Viktiga frågor behöver besvaras och mål sättas upp för att skapa en tydligare bild om av vad som ska uppnås i nästa steg. Vår rekommendation är att målet ska vara integration.

Slutsatser

Under åren 2007–2012 arbetade Landskrona kommun med att ta fram ett kunskapsunderlag för kommande arbete med struktur och utveckling i staden. Kunskapsunderlaget: ”Landskronas vägval- Centrum/Öster” (Stadsledningskontoret, 2012-08-23) blev styrdokument för kommunens arbete i innerstaden. Ett av besluten den 23 augusti år 2012 var att man skulle bilda ett gemensamt ägt utvecklingsbolag: Landskrona Stadsutveckling AB (LSAB), med staden och fem privata fastighetsbolag.

År 2018 har de privata fastighetsägarna i Landskrona Stadsutveckling AB ökat till sju bolag: Brinova Landskrona Holding AB, Heimstaden AB, HSB Landskrona Ekonomisk förening, Lindström Fastigheter AB, Paulsson Fastigheter Öresund AB, Steina Fastigheter AB och Svenska Hus i Skåne AB. Även kommunens bostadsbolag AB Landskronahem har ägarandelar i LSAB och huvuddelägare är Landskrona stad, via Landskrona stadshus AB.

Slutsatser gällande de fem målen:

- 1) Uthyrningspolicyn i Landskrona har 23 anslutna fastighetsägare, vilket omfattar cirka 75 procent av hyresbostäderna i Landskrona. Uthyrningspolicyn har bidragit till att kommunens försörjningsstöd minskat kraftigt under åren, 2012–2018, från 82 mkr till 64 mkr. Samtidigt är det osäkert hur betydande Uthyrningspolicyns effekter varit och på vilket sätt inflyttningen i de 25 procent av hyresbeståndet som inte varit anslutna påverkar. Andra orsaker som också haft påverkan på de positiva resultaten är en stark konjunktur, nytt arbetssätt hos Individ- och Familjförvaltningen samt ”Landskronamodellen” som är kommunens framgångsrika satsning på enkla jobb.
- 2) Myndighetssamverkan, trygghetscertifiering, underhållsinsatser och utveckling av strategiska fastighetsobjekt samt utveckling av allmänna miljöer har gett goda resultat mot oseriöst fastighetsägande som till exempel minskning av missförhållanden i fastighetsbeståndet, ökad trygghet och en minskning av anmälda brott i Centrum-Öster. Följden har blivit att direktavkastningen på fastigheter har gått ned och hyrorna har ökat i Centrum-Öster. Men fortfarande finns mycket att åtgärda och det pågår.

- 3) Upplåtelseformerna i Centrum-Öster har inte märkbart förändrats, stadsdelarna har fortfarande en hög majoritet av hyreslägenheter. Förändring är komplicerat och tar tid, men det pågår och ombildningsprojekt har genomförts. Nya detaljplaner tas efterhand fram som både möjliggör nyproduktion och nytt innehåll i fastigheter när det behövs.
- 4) När det gäller nya verksamheter har Landskrona stad och LSAB åstadkommit nya investeringar, ny handel och nya verksamheter har etablerats. Fler besöker och pendlar in och ut ur staden, vilket bidrar till en positiv utveckling för stadens tillväxt och attraktivitet.
- 5) Segregation: andel förvärvsarbetande har ökat i Landskrona stad och i Centrum-Öster har andelen som är i arbete ökat mer än i hela kommunen. Andelen arbetslösa har sjunkit i staden och även i Centrum-Öster. Gymnasiebehörighet och högskolebehörighet har försämrats i Landskrona kommun och i Centrum-Öster från år 2012 till år 2018. En svag positiv trend kan skönjas för år 2018 och detta år har också Landskrona börjat fokusera allt mer på skolan. Landskrona bör arbeta hårt för att ungdomarna ska höja sin behörighet till utbildning som på längre sikt ger arbete. Ett förslag kan vara att fortsätta samarbetet med skolbarnen när det gäller förändringar i staden och med tanke på att barnkonventionen är svensk lag från och med årsskiftet 2019/2020 blir det angeläget att värna om barnperspektivet. SCB:s boendesegregationsindex har minskat i staden, vilket visar befolkningskoncentration. Detta kan vara en indikation på att Landskrona kommun genom samarbete i Uthyrningsgruppen med privata fastighetsägare och AB Landskronahem fördelar de bostadssociala lägenheterna över hela kommunen. Samtidigt har den socioekonomiska hushållssammansättningen under våra följeforskningsår inte nämnvärt förändrats i Centrum-Öster och övriga stadsdelar i Landskrona. Andelen låginkomsttagare är ganska jämnt fördelad mellan det kommunala och det privata hyresbostadsbeståndet.

Slutsatserna ovan visar att Landskrona stad med sitt bolag LSAB i stort är på rätt väg. Genom valet att starta LSAB har man skapat en organisation som arbetar med samverkan och tar tag i problemen. De parametrar som LSAB arbetar med tar lång tid att vända, men flera mål är nu nåbara. Oerhört viktigt nu är att fortsätta arbetet med oförändrad intensitet. Att bilda LSAB har möjliggjort att hela staden är med i det gemensamma arbetet: kommunen, fastighetsägare, verksamhetsägare, myndigheter och invånare. LSAB har påbörjat en strukturell resa som måste fortsätta under många år framöver och nu är det hög tid för staden att tillsammans med invånarna formulera målen.

Det bör uppmärksammas att ständigt återkommande ledningsförändringar, som drabbat LSAB sedan år 2017 då Vd:n sedan år 2013 lämnade uppdraget för att bli Landskronas stadsdirektör, är problematiska och riskerar att på sikt påverka resultatet negativt. Det krävs långsiktighet i arbetet tillsammans med etablerade relationer med nyckelaktörer för att kunna kraftsamla, agera proaktivt och bidra till utveckling.

Sedan år 2012 har Landskrona stad, med sitt bolag LSAB, arbetat med en omfattande samverkan och åstadkommit början till gentrifiering. Stadsutvecklingen har ekonomiskt bidragit till att utveckla Landskrona och de filtrerade och segregerade stadsdelarna Centrum-Öster och som nu börjat visa resultat jämfört med den situation som rådde år 2011 och som då kallades för desintegration (Salonen, T. eds, 2011). Nu pågår utveckling, men vilket mål vill man sikta mot? Ska det bara flytta in individer med en inkomst som är tre gånger hyreskostnaden? Eller vill man ha en blandad stad, som åstadkommer en mer integrerad stad, med verktyget "balanserad" gentrifiering i samtliga stadsdelar, alltså en blandning av inkomster, befolkning och åldrar? Landskrona kan bli en blandad stad och ett föredöme för andra städer, men för att komma dit krävs uthållighet och mått på de fem prioriterade målen. Framöver kan det urbana utvecklingsarbetet genom LSAB och Landskrona kommun behöva fokusera på att engagera fler fastighetsägare med litet fastighetsbestånd, mobilisera boende och den ideella sektorn, fokusera på skolan och utöka de sociala insatserna mot barn- och unga samt fortsätta med särskilda satsningar på strategiska fastighetsutvecklingsprojekt.

Avslutningsvis är det också viktigt att framhålla statens roll att motverka segregation och social utsatthet, exempelvis genom en reglerad och hållbar immigration för att möjliggöra integration samt genom att öka insatserna på utbildnings- och arbetsmarknadsområdet i Landskrona, såväl som i andra kommuner.

Våra policyrekommendationer avseende integrationsarbete

Statlig nivå

Utred reglering som i praktiken medför en hållbarare immigration över tid och som möjliggör integration samt baseras på kunskaper om de senaste fyra decenniernas flyktingmottagande. Inte minst kunskap om vad samhället (lokalt) kan klara av att integrera med övervägande positiva effekter på både kort och lång sikt.

Kompensera regioner och kommuner för deras ”samtliga” merkostnader som flyktingmottagande över tid medför, exempelvis kostnader för språk- och utbildningsinsatser, försörjningsstöd, bostadssociala insatser, sjukvård, hälsa, vård och omsorg.

Tydliggör och öka ansvaret för lokala utbildnings- och arbetsmarknadsinsatser för att möta behov hos både offentliga verksamheter och näringslivet. Ge också kommunerna bättre förutsättning att skapa en likvärdig skola med goda resultat i Sveriges samtliga kommuner.

Utred behov av lagstiftning som reglerar ”ekonomisk diskriminering” och en möjlig åttonde diskrimineringsgrund i nuvarande diskrimineringslagstiftning som idag består av sju (Kön, Könsoverskridande identitet eller uttryck, Etnisk tillhörighet, Religion eller annan trosuppfattning, Funktionsnedsättning, Sexuell läggning, Ålder). Utredningen bör även omfatta en översyn om möjligheten att använda den nya lagen (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter som trädde i kraft den 1 januari år 2020 när det gäller ”ekonomisk diskriminering”. Diskrimineringsgrunderna finns i artikel 2, punkt 1 i lagen och har flera ord som handlar om ekonomi, exempelvis ”sociala ursprung”, ”egendom” samt ”börd eller ställning i övrigt”.

Utred behov av lagstiftning i samband med renoverings- och ombyggnadsprojekt som innebär att hyrespåslag ska fasas in över flera år vid kvarboende.

Organisera ett nationellt kunskapscentrum med nationella di-

rektiv som hjälper regioner och kommuner i deras integrationsarbete samt följer upp effekter av lokala insatser som möjliggör jämförelser.

Regional nivå

Regionen bör ta större ansvar för kommunernas samverkan när det gäller fördelning och ansvar för att hantera akuta- och långsiktiga bostadssociala behov i syfte att understödja integrationen samt motverka kommuners ”Svartepetterspel” eller ”social dumpning”.

Kommunal nivå

Fördela bostadssociala hushåll över hela kommunen i nära samverkan med ”alla” fastighetsägare och tillämpa en restriktivare hållning med att hänvisa sådana hushåll till socialt utsatta stadsdelar.

Utvecklad dialog och samverkan i stadsutvecklingen krävs. Se möjlighet med att kommunens verksamheter, myndigheter, privata- och offentliga aktörer samt invånare blir överens om utvecklingen långsiktigt och agerar tillsammans i processen.

All stadsplanering och markpolitik bör sträva efter att bygga omväxlande och attraktiva stadsmiljöer som möjliggör strukturell utveckling. Det ska finnas olika prisnivåer, en differentierad hyres-sättningsmodell och bostadskoncept samt upplåtelseformer som tillgodoser befolkningens behov i hela staden. Stadsplaner som idag utgör hinder för integration ska förändras med hjälp av innovation i stadsbyggnadsprocessen. Markpriser bör underordnas mål om en varierad struktur och innehåll i planer. Tomträtt kan exempelvis vara ett alternativ för att möjliggöra rabatter på marken, vilket genererar hyra tillbaka till staden. Helhetssyn, variation, kopplingar, identitet, inflytande, öppenhet och samverkan är viktiga områden för att motverka segregation och främja integration.

Prioriterade budgetmedel till tidiga insatser inom skola och fritid för gruppen barn och unga är helt avgörande för att långsiktigt bryta segregationen. Trygg uppväxt och fullständiga betyg är den bästa brottsförebyggande insatsen.

Det krävs uthållighet i stadsutvecklingen för att lyckas med integrationsarbetet. Att integrera segregerade stadsdelar kräver prioriterade insatser över tid, vilket också fordrar breda politiska samarbeten och engagerat ledarskap i kommunen.

Referenser

Annadotter, K., & Blomé, G. (2014). *Uthyrningspolicy – jämförelse och diskussion av uthyrningsregler i nio bostadsföretag med fördjupning för Landskrona Stad*. KTH Bygg- och fastighetsekonomi, Institutionen för Fastigheter och Byggande. Rapport 2014:4, ISBN 978-91-85783-38-0.

Baeten, G., & Listerborn, C. (2015). Renewing urban renewal in Landskrona, Sweden: pursuing displacement through housing policies. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, 97(3), 249–261.

Blomé, G. och Annadotter, K. (2015). Uthyrningspolicys och förmedlingsstrategier i kommuner och bostadsföretag. I Lind, H. och Mjörnell K. (red.) *Social hållbarhet med fokus på bostadsrenovering. En antologi*, Sustainable Integrated Renovation, Rapport 2015:4, ss. 151–168, ISBN 978-91-88001-80-1.

Blomé, G. (2011). Organizational and Economic Aspects of Housing Management in Deprived Areas. Doctoral Thesis in Building and Real Estate Economics, Stockholm, Sweden, 2011.

Blomé, G. (2012) Effects of privatization of public housing in Sweden. *KART OG PLAN*, Vol 72, pp. 95–103.

Blomé, G. Karlsson, K (2017) Praktiska lösningar på bostadsutmaningen. Antologi: Höra Hemma – Om det bostadspolitiska dilemma. ArkDes Resume. Movium, SLU.

Blomé, G. och Lind, H. (2012). Slumlords in the Swedish welfare state: How is it possible? *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 2012 Vol. 5 Issue: 2, pp.196 – 210.

Bohman, H. Jingeryd, O. (2015) *BID Sofielund: fastighetsägares roll i områdesutveckling*. MAPIUS 18. Malmö Universitet.

Boverket, 2010. Socialt Hållbar stadsutveckling – en kunskapsöversikt. Rapport 2014, ISBN tryck: 978-91-86559-51-9, Karlskrona.

Boverket, 2013. Urbant utvecklingsarbete – delrapportering av regeringsuppdrag. ISBN tryck: 978-91-7563-117-2, Karlskrona.

Boverket (2013) Urbant utvecklingsarbete – delrapportering av regeringsuppdrag. Rapport 2013:6, ISBN 978-91-87131-88-2, Boverket.

Boverket (2012). Uppdragsbeskrivning. Promemoria, Dnr 200-4958/2012, 200-4959/2012, Karlskrona.

Boverket (2014) Urbant utvecklingsarbete – delrapportering nr. två av regeringsuppdrag. Rapport 2014:9, ISBN tryck: 978-91-7563-117-2, Boverket.

Boverket (2015) Urbant utvecklingsarbete. Tredje och sista delrapporten av regeringsuppdrag. Rapport 2015:7, Boverket.

Edström, N. och Plisch, E. (2005) En känsla av delaktighet - en studie av underifrån-perspektivet i Storstadssatsningen. Mångkulturellt centrum.

Florida, R. (2018) *The New Urban Crisis: Gentrification, Housing Bubbles, Growing Inequality, and What We Can Do About It*.

Galster, G. C. (2012). The mechanism (s) of neighbourhood effects: Theory, evidence, and policy implications. In *Neighbourhood effects research: New perspectives* (pp. 23–56). Springer, Dordrecht.

Glaeser, E. (2012) *Stadens triumf: hur vår största uppfinning gör oss rikare, smartare, grönare, friskare och lyckligare*. SNS förlag.

Hedin, K., Clark, E., Lundholm, E., & Malmberg, G. (2012). Neoliberalization of housing in Sweden: Gentrification, filtering, and social polarization. *Annals of the Association of American Geographers*, 102(2), 443–463.

Holmberg, H. (2016) *Gamlestaden 2016. Från förfall till pånyttfödelse – Dags för Bids i Sverige?* Rapport. Göteborg.

Lilja, E. och Pemer, M. (2010). Boendesegregation - orsaker och mekanismer. En genomgång av aktuell forskning.

Lind, H. (2014) *Affären Gårdsten – en uppdatering*. Bygg- och fastighetsekonomi. Institutionen för Fastigheter och Byggande, KTH Stockholm.

Nilsson, I. Lundmark, E. (2012) *Det omöjliga tar bara något längre tid – Hovsjösatsningen ur ett process- och socioekonomiskt perspektiv*. Rapport. Södertälje.

Regeringen: Integrations och jämställdhetsdepartementet (2010). Erbjudande till kommuner att teckna lokala utvecklingsavtal för 2011. Regeringsbeslut II:4, 2010-11-18, IJ2010/1966/IU.

Regeringen: Socialdepartementet (2011). Regleringsbrev för budgetåret 2012 avseende länsstyrelserna. Regeringsbeslut IV:11, 2011-12-15, S2011/10876/VS

Regeringen: Arbetsmarknadsdepartementet (2012). Kommuner som ska omfattas av urbant utvecklingsarbete från 2012. Regeringsbeslut II 1, 2012-01-12, A2012/174/IU.

Regeringen: Arbetsmarknadsdepartementet (2013). Stimulansbidrag. Regeringsbeslut II 1, 2013-03-21, A2013/1192/IU.

Regeringskansliet: Arbetsmarknadsdepartementet IU (2008). Förordning (2008:348) om urbant utvecklingsarbete. Utfärdad: 2008-05-22, SFS nr: 2008:348, ändrad: t.o.m. SFS 2010:1346.

Regeringskansliet: Arbetsmarknadsdepartementet (2012). Kommuner och stadsdelar som ska omfattas av det urbana utvecklingsarbetet från och med 2012. Bilaga 1 till regeringsbeslutet II 1 2012-01-12, A2012/174/IU.

Salonen Tapio, et al. (2011). *Hela Staden. Social hållbarhet eller desintegration?*. Boréa bokförlag.

Salonen, Tapio. (2020). Allmännyttan och blandningspolitikens praktik. Formas: 2018-00063, pågående forskningsprojekt och ej publicerat underlag över Desområdesindelning i Landskrona och Centrum-Öster, Statistikunderlagen visar balansmätt på hög och låginkomsttagare under åren 2012 till 2017. Malmö Universitet.

Törnquist, A (2004). Storstadssatsningen i ett områdesperspektiv. Institutionen för socialt arbete. Göteborgs Universitet.

Årsredovisning 2013, Landskrona Stad.

Årsredovisning 2017, Landskrona Stad.

Årsredovisning 2018, Landskrona Stad.

Årsredovisning 2013, Landskrona Stadsutveckling AB.

Årsredovisning 2014, Landskrona Stadsutveckling AB.

Årsredovisning 2015, Landskrona Stadsutveckling AB.

Årsredovisning 2016, Landskrona Stadsutveckling AB.

Årsredovisning 2017, Landskrona Stadsutveckling AB.

Årsredovisning 2018, Landskrona Stadsutveckling AB.
Ägardirektiv för aktiebolag Landskronahem och dess dotterbolag, 2015.

Mark och Boendeprogram, Landskrona, 2015
Demografisk beskrivning och befolkningsprognos i Landskrona, 2018–2028, Landskrona kommun, 2018.

Landskrona stads årsredovisning, 2018.

Polisens Trygghetsundersökningar och statistik över anmälda brott på olika adresser i Landskrona, Polisens i region Syd, 2019.
Översiktsplan Landskrona med stödjande dokument och handlingar, Landskrona kommun, 2016.

Web

Delegationen mot segregation 2019: www.Delmos.se

Brottsförebyggande rådet 2019: www.bra.se

Statistiska centralbyrån (registerdata för integration) 2012–2018: <https://www.scb.se/hitta-statistik/temaomraden/statistik-om-integration/regeringsuppdraget-registerdata-for-integration/hitta-statistiken-om-integration-i-statistikdatabasen/>

Mail

Socialstyrelsen.se, mail 2020-01-08. Utdrag från ”Registret över ekonomiskt bistånd”

Bilaga 1: Intervjuer med fastighetsägare

Inledning

Under hösten 2014 genomfördes vår intervjuundersökning med fastighetsägare i Landskrona. Den primära målgruppen var företagens verkställande direktörer eller annan företagsrepresentant i ledande befattning som representerade verksamheten. Det geografiska området i studien inkluderade fastighetsägare i hela Landskrona kommun. Vid månadsskiftet aug/sept. 2014 gjordes urvalet som vid tidpunkten bestod av 336 unika fastighetsföretag med flerbostadshus (taxeringskod 320 och 321), vilket omfattar det totala beståndet av flerbostadshus inom kommunen. Under två månader fick vi kontakt med 96 av totalt 336 ägare av flerbostadshus (se tabell 1).

Med undantag av HSB Landskrona som ingår i Landskrona Stadsutveckling AB (LSAB) och förvaltar både hyresrätter och bostadsrätter har vi valt att exkludera 95 bostadsrättsföreningar och koncentrera oss på ägare av hyresfastigheter, vilket omfattade totalt 241 ägare vid intervjutillfället. Vårt primära syfte var att lära oss mer om hur fastighetsägare resonerar om stadsutvecklingen och vilka strategier som tillämpas i Landskrona. Vi försökte få tag på samtliga fastighetsägare vid två tillfällen och av 241 fastighetsägare fick vi tag på 96 företag (40 procent).

Intervjuundersökningen gjordes per telefon och samtliga intervjuer spelades in. Frågorna ställdes som ”ja” och ”nej” frågor eller ”vet ej” med möjlighet att utveckla svaren muntligen. Frågorna omfattade följande områden: företagen i studien, företagens syn på Landskrona, företagens val av strategier, företagens syn på boendet och kunden. Generellt var det svårt att få kontakt med fastighetsägarna på grund av att ledningsrepresentanterna inte svarade i telefon eller vid kontakter uppgav att de var upptagna.

Av de 96 företag vi fick kontakt med valde 57 att delta och 39 företag avstod (se tabell 1). De vanligaste orsakerna att inte vilja delta uppgavs vara brist på tid, att ledningsrepresentant deltagit i liknande studier tidigare eller så fanns ingen särskild orsak. Intervjuerna tog cirka 15 till 20 minuter per företag. De siffror och pro-

centsatser som redovisas i tabellerna är ett samlat resultat av de företag vi intervjuat, vilket motsvarar 24 procent av Landskronas fastighetsägare som vid tidpunkten bestod av 241 fastighetsägare av totalt 336 fastighetsägare med flerbostadshus i Landskrona. Vi uppfattar att undersökningen ger en ganska representativ bild av hur fastighetsägare resonerar i olika frågor och hur de ser på Landskrona och LSAB:s arbete i stadsutvecklingen. Resultaten har också kommunicerats till LSAB som kunde bekräfta den samlade bilden.

Tabell 1: Fastighetsägare i urvalet

	Bostadsföretag
Antal fastighetsägare med flerbostadshus i Landskrona	336
Exkluderade Brf	95
Population av fastighetsägare i Landskrona	241
Antal fastighetsägare som intervjuades	57
Svarsfrekvens av totalt antal fastighetsägare	24 %

Företagen i studien

Landskronas fastighetsmarknad är allmänt känd för att bestå av många små privata fastighetsägare med hyresrätt som upplåtelseform. Av de 57 företag som intervjuades, ägde 42 av dessa (74 procent) färre än 25 lägenheter. Skillnaden inom Landskronas lokalmarknad är ganska stor och de nordvästra stadsdelarna domineras av äganderätt jämfört med Centrum-Öster som har många hyresrätter. Skillnaden i fördelning mellan upplåtelseformer är stor mellan och inom olika delar av Landskrona kommun.

Företagen i vår studie förvaltade tillsammans 7 684 lägenheter, vilket motsvarade drygt hälften av flerbostadshusbeståndet på cirka 15 000 lägenheter, inkluderat bostadsrätt och hyresrätt. Företagen uppgav att 120 lägenheter fanns lediga (vakant) för uthyrning vid intervjutillfället, vilket ungefär motsvarar en procent av beståndet. Majoriteten av respondenterna förvaltade även lokalytor motsvarande cirka 52 000 kvm LOA och 11 procent av dessa lokaler var vid intervjutillfället vakanta.

Företagens syn på Landskrona och LSAB

Av 57 företag ägde 39 av dessa (68 procent) enbart fastigheter lokalt inom Landskrona kommun. De resterande 18 företagen (32 procent) berättade att de även ägde fastigheter utanför kommungränsen och i några fall utomlands. Flertalet av de lokala företagens ledningsrepresentanter uppgav att de var bosatta i Landskrona eller inom regionen. 31 av företagen (54 procent) såg inga möjligheter att utveckla fastighetsbeståndet. Vår tolkning är att många företag är relativt små och saknade ekonomiska medel att expandera. Flera fastighetsägare hade relativt få omflyttningar och menade att hyresgästerna sällan efterfrågade renoveringar på grund av att de saknade ekonomisk möjlighet eller vilja att betala för ökad standard.

På frågan om företagen ansåg att LSAB gör tillräckligt i arbetet med att utveckla staden är det ganska stor skillnad på hur de större företagen med fler än 25 bostäder svarade jämfört med de mindre företagen, med färre än 25 bostäder, som inte visste särskilt mycket om vad LSAB gör. Exempelvis svarade 31 företag (54 procent) ”vet ej” på frågan om LSAB gör tillräckligt. Vår tolkning är att många företag fortfarande inte känner till hur Landskrona kommun arbetar och LSAB:s syfte och mål. Även om företag uppgav att de var väldigt positiva till LSAB så framkom också kritik mot den politiska ledningen och Landskrona kommuns bristfälliga dialog med fastighetsägarna. Vissa av företagen upplevde att en liten krets av fastighetsägare som var anslutna till LSAB fick större möjligheter att köpa mark av staden eller andra fördelar, såsom snabbare hantering av bygglov och allmänna tillstånd. Ett företag berättade att de saknade mindre, privata fastighetsägare i ägarskapet och kritiken handlade bland annat om att vissa uppfattade att LSAB arbetade för brett och ofokuserat på det primära uppdraget att utveckla Centrum-Öster, vilket framkommer i följande två citat:

”Det är mycket märkligt att det bara är de stora fastighetsägarna som har andelar i bolaget. Varför har inte vi andra lokala blivit erbjudna att köpa andelar? Vi småföretagare borde bli inbjudna på samma sätt som de större då vi har många bra åsikter och lokalkännedom” (Fastighetsägare, Landskrona).

”LSAB har svävat ut för mycket och sysslar med för många grejer samtidigt. Det känns flummigt och ostrukturerat och omvandlingen av Öster verkar inte ha samma prioritet längre” (Fastighetsägare, Landskrona).

På frågan om fastighetsägarna saknade något som skulle kunna få dem att kunna utveckla sitt fastighetsbestånd svarade 46 av respondenterna (86 procent) ”Nej/Vet ej”. Vi tolkar företagens svar som att många fastighetsägare inte ser någon tydlig vision för Landskrona och hur det påverkar deras egna företagsmål och roll som samhällsbyggare. Vår uppfattning är också att många små fastighetsägare inte är speciellt medvetna om vad de kan bidra med och hur det kan påverka staden.

Några av de större företagen pekade på flera viktiga områden där det behövs förändringar. Tillexempel ansågs fastighetsunderhållet i flerbostadsbeståndet vara generellt eftersatt i Centrum-Öster. Flera fastighetsägare ansåg att Landskrona kommun måste förbättra kommunikationen till centralorterna i regionen, genom exempelvis utvecklad regiontrafik med fler och tätare tågavgångar. Kommunikationen söderut och till och från Köpenhamn sågs som viktigaste prioritet. Renhållningsfrågor och ökad attraktivitet i utemiljöer, framhölls som viktigt, men uppfattades samtidigt ha förbättrats under senare år. Skolor och etableringsmöjligheter för företag var andra särskilt betydelsefulla områden som lyftes fram av fastighetsägarna.

Flera av företagen påpekade betydelsen av långsiktiga samarbeten mellan partierna och stabila lokalpolitiska överenskommelser. Att kriminaliteten minskat var särskilt uppskattat. 25 av företagen (44 procent) upplevde att skadegörelsen inte minskat under det senaste året, vilket avsåg 2013 och delar av 2014 (se tabell 2). Flera fastighetsägare ansåg att otryggheten uppfattades vara ett växande problem i Landskrona. Den vanligaste skadegörelsen bedömdes vara inbrott i källare, sönderslagna lägenheter och krossade fönsterrutor. Andra, men mindre förekommande problem beskrevs vara klotter, brandskador och problem med obetalda hyror, vilket berättas om i följande citat:

”Vi har haft mycket problem med inbrott, skadegörelse, bränder och sönderslagna lägenheter. Jag ser inte samma toppar som under tidigare år. Kanske är vi inne i en positiv trend och förändring är på gång? Blir det mycket skadegörelse kan man inte alltid åtgärda skadan då risken finns att det förstörs igen. Självrisken är dyr vid mindre skador och täcker enbart större katastrofer, vilket betyder att man som fastighetsägare eller verksamhetsägare ofta får ta hela kostnaden. Vissa hyresgäster struntar i att betala hyran

och det är en lång och krånglig process att vräka” (Fastighetsägare, Landskrona).

Tabell 2: Företagens syn på Landskrona och LSAB

	Antal svarande	Ja-svar	Nej-svar	Vet ej-svar
Äger företaget fastigheter på andra lokalmärknader utanför Landskrona (ja/nej)?	57	18	39	0
Ser företaget möjligheter att utveckla det egna fastighetsbeståndet i Landskrona (ja/nej)?	57	24	31	2
Tycker företaget att Landskrona Stadsutveckling AB gör tillräckligt i arbetet med att utveckla staden (ja/nej)?	57	19	7	31
Saknar företaget något i Landskrona som skulle kunna öka intresset för Fastighetsutveckling (ja/nej)?	57	11	17	29
Har företaget haft problem med skadegörelse i det egna fastighetsbeståndet under det senaste året (ja/nej)?	57	25	32	0

Företagens strategier

Av 57 företag svarade 42 (74 procent) att man inte har någon typ av socialt engagemang i Landskrona. Det är en ganska hög siffra med tanke på Landskronas sociala problem. De större företagen uppgav oftare att de hade fokus på sociala frågor än vad de mindre företagen hade, såsom bostadssociala åtaganden, initiativ för hemlösa, sommarjobb till ungdomar, praktikplatser till arbetsökande, sponsring av sociala aktivitetsgrupper och lokala idrottsklubbar. Några företag lyfte fram möjligheten att stärka sitt anseende genom sociala engagemang och goodwill. Sådana initiativ uppgavs kunna minska förekomsten av skadegörelse. Det stora renoveringsbehovet som Landskrona kommun och LSAB uppmärksammat och som framkommit i olika medier, an-

såg företagen inte vara lika omfattande.

Majoriteten av företagen 40 stycken, (70 procent) ansåg inte att de egna fastigheterna var i behov av underhåll och att det gjordes tillräckliga renoveringsinsatser i det egna beståndet. Intressant att uppmärksamma var dock att företagen allmänt ansåg att andra företag inte underhöll sina fastigheter inom Centrum-Öster. Vår tolkning är att företagen har lättare för att se fel hos andra företag än i den egna verksamheten. På frågan om lägenhetsstandarden motsvarade efterfrågan svarade samtliga 57 företag ja (100 procent) (se tabell 3). Företagen påtalade att den låga vakansgraden bevisade att standarden motsvarade efterfrågan, men ett antal av företagen tyckte samtidigt att renoveringar var önskvärda i delar av beståndet för att öka attraktiviteten, vilket framkommer i följande två citat:

”Ja vårt bestånd möter efterfrågan och vi har inte några direkta vakanser (Fastighetsägare, Landskrona).

”Jag antar att standarden motsvarar efterfrågan, då vi inte har några problem att få lägenheterna uthyrda. Men sen har våra lägenheter inte jättehög standard. Det är inga nyrenoverade lägenheter precis” (Fastighetsägare, Landskrona).

Av 57 företag uppgav 37 (65 procent) att de var medlemmar i en branschorganisation. Samtliga av dessa, utom ett, hänvisade till medlemskap i Fastighetsägarna Syd som är en lokal och regional intresseorganisation som ingår i fastighetsägarförbundet. Företaget som uppgav ett annat medlemskap hänvisade till medlemskap i Svenska Byggmästare- och Ingenjörförbundet som är en intresseorganisation för bostadsbyggare. De företag som inte var med i någon branschorganisation, 19 (33 procent), ansåg allmänt att de var för små för att få ut något av medlemskap och att kostnaden också blev för hög.

Fem företag (9 procent) uppgav att de tillämpade någon typ av certifiering. I dessa fall handlade det vanligtvis om enskilda fastigheter som trygghetscertifierats (Se tabell 3). 43 företag (75 procent) uppgav att de inte samarbetade i förvaltningsfrågor med andra fastighetsägare eller kommunen. Några få företag berättade att de kontinuerligt träffade andra fastighetsägare och att kommunen organiserade dialoger genom LSAB. I andra fall organiserades träffar med miljöförvaltningen med fokus på sophantering, underhåll av trädgårdar och uteplatser samt skadedjurshantering, vilket följande citat beskriver:

”Ja vi för diskussioner med andra aktörer i frågor där vi har problem att hantera eller gemensamt intresse att lösa tillsammans. Vid behov träffar vi andra fastighetsägare eller kommunen och LSAB har också ordnat någon infoträff” (Fastighetsägare, Landskrona).

Tabell 3: Företagens strategier

	Antal svarande	Ja-svar	Nej-svar	Vet ej-svar
Har företaget någon typ av socialt engagemang i Landskrona (ja/nej)?	57	14	42	1
Tycker företaget att det egna fastighetsbeståndet är i behov av någon form av större underhållsinsatser? (ja/nej)	57	17	40	0
Tycker företaget att lägenhetsstandarderna i det egna beståndet motsvarar efterfrågan? (ja/nej)	57	57	0	0
Är företaget ansluten/medlem i någon branschorganisation (ja/nej)?	57	37	19	1
Tillämpar företaget någon form av certifiering på det egna beståndet (ja/nej)?	57	5	46	6
Samarbetar företaget i förvaltningsfrågor med andra fastighetsägare och/eller kommunen? (Ja/nej)	57	14	43	0

26 företag (46 procent) uppgav att de inte marknadsför ledigblivna lägenheter. De mindre företagen förmedlade vanligtvis hyreskontrakt genom personliga kontakter eller intresselistor som samlades in via kontakter med bostadssökande (se tabell 4). Majoriteten av företagen som marknadsförde sina lägenheter använde Blocket, Bovision, Hemnet, egen hemsida, tidningar eller Facebook. Blocket uppgavs vara den vanligaste förmedlingskanalen och ett större företag använde sig av förmedlingstjänsten - Boplats Sverige. I de flesta fall uppgav företagen att förvärvsinkomst ställdes som grundkrav för att få hyra lägenhet.

31 företag, (54 procent,) berättade att det inte fanns något

särskilt kundsegment som verksamheten riktade sig mot. Som kundsegment beskrevs ”icke rökare”, individer med ”goda referenser” och utan betalningsanmärkningar. Några få företag hänvisade till norm gällande trångboddhet. Anmärkningsvärt var att flera företag uppgav att de inte hyrde ut lägenheter till barnfamiljer på grund av ökad risk för slitage. Några företag berättade att de hyrde ut till släktingar och vänner eller till motsvarande grupp genom befintliga kunder. Det fanns en uppenbar rädsla bland företagen att hushållets storlek var eller kunde bli större än vad som uppgavs vid kontraktstillfället, vilket erfarenhetsmässigt ansågs orsaka stora problem för företagen.

En majoritet av företagen menade att det gick snabbt att hyra ut ledigblivna lägenheter. Därför såg företagen sällan behov att ändra på uthyrningskoncept eller öka standarden. Av företagen tyckte 31 (54 procent) att det exempelvis var fördelaktigt att marknadsföra bostäder regionalt. Många såg inte några fördelar med detta, utan såg den lokala Landskronamarknaden som tillräcklig. Ett företag uppfattade situationen på följande sätt:

”Vi marknadsför oss på blocket och det fungerar bra. Många använder Blocket. Andra företag har egna kanaler, såsom hemsidor och tidningar eller vänner. Det är ganska olika hur man gör. Jag tror det kan vara svårt att veta vart man ska vända sig för hyressökande som inte kan språket eller saknar rätt kontakter” (Fastighetsägare, Landskrona).

Totalt åtta (14 procent) av företagen hade någon form av strukturerad ”mätning” av kundnöjdhet (se tabell 4), vilket är en relativt låg siffra. Majoriteten av företagen berättade att deras personal istället pratade direkt med hyresgästerna och på så vis fick kontinuerlig information. Några företag uppgav att de pratade direkt med den lokala hyresgästföreningen som representant för hyresgästerna. Inga företag i vår undersökning beskrev en strukturerad metod för att hantera boendedialogen, men vi vet att det förekommer i mindre omfattning bland de större fastighetsägarna som mäter kundnöjdhet återkommande. Vår tolkning är att majoriteten av företagen inte ser den strukturerade uppföljningen av kundnöjdhet som särskilt viktig. Företagen ansåg att de hade bra ”koll” på hyresgästernas åsikter och att uppföljningen därför var omotiverad.

32 företag (56 procent) svarade att det fanns värden som kunde utvecklas i Landskrona för att öka attraktiviteten. Många företag

efterfrågade ett starkare varumärke - en ny image för Landskrona, exempelvis genom nyproduktion med målet att locka resursstarkare grupper till kommunen. Några företag framhävde stadens kultursatsningar som något positivt som förbättrats under senare år och imponerades av stadens utveckling. Ett företag ansåg dock att integrationen inte fungerar och att få immigranter ansågs vara integrerade på arbetsmarknaden, vilket beskrivs i följande citat:

”Migrationsverket är en ganska stor hyresgäst i Landskrona, i form av asylboende. När asylboende får permanent uppehållstillstånd i Sverige lämnas ansvaret över på kommunen och där tycker jag att Landskrona visar bristande intresse. Det går inte att fasa ut den här biten, utan integrationen behöver ökas, exempelvis genom sociala företag. Man måste jobba framåt för att göra det bästa utav det vi har här” (Fastighetsägare, Landskrona).

Två företag uttryckte både missnöje och tillfredsställelse med Landskronas utveckling:

”Det behövs fler poliser. Det finns för många utlänningar som dominerar stadsbilden. Jag hör det varje dag genom mina hyresgäster som är frustrerade. Man känner inte igen sig” (Fastighetsägare, Landskrona).

”Jag tycker stadens ledning jobbar väldigt bra med Landskrona idag. Landskrona har varit baktungt länge och inne i en negativ spiral, men jag är imponerad av den utveckling vi ser nu” (Fastighetsägare, Landskrona).

På frågan om företaget kontinuerligt blir kontaktade av socialhandläggare eller etableringslotsar utanför Landskrona i syfte att skriva hyreskontrakt med försörjningsstödstagare eller flyktingar svarade 18 ”ja” (32 procent). Flera av företagen berättade att det hände flera gånger varje vecka och som regel erbjöds företagen några månadshyror vid förfrågan om kontraktsskrivning. Ibland efterfrågades högre hyra. Frågan ansågs väldigt känslig och flera företag tvekade att svara på frågan och ville igen få bekräftat att undersökningen var anonym. Företagen som kontaktades bekräftade att den vanligaste förfrågan om att teckna hyreskontrakt för socialbidragstagare eller flykting kom från handläggare i grannkommuner, men även kommuner i och utanför regionen förekom. Ett av företagen påpekade att det stora problemet var privata etableringslotsar som letade bostadslösningar till flyktingar

som ofta var bosatta på flyktingförläggningar runt om i Sverige.

Två tredjedelar av företagen i vår undersökning uppgav att de inte hade någon kontakt med andra kommuners socialhandläggare eller etableringslotsar. Det går inte att fastlägga om fler har sådana kontakter, utan att vilja berätta om det. Några företag ansåg att deras verksamhet var för liten för att andra kommuner skulle kunna ha vetskap om den och att förmedlingen riktade sig enbart till kända kontakter via familjekontakter/vänner. Följande två citat sammanfattade problematiken och antydde att många hyressökande hämmas av bristande språkkunskaper. Svaren belyser en problematik att många människor lever i ett utanförskap och saknar möjlighet att legalt och på egen hand få ett eget hyreskontrakt:

”Handläggare i andra kommuner inom socialtjänst eller så kallade etableringslotsar tar ofta kontakt med oss. Det ringer minst två olika personer som företräder individer utanför Landskrona för varje lägenhet vi lägger ut på Blocket” (Fastighetsägare, Landskrona).

”Idag ska jag skicka ut två lägenheter som blir lediga i februari. En av lägenheterna skulle jag tippa på att jag får in 60 intresseanmälningar på. Av dessa 60 hyressökande är det säkert 54 som inte kan uttrycka sig i skrift och kan inte på något sätt kommunicera. De andra sex kan uttrycka sig på begriplig svenska, men tre av dem har säkert betalningsanmärkningar, övriga saknar referenser” (Fastighetsägare, Landskrona).

Det var enbart nio (16 procent) av de intervjuade företagen som uppgav att de skrivit på uthyrningspolicyn (se tabell 4). Några av dessa var delägare i LSAB och tillsammans med de fastighetsägare som skrivit på uthyrningspolicyn nås en majoritet av hyreslägenheterna i Landskrona. Generellt var företagen positiva till uthyrningspolicyn och dess innehåll, oavsett om företaget anslutit sig eller inte. Många företag som inte anslutit sig beskrev att de ändå tillämpade liknande uthyrningsdirektiv i den egna verksamheten. Några företag påtalade att man inte kände till uthyrningspolicyn eller inte blivit tillfrågad att ansluta sig. Av dessa företag ville flera skriva på samarbetsavtal med LSAB avseende uthyrningspolicyn. Två företag var också besvikna över att inte ha blivit inbjudna till sådant samarbete. Vissa företag uppfattade att deras verksamhet var för begränsad för att motivera samarbete

i kommunen avseende gemensamma uthyrningsregler. Ett företag var kritiskt mot att försörjningsstödstagare uppfattades som det stora problemet i uthyrningspolicyn och att det fanns andra viktiga områden att fokusera på och andra företag såg tydliga fördelar med att tillämpa en gemensam branschstandard, vilket framgår av följande två citat:

”Det innebär inte per automatik att man är en dålig människa om man har försörjningsstöd. Man kan vara en bra människa och en bra hyresgäst trots försörjningsstöd. Jag anser att uthyrningspolicyn inte är något bra sätt att fokusera på problemet” (Fastighetsägare, Landskrona).

”Det finns mycket fördelar med uthyrningspolicyn. De krav man ställer på hyresgäster blir märkliga om det inte är ett standardförfarande i branschen. Det finns mycket tolkningar bland hyresgäster och ju mer man får bort dessa, desto bättre är det. Det behövs en rak och öppen kommunikation mellan fastighetsägare och hyresgäster. En policy som alla kan förstå och ta del av är klart fördelaktig” (Fastighetsägare, Landskrona).

Tabell 4: Företagens syn på boendet och kunden

	Antal svarande	Ja-svar	Nej-svar	Vet ej-svar
Marknadsförs företagets bostadslägenheter (ja/nej)?	57	31	26	0
Riktat företaget sig mot något specifikt kundsegment (ja/nej)? Vid flera, rangordna.	57	20	37	0
Ser företaget några fördelar med att marknadsföra ledigblivna bostäder på en regional marknadsplats (ja/nej)?	57	31	21	5
Mäter företaget kundnöjdhet på ett systematiskt återkommande sätt (ja/nej)?	57	8	49	0
Är det någon kvalitet som företaget vill utveckla i Landskrona kommun (ja/nej)?	57	32	19	6
Har företaget blivit kontaktade av handläggare i andra kommuner eller etableringslotsar för att skriva hyreskontrakt med försörjningsstödstagare (Ja/nej)?	57	18	36	3
Deltar företaget i samarbetet om gemensam uthyrningspolicy i Landskrona kommun (ja/nej)?	57	9	48	0

Sammanfattning av resultat

- ✎ Många fastighetsägare med mindre bestånd står utanför samarbete med kommunen, LSAB, andra fastighetsägare och ideell sektor. De har få strategiska dialoger och är inte anslutna till något branschnätverk samt saknar sociala initiativ. Flera större fastighetsägare har någon form av lokalt socialt engagemang i liten omfattning och deltar i samarbeten. De flesta fastighetsägare som upplever att de är utanför LSAB:s arbete och samarbeten vill i högre grad inkluderas och bli mer delaktiga.
- ✎ Fastighetsägarna bekräftade få vakanser och att det är lätt att hyra ut lägenheter, men de upplevde samtidigt att det innebar stor risk att fastighetsutveckla på grund av svag ekonomi bland hyresgäster och hyressökande grupper. Många fastighetsägare saknade långsiktig plan och vision för fastighetsbeståndet.
- ✎ Hyresvärdar med mindre bestånd riktade i första hand marknadsföringen av ledigblivna lägenheter inom Landskronas lokalmarknad. De använde ofta Blocket och egen webbsida (hemsida), eller använde egna kontakter, familj och vänner i sin förmedlingsstrategi.
- ✎ Generellt fanns lite kunskap om kundsegmentering och få hyresvärdar tillämpade någon form av kundnöjdhetstoppföljning. Många hyresvärdar var exempelvis rädda för att hyra ut lägenheter till barnfamiljer på grund av risk för ökat slitage och trångboddhet. Barnfamiljer är ett kundsegment som har stort värde för Landskronas utveckling och tillväxt.
- ✎ Fenomenet med oönskad förmedling bekräftades och cirka 1/3 av hyresvärdarna hade varje vecka kontakter med nationella etableringslotsar och andra kommuners socialhandläggare för att lösa bostadsproblem för hushåll med socialbidrag och flyktingar utanför Landskrona kommun.

Bilaga 2: Uthyrningspolicy – Jämförelse och diskussion om uthyrningsregler med fördjupning för Landskrona kommun

Författarnas förord

Denna studie har utförts inom vårt uppdrag av Boverket att följeforska Landskrona Stadsutveckling AB. Som följeforskare är vår uppgift att följa och analysera Landskronas satsning på att vända utvecklingen i stadsdelarna Centrum och Öster. Boverket beskriver i uppdraget bland annat att det saknas ”forskning och kunskap som visar hur fastighetsägares lönsamhetskrav kan förenas med kommunens eller samhällets mer långsiktiga perspektiv”.

I samband med att Landskrona Stadsutveckling AB skulle påbörja arbetet med att utarbeta en uthyrningspolicy för staden, beslutade vi forskare att göra en bredare studie över hur andra bostadsföretag utformat sina respektive uthyrningspolicys. Denna studie kunde på så sätt stödja Landskrona Stadsutveckling AB och Landskrona kommun i deras arbete genom att visa på exempel hos och jämförelser med andra bostadsföretag.

Studien har utformats och utförts inom denna kontext, vilket innebär ett strategiskt och begränsat urval av bostadsföretag samt att därmed resultaten av jämförelser mellan bolagens uthyrningspolicys ska ses som en indikation av vad som pågår inom uthyrningspolicys på den svenska bostadsmarknaden.

Företrädare för Landskrona Stadsutvecklingsbolag AB och Landskrona kommun har läst och kommenterat manus. Slutsatserna är dock helt våra egna.

Stockholm och Malmö i juni 2014

Kerstin Annadotter

Tekn. dr. i Fastighetsekonomi,
KTH

Gunnar Blomé

Tekn. dr. i Bygg- och
Fastighetsekonomi,
Malmö Högskola

Boverkets förord

Bakgrunden till rapporten Landskronaprojektet. Uthyrningspolicy - jämförelse och diskussion av uthyrningsregler i nio bostadsföretag med fördjupning för Landskrona kommun är att regeringen i 2012 års regleringsbrev gav Boverket i uppdrag att koppla forskning närmare de kommuner som ingår i regeringens satsning för att minska utanförskapet i några av landets mest utsatta stadsdelar.

Regeringens urbana utvecklingsarbete omfattar 15 stadsdelar vars boende har mycket låg förvärvsfrekvens, höga uttag av försörjningsstöd och låg behörighet till gymnasieskolan. Målet med satsningen är att uppnå en positiv social och ekonomisk utveckling, minska boendesegregationen, samt främja socioekonomiskt hållbara boendemiljöer och bättre skolresultat i dessa stadsdelar.

En av dessa stadsdelar finns i Landskrona. Som ett led i arbetet med att koppla forskning närmare berörda kommuner har Boverket, i samråd med Arbetsmarknadsdepartementet, anlitat forskarna Kerstin Annadotter och Gunnar Blomé för att specifikt bistå Landskronas utvecklingsarbete i stadsdelen Centrum-Öster.

Landskrona Stadsutveckling AB har ansvaret för att utveckla den utsatta stadsdelen. Ett första steg har varit att formulera en uthyrningspolicy för Landskrona kommun. Parallellt med detta arbete genomförde forskarna en studie av uthyrningspolicys innefattande både kommunala bostadsföretag och privata fastighetsägare, samt en fördjupad analys av hyresbostadsmarknaden i Centrum-Öster. Resultatet av forskarnas bidrag presenteras i den här rapporten.

Rapporten ökar förståelsen för situationen i Landskrona och stadsdelen Centrum-Öster. Den ger också en aktuell bild av de krav och regler som fastighetsägare använder för att fördela lediga lägenheter. För innehållet och slutsatserna svarar författarna själva.

Boverket 9 juni 2014

Micael Nilsson

Expert och projektledare

Sammanfattning

Syftet med denna studie är att utgöra ett underlag för jämförelse och diskussion av reglerna i en uthyrningspolicy generellt och speciellt i Landskrona kommun och Landskrona Stadsutveckling AB. Denna studie kan utvecklas vidare under projekttiden för det större forskningsprojektet som studien ingår i om någon av parterna önskar det.

Uthyrningspolicys skiljer sig i omfattning och innehåll bland de studerade bostadsföretagen. De så kallade grundkraven gäller ålder, inkomstnivå, inkomsttyp, hyresskulder, betalningsanmärkningar, boendereferenser, hemförsäkring, hur många personer som högst får bo i en lägenhet samt folkbokföring. Av de undersökta företagen är vår uppfattning att det privata bostadsbolaget Akelius har de minst transparenta reglerna. En individ som söker bostad har i det här fallet ingen möjlighet att förstå hur behörig man är för att få en lägenhet när man går in på hemsidan. Akelius skriver på hemsidan att de väljer sina hyresgäster, men man redogör inte alls för vilka krav som eventuellt beaktas. Botkyrkabyggen och SigtunaHem har enligt vår uppfattning de mest omfattande och transparenta uthyrningsreglerna som beskriver hur man söker lägenhet och hur en potentiell hyresgäst väljs ut.

Reglerna för vilka typer av inkomster som företagen godkänner skiljer sig väsentligt. Frågan är om företagen verkligen tillämpar det som står i dokumenten och i så fall av vilka orsaker man inte godkänner vissa typer av inkomster och bidrag. Om skillnaderna i vad som godkänns som inkomst i praktiken stämmer med vad dokumenten på företagens hemsidor anger, vilket är mest troligt, finns det skäl att börja granska frågan om ekonomisk diskriminering på bostadsmarknaden. Ekonomisk diskriminering omfattas inte av diskrimineringslagen såsom den är formulerad för närvarande (Diskrimineringslag (2008:567)). Mot bakgrund av att inkomstskillnaderna ökar i Sverige och att vissa hushållstyper, till exempel ensamstående föräldrar, har fått det svårare (SNS Valfärdsrapport 2011) skulle man möjligen kunna hävda att bostadsföretagens inkomstkrav kan leda till indirekt diskriminering (Diskrimineringslag 2008:567 §4.2) mot personer inom hushållstyper som motsvarar de grupper som finns med i diskrimineringslagen idag, såsom kön och ålder. Med ekonomisk

diskriminering menas här att företagen kräver högre inkomst än vad som är motiverat för att hushållet ska klara hyran eller att företagen godkänner vissa inkomster och diskvalificerar andra inkomster utan motivering.

Den 29 maj 2013 antog Landskrona Stadsutveckling AB (LSAB) en uthyrningspolicy för Landskrona kommun. Bakgrunden till uppkomsten av uthyrningspolicyn var en dysfunktionell bostadsmarknad. Ett prioriterat mål i Landskrona blev att bromsa och minska sådan inflyttning som orsakar stora sociala hjälpbehov och därmed kostnader för Landskrona kommun. För att minska risken för ekonomisk diskriminering och indirekt diskriminering är det viktigt att fastslå kriterier och rutiner för att följa upp vilka effekter uthyrningspolicyn ger upphov till.

Under arbetet med uppföljning av uthyrningspolicyn har det framkommit att privata fastighetsbolag i Landskrona regelbundet kontaktas av närliggande kommuners stadsdels- och socialförvaltningar och etableringslotsar samt även av enstaka utomregionala socialförvaltningar. Fastighetsägarna utlovas deposition av hyra under ett antal månader och hushållets skötsamhet bedyras av respektive socialsekreterare eller etableringslots. Detta förefaller vara ett utbredd systematiskt arbetssätt i syfte att överföra personer med försörjningsstöd och därmed kostnaden för försörjningsstödet från den egna kommunen till en annan kommun, i detta fall Landskrona kommun. Fenomenet tyder också på att kommunerna saknar resurser eller metoder att hantera bostadsfrågan för försörjningsstödstagare på en lokal bostadsmarknad med bostadsbrist.

Detta visar med all tydlighet att lösningen på Landskronas ekonomiska problem med stora kostnader för försörjningsstödet, bygger på samarbete mellan alla fastighetsägare i staden. Det behövs en 'collective action'- lösning innebärande att alla fastighetsägare i Landskrona vinner på att samarbeta och följa stadens uthyrningspolicy.

Det finns idag en regional marknadsplats för hyresbostäder i Skåne: Boplats Syd. Om Landskronas bostadsalternativ finns med i det regionala bostadsutbudet och blir enkelt sökbart för bostadsökande i hela regionen så torde möjligheterna till uthyrning öka.

Särskilda kund- och produktgrupper utgör också möjligheter att utveckla Landskronas bostadsmarknad och attrahera dels nya

invånare som ungdomar, studenter och barnfamiljer dels redan boende i Landskrona till nya och flera alternativ för boendekarriär och omflyttning inom kommunen.

Inledning

I vårt uppdrag för Boverket ingår bland annat att bidra till kunskap genom goda exempel på strategier, arbetssätt och åtgärder som skulle kunna åstadkomma en positiv samhällsutveckling i Landskrona och bli en vinst för alla inblandade intressenter. Boverket önskar att vi följer LSAB:s utveckling med fokus på beslutsfattande och val av strategier samt att vi vid behov utgör bollplank för bolaget och kommunledningen (Boverket: Uppdragsbeskrivning 2012-12-17).

Ett prioriterat mål i Landskrona är att bromsa och minska inflyttning som orsakar stora sociala hjälpbehov och därmed kostnader för Landskrona kommun. (Landskronas vägval Centrum/Öster, 2012). En av de första åtgärderna som LSAB beslutade om (april 2013) blev därför att formulera och ta beslut om en uthyrningspolicy som ska gälla i hela Landskrona kommun.

I samband med att LSAB påbörjade arbetet med att utveckla uthyrningspolicyn för Landskrona kommun erbjöd vi vid ett möte med LSAB och Landskrona kommuns Individ- och Familjförvaltning i april 2013 att göra en jämförande undersökning om uthyrningspolicys. Vår utgångspunkt var att det skulle bli ett stöd för Landskrona Stadsutveckling AB och Landskrona kommun. Det beslöts att vi skulle återsamlas, presentera och diskutera undersökningen på ett möte den 9 oktober 2013. Efter detta möte har rapporten reviderats och utvecklats ytterligare.

Den 29 maj 2013 antog LSAB en uthyrningspolicy för Landskrona kommun. Den ursprungliga versionen har därefter reviderats och gällande version antogs den 18 september 2013. Arbetet med att implementera uthyrningspolicyn bland fastighetsägarna i kommunen pågår sedan dess. Målsättningen är att uthyrningspolicyn på sikt ska tillämpas i hela Landskrona. Landskronahem, det kommunala bostadsföretaget på orten, har anslutit sig till Landskrona kommuns uthyrningspolicy och länkat den till sina uthyrningsregler på sin hemsida. Flera stora privata fastighetsägare i staden har också anslutit sig.

Bakgrund

Landskrona kommun har idag och ett antal år tillbaka en situation med en stor inflyttning av hushåll som saknar egen försörjning trots att kommunen har så kallat nollavtal med Migrationsverket. Landskrona Individ- och Familjförvaltning tillämpar en modell, den så kallade Landskronamodellen, för att hjälpa hushåll från en beroendesituation till egen försörjning. Förvaltningen ger även egna kurser i kommunikationssvenska. Enligt vår mening är förvaltningen framgångsrik i detta arbete, och första halvåret 2012 fick kommunen genom tillämpning av denna modell ut 180 hushåll i egen försörjning (Individ- och familjförvaltningen, 2013). Dock var inflyttningen under samma period 315 nya hushåll utan egen försörjning. Nettot av de hushåll som gick till egen försörjning och de nya hushåll som flyttade in utan egen försörjning blev under den perioden -135 (180-315). Det innebär att antalet hushåll utan egen försörjning ökade och därmed kostnaden för kommunens försörjningsstöd. Kommunens kostnader kommer antagligen fortsätta att öka om denna trend får fortsätta. Landskrona hade år 2012 en folkökning på knappt 400 personer och i slutet av året uppgick befolkningen till 42 580 invånare. Folkökningen utgjordes av ett positivt födelsenetto och utrikes inflyttade (Statistisk Årsbok 2014). Medelåldern i Landskrona är samma som Riksgenomsnittet 41,2 år (Statistisk Årsbok 2014).

Landskrona kommun är idag beroende av andra kommuner i landet genom det så kallade skatteutjämningsystemet. Skattekraften i Landskrona uttryckt som andel av riksmedelvärdet var 83 procent år 2013 (SCB). Skattebetalare i andra kommuner bidrog år 2012 till Landskrona stadsbudget med 540 miljoner kronor varav 484 miljoner kronor utgjordes av inkomstutjämnings. Prognosen för 2013 är totalt 580 miljoner kronor varav 515 miljoner kronor i inkomstutjämnings och 65 miljoner kronor i kostnadsutjämnings, (Landskrona kommun, Mål och budget 2014 med plan 2015, s. 18). Landskrona är den kommun i Skåne som näst efter Malmö hade högst biståndskostnad år 2012 räknat i kronor per invånare och år: 2004 kronor medan Malmö hade 2605 kronor (Helsingborgs Dagblad 29 september 2013). Enligt statistik från LSAB betalade kommunen ut 80 miljoner kronor i försörjningsstöd år 2013 och då hade man 930 försörjningsstöds-

tagare vid årets början och 885 försörjningsstödstagare vid årets slut. Denna utveckling sammantaget gör att det är ett viktigt mål för kommunen att åstadkomma en långsiktig social och ekonomisk hållbarhet.

Hyresmarknaden i Landskrona kommun utsattes för en exogen chock under 1980- och 1990-talen, genom historiskt stora industrinedläggningar. Cirka 4 000 arbetstillfällen försvann och människor flyttade för att söka nya arbeten. Landskrona kommun har haft ett överskott av hyreslägenheter sedan dess och detta överskott är koncentrerat till de centrala delar av staden som tidigare var bebott av de människor som hade arbete i industrierna. Ägarna till hyresfastigheter i Landskrona är många, från stora företag som äger ett antal fastigheter, till privatpersoner som äger en fastighet. Hyresnivåerna är relativt sett låga och det finns fastigheter med stora renoveringsbehov.

Landskronas situation på den regionala hyresmarknaden kan illustreras genom en händelse som uppmärksammades av Syd-Nytt den 17 april 2013. Nyhetsinslaget handlade om en ung familj i Lomma kommun, där den ena vuxna personen i hushållet hade en betalningsanmärkning, vilket fick konsekvensen att de inte kunde få en hyreslägenhet hos Stena Fastigheter. Familjen blev istället rekommenderad att flytta till Landskrona kommun, där man inte hade samma krav. Detta inslag reagerade man starkt på i Landskrona. Kommunens ledande politiker ställde i inslaget frågan: "Är det bara Landskrona som ska ta socialt ansvar i den här regionen?" Frågan har visat sig vara befogad.

När det gäller den unga familjen i Lomma vill vi poängtera att en ung barnfamilj som har försörjning och med en betalningsanmärkning på en eventuellt mindre summa, vore ett positivt tillskott för såväl Lomma som Landskrona och fler kommuner. Det kan därför vara viktigt för kommunernas möjlighet till utveckling att bedöma betalningsanmärkningars omfattning och betydelse, så att man inte missar viktiga målgrupper. Flera av de undersökta företagen arbetar på ett sätt som diskvalificerar denna typ av sökande hushåll.

Frågor om innehåll, tydlighet, transparens, med mera, i bostadsföretags uthyrningspolicys samt hur uthyrningen organiseras är aktuella frågor. Göteborgs Stad Stadsrevision har lyft frågorna i en revisionsrapport från 2010 (Kommunstyrelsen

-Revisionsredogörelse 2010) och kritiserat sina kommunala bolag på flera punkter samt framhållit att ”koncernstyrelsen bör utöva en tydligare styrning av bostadsbolagens uthyrningsverksamhet”. Boverket har skrivit två rapporter som explicit behandlar uthyrningspolicys och eventuell diskriminering (Boverket 2007 och Boverket 2009). Det finns också en allmän debatt när det gäller uthyrningspolicys: att fastighetsägarnas regler är otidsenliga med syfte på att det inte är tillåtet att flera personer bor tillsammans och alla står på kontraktet (SvD opinion 28 januari 2013); att allmännyttiga bostadsföretag har hårda regler då inga skulder eller betalningsanmärkningar tillåts (Uppsala Nya Tidning 11 november 2012) samt att det är otydligt om det allmännyttiga bostadsföretaget accepterar eller inte accepterar försörjningsstöd som inkomst (Jönköpings-Posten 25 november 2013).

Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, vilken började gälla 1 januari 2011, har förändrat förutsättningarna för de kommunala bostadsföretagen. Lagen stipulerar att även de kommunala bostadsföretagens verksamhet ska ske efter affärsmässiga principer. Det är därför intressant att förutom att belysa skillnader i uthyrningspolicy mellan olika kommunala bostadsföretag även lyfta fram skillnader mellan kommunala och privata bostadsföretag. I denna studie, med ett begränsat och strategiskt urval kan vi endast belysa tendenser när det gäller sådana skillnader.

Landskrona kommuns modell med ett stadsutvecklingsbolag inom vilket kommun och privata fastighetsägare samarbetar och där uthyrningspolicyn är avsedd att gälla i hela kommunen och alla fastighetsägare, är i sammanhanget mycket intressant att studera.

Syfte

Studien syftar till att utgöra ett underlag för jämförelse, diskussion och fortsatt utveckling av uthyrningspolicys och uthyrningsregler i allmänhet i Sverige men är speciellt framtagen för Landskrona kommun och Landskrona Stadsutveckling AB.

Studiens disposition

Efter denna inledning av rapporten redogör vi för vad som ingår som grundkrav i uthyrningspolicys, enligt företagens egna be-

skrivningar. Det finns ett antal grundkrav som redovisas såväl i text som i tabell 1 och 2. Kapitel 2 avslutas med en reflektion över grundkraven. I kapitel 3 behandlas förmedling av lägenheter samt särskilda kund- och produktgrupper som företagen har. Reflektion om förmedlingsprinciper och kund- och produktgrupper ges löpande i texten. Kapitel 4 ägnas åt en närmare beskrivning av Landskronas uthyrningspolicy och de möjligheter som vi ser utifrån Landskronas nuvarande situation och vad som framkommit i vår studie. Kapitel 5 avslutar rapporten med diskussion och sammanfattning av rekommendationer.

Begrepp

Med uthyrningspolicy åsyftas här ett dokument som dels övergripande redogör för bolagets principer för och syfte med sin uthyrningsverksamhet och dels redovisar uthyrningsregler, som talar om hur bostadsföretagen väljer sina hyresgäster. Dessa regler tillämpas ofta även vid byte av bostad. Policyn är ur fastighetsägarens perspektiv till för att minimera riskerna med att få hyresgäster som stör andra hyresgäster eller som inte kan betala hyran. Man vill skapa trygga och trivsamma bostadsområden. Ur hyresgästernas perspektiv kan policyn skapa större trygghet och trivsel i fastigheten och i bostadsområdet men också skapa färre valmöjligheter på bostadsmarknaden. Ur samhällets perspektiv kan policyn bidra till minskad jämlikhet på grund av inga eller färre valmöjligheter för vissa grupper samt ekonomisk och indirekt diskriminering.

För samhället torde en viktig fråga vara om företagens uthyrningspolicy bidrar till ett tryggare och trivsammare samhälle för medborgarna eller om de inte gör det.

Metod och urval

Undersökningen omfattar uthyrningspolicy och uthyrningsregler utformade av nio företag samt Landskrona Stadsutveckling AB. Företagen är: Akelius, Botkyrkabyggen, Helsingborgshem, Landskronahem, MKB Fastighets AB, Rikshem, SigtunaHem, Stena Fastigheter (Lomma) och Stångåstaden i Linköping. Urvalet är inte slumpmässigt och representerar olika ägarstrukturer: kommunala och privata fastighetsägare samt Rikshem som ägs till hälften av staten genom AP-fonden. Bostadsföretagen är

belägna såväl i närliggande kommuner till Landskrona: Helsingborg, Malmö, Lomma som i några av Stockholms ytterförorter: Botkyrka och Sigtuna. De representerar därmed dels företag i samma region som Landskrona dels företag som har stor erfarenhet av en mångfald av hyresgäster och olika typer av hyressökande grupper. Det kommunala bostadsföretaget i Linköping, Stångåstaden, är med i urvalet för att de har intressanta strategier som vi tror att Landskrona kan ha nytta av och som inte återfanns hos något av de andra bostadsföretagen. Det är alltså ett strategiskt urval av bostadsföretag för att passa som jämförelse för Landskrona kommun. Det innebär att generaliseringar beträffande urvalets uthyrningspolicys inte kan göras till alla bostadsföretag, men urvalet indikerar problem beträffande hur bolagen hanterar sin uthyrning som är intressanta att uppmärksamma.

Data är insamlat från företagens webbaserade hemsidor där uthyrningspolicys och i förekommande fall, uthyrningsregler, är offentliga. Hur företagen förhåller sig till dessa och agerar praktiskt, i den vardagliga verksamheten, har hittills inte omfattats av studien.

Målsättningar och grundkrav i uthyrningspolicys

I detta kapitel redogörs för grundkraven i uthyrningspolicys och eventuella uthyrningsregler i sammanställd form under relevanta rubriker.

De beskrivningar som görs under respektive rubrik är en sammanfattning av det vi anser vara det mest centrala innehållet i företagets uthyrningspolicy. I tabell 1 och tabell 2 (sid 23 och 24) visas grundkraven för att få en lägenhet hos respektive bostadsföretag samt vilka typer av inkomster som företagen godkänner som inkomst.

Företagens målsättning med uthyrningspolicy

Majoriteten av företagen uttrycker något mål med uthyrningspolicyn.

Målsättningar hos företagen är till exempel följande:

- Att få rätt kund till rätt bostad.
- Skapa kontinuitet och tydlighet i uthyrningen av bostäder och lokaler.
- Motverka sådan inflyttning från andra kommuner som med-

fört betydande sociala problem i kommunen.

- Att alla hyresgäster ska känna trivsel och trygghet i sitt boende.
- Att hyresgästen trivs med bostadsföretaget och grannar och alltid vill vara kund hos företaget.
- Att skapa trygga och trivsamma områden genom en bra balans och naturlig blandning av olika människor.
- Undvika onödig omflyttning i bostadsbeståndet.
- Tydliggöra bolagets principer för uthyrning och grundar sig på tillämpliga lagar, ägardirektiv, ingångna avtal och bolagets övergripande affärsstrategier.
- Blandad sammansättning av hyresgäster.

Ett företag tydliggör att: ”Att teckna ett hyresavtal är att ingå en viktig affärsförbindelse med vissa rättigheter och skyldigheter.”

En sammanfattande tolkning av målen är att det handlar om att det finns en ekonomisk riskfaktor för företag och kommuner kopplat till vilket hushåll som flyttar in hos företaget och i kommunen. Den risken vill man minska genom reglerna i uthyrningspolicyn.

Att vi inte i vår tolkning innefattar en ”social riskfaktor” beror på så att kallade ”sociala problem”, till exempel återkommande störningar, kan resultera i stora kostnader för ett bostadsföretag genom att grannar till den störande hyresgästen flyttar. Ett socialt problem riskerar således att slutligen bli ett ekonomiskt problem för bostadsföretagen. För en kommun kan för stor inflyttning av fattiga människor bli en belastning på den kommunala ekonomin, i synnerhet om man redan har låg skattekraft.

Några företag redogör för att de hanterar uthyrningen utifrån lagar och andra dokument såsom Diskrimineringslagen (2008:567), PUL, tillämpliga lagar, ägardirektiv, företagets lika-behandlingsplan, ingångna avtal, bolagets övergripande affärsstrategier och god sed på hyresmarknaden. Vår kommentar till de formuleringarna är att det är transparent att redogöra för vilka lagrum man använt sig av när man utformat uthyrningspolicyn därför att det då blir möjligt för bostadssökande att kontrollera själv på webben eller i lagböcker att företaget gör som de skriver att de gör. Av samma skäl bör företagen publicera samtliga dokument som man hänvisar till i uthyrningspolicyn.

I resten av avsnitt 2 nedan, redogörs för de krav i uthyrnings-

policys som av många företag benämns ”grundkrav”.

Grundkrav

Grundkraven i undersökta uthyrningspolicys handlar oftast om att den bostadssökande vid kontraktsskrivning ska ha en viss lägsta ålder, en viss lägsta inkomstnivå, en viss typ av inkomst och skötsamhet när det gäller ekonomi och tidigare boende.

Några företag har även lagt till ytterligare krav såsom krav på medborgarskap; att den sökande kommer att bo alternativt vara folkbokförd i bostaden; att man ska ha hemförsäkring under boendetiden, en gräns för hur många personer som får bo i lägenheten och eller att man måste ha deltagit vid visning av lägenheten.

Grundkraven gäller för nya sökande samt för redan boende vid direktbyte av lägenhet. Nedan redogörs närmare för företagens utformning av dessa grundkrav. En översikt och sammanställning av företagens grundkrav återfinns i tabell 1. Tabell 2 visar en översikt över vilka inkomsttyper som företagen godkänner som inkomst för hushållet.

Ålder

Alla de undersökta företagen kräver att bostadssökanden är 18 år fyllda, det vill säga myndig, vid kontraktstecknande av en vanlig lägenhet.

Många företag har olika slags konceptboenden där man kräver en annan minimiålder med undantag från kravet att vara myndig vid kontraktsskrivning.

Det vanligaste konceptboendet i studien är ”Seniorboende”. Alla företag utom ett kräver att sökande ska ha fyllt 55 år. Botkyrkabyggen utgör undantaget och kräver istället att man ska ha uppnått 65 års ålder. För att få hyra lägenheter som ingår i konceptet ”Trygghetsboende” måste man ha uppnått åldern 70 år.

Tre av företagen tillämpar konceptboende för ungdomar och unga vuxna. MKB har Ungdomslägenheter som erbjuds sökande under 26 år. Dessa lägenheter är vanligtvis mindre än 25 kvm. Botkyrkabyggens konceptboende ”KompisBo” kan tecknas under 18 års ålder om man är gymnasiestuderande och målsman går in som borgensman. Detta konceptboende innebär i Botkyrkabyggen att de boende ”kompisarna” delar på en lägenhet, men har egna kontrakt med bostadsföretaget, till skillnad från Sigtunahem som skriver ett gemensamt kontrakt för alla boende i

”kompis-lägenheten”.

En annan förmån som kan hjälpa unga vuxna till eget boende och som några av bostadsföretagen arbetar med är att minska kötiden för dessa målgrupper. Sigtunahem arbetar med extrapoäng till unga vuxna mellan 18 och 24 år som inte ännu har ett eget hyreskontrakt. Extrapoängen tilldelas vid registrering till bostadskön och motsvarar två till tre års kötid. Helsingborgshem har den 1 januari 2014 ändrat sina regler till att man får registrera sig i kön vid 16 års ålder istället för 18 år. Båda dessa företags regler ökar möjligheten för unga vuxna att kunna få ett hyreskontrakt när de uppnått minimiåldern 18 år.

Sigtunahem delar ut samma bonuspoäng som till unga vuxna även till kunder som uppnått 70 års ålder. Det kan tyda på att företaget vill uppmuntra den åldersgruppen att flytta till ett trygghetsboende.

Mer information om konceptboenden som företagen arbetar med återfinns i avsnitt 3.

Inkomstnivå

Den vanligaste regeln bland de undersökta företagen är att nivån på sökandes årsinkomst före avdrag för skatt, det vill säga bruttoinkomsten, ska vara lägst tre gånger så stor som årshyran.

Det näst vanligaste kravet på inkomstnivå är att inkomsten minst uppfyller beräkningar som kan göras med hjälp av Konsumentverkets riktlinjer för hushåll.

Som enda företag använder MKB begreppet disponibel inkomst, det vill säga inkomst efter skatt, istället för bruttoinkomst. MKB kräver att sökande ska ha en godtagbar inkomst i förhållande till hyran, vilket de definierar till minst en disponibel månadsinkomst som motsvaras av två gånger månadshyran.

Botkyrkabyggen har lägre inkomstkrav för sina målgrupper KompisBo och SeniorBo än för målgruppen ”Vanliga lägenheter”. För ålderspensionärer och KompisBo accepteras en lägsta bruttoinkomst på två gånger årshyran. För KompisBo accepteras även en lägsta bruttoinkomst på en årshyra med kompletterande borgen av målsman eller närstående.

Sigtunahem kan acceptera en deposition av tre månadshyror om bruttoinkomsten är lägre än tre gånger årshyran.

Om sökande inte uppfyller kraven på godtagbar lägsta inkomst

kan fyra av företagen ändå godkänna sökande som hyresgäst om det finns en godkänd borgensman. Ett av företagen hänvisar sökande till kommunen för eventuell hyresgaranti.

Inkomsttyp

Vad gäller typ av inkomst eller inkomstkälla som godkänns är skillnaderna stora mellan företagen (se tabell 2). Det är bara de typer av inkomster som företagen godkänner som kan räknas ihop till inkomstnivån som behandlades i ovanstående avsnitt. Följaktligen blir det lättare för bostadssökande att uppfylla kravet på inkomstnivå ju fler inkomsttyper som bostadsföretaget godkänner.

Rikshem har ett fåtal godkända inkomsttyper i uthyrningspolicyn. Bostadssökande hos Rikshem ska ha inkomster från arbete, pension, studiemedel eller a-kassa och dessa inkomster ska sammanräknat uppfylla Konsumentverkets rekommendationer för den typ av hushåll som bostadssökande räknas till.

Sigtunahem godkänner flest inkomsttyper i uthyrningspolicyn. Sigtunahem godkänner inkomster från lön, a-kassa, sjukersättning, pension, inkomst av kapital, studiemedel, aktivitetsersättning, underhållsbidrag/stöd, bostadsbidrag/bostadstillägg, föräldrapenning, försörjningsstöd eller på annat sätt styrkt betalningsförmåga. Dessa inkomster ska sammanräknade uppfylla kravet på en årsinkomst som är minst tre gånger större än årshyran. God tvåa när det gäller antal godkända inkomsttyper är Botkyrkabyggen där skillnaden är att Sigtunahem godkänner försörjningsstöd som inkomst men det gör inte Botkyrkabyggen.

Mellan dessa två ytterligheter av hur bostadsföretagen i studien godkänner inkomsttyper återfinns resten av företagen förutom Helsingborgshem och Akelius. Helsingborgshem gör en bedömning huruvida bostadssökande har en rimlig ekonomisk situation. Vilka kriterier Helsingborgshem använder sig av redovisas inte. Hur Akelius gör sitt urval framgår inte av deras hemsida.

Skötsamhet: ekonomi

Företagen ställer krav på den blivande hyresgästens skötsamhet när det gäller ekonomi. Det formuleras i grundkraven som att den bostadssökande ”ska ha god ekonomi”, ”inte får ha oreglerade skulder” eller ”skulder till bostadsföretaget” eller litet mer svävande ”skött sina åtaganden i nuvarande boende” samt ”inte

får ha betalningsanmärkningar” alternativt ”inte får ha allvarliga betalningsanmärkningar”.

Gemensamt för alla undersökta företag är att obetalda hyresskulder eller betalningsanmärkningar relaterade till tidigare eller nuvarande boende inte får förekomma hos den bostadssökande.

Vissa företag tillåter inte att bostadssökande har någon betalningsanmärkning medan andra är mer tillåtande och gör individuella prövningar och bedömningar av hur allvarlig betalningsanmärkningen eller betalningsanmärkningarna är för bostadssökandes skötsamhet och hyresbetalningsförmåga.

För att kontrollera skötsamheten när det gäller ekonomi gör företagen som regel en kreditkontroll före kontraktsskrivning.

Skötsamhet: boendet

Företagen ställer även krav på den blivande hyresgästens skötsamhet när det gäller själva boendet.

Sökande ska ha goda referenser från tidigare fastighetsägare som ofta innebär att den senaste fastighetsägaren går i god för att hyressökande betalat sina hyresavier i tid och inte varit störande eller misskött sin bostad. Detta uttrycker företagen på många olika sätt och mer eller mindre tydligt, exempelvis att sökande ska: vara ”en god granne”, vara ”ansvarsfull”, vara ”skötsam”, ha ”goda vitsord från tidigare boende”, ha ”skött dina åtaganden i nuvarande bostad”, inte ha ”negativa boendereferenser” eller inte ha ”allvarliga boendeanmärkningar”.

Kontroll av boendereferenser görs före kontraktsskrivning. Det betyder vanligtvis att hyressökande lämnar kontaktuppgifter till den senaste fastighetsägaren och att bostadsföretaget tar kontakt med denne.

Krav på hemförsäkring

Några av bostadsföretagen (Botkyrkabyggen, Helsingborgshem, MKB och Stångåstaden) har krav på att hyresgästen, under hela hyrestiden, har giltig hemförsäkring. SigtunaHem hanterar istället frågan med incitament för hyresgästen, då företaget erbjuder sina hyresgäster en förmånlig hemförsäkring.

Frågan är om det går att hävda förverkandegrund enligt Hyreslagen om till exempel hemförsäkringen gått ut och inte förnyats. En annan fråga är hur obligatoriet kontrolleras. Kravet ska

kanske mer ses mer som ett sätt att informera kunden om vikten av hemförsäkring och ett sätt för företagen att minska risken för kostnader vid skador på lägenheten.

Max antal personer i en bostad

För att stävja trångboddhet och förmodligen för att lägenheterna inte ska drabbas av vattenskador med mera på grund av högt slitage, har några företag infört regler om maximalt antal personer som får bo i bostaden.

Botkyrkabyggen har följande regler för max antal boende inom en bostad, barn inräknat:

- 1 ROK, max 3 personer.
- 2 ROK, max 4 personer.
- 3 ROK, max 6 personer.
- 4 ROK, max 8 personer.
- 5 ROK, max 10 personer.

Undantag kan göras för föräldrar med många barn och i fall där lägenheten klassas som särskilt stor.

Landskronahem har liknande regler som Botkyrkabyggen, men definierar även maximal storlek i kvadratmeter. Även undantagen är likadana hos Landskronahem som hos Botkyrkabyggen.

Stena Fastigheter i Lomma kräver att antalet personer som ska bo i lägenheten ska vara rimligt, men anger ingen gräns i förhållande till lägenhetens storlek.

När det gäller denna regel skiljer sig uthyrningspolicyn hos Landskronahem och LSAB anger att antalet personer som ska bo i en lägenhet ska vara rimligt i förhållande till storlek och planlösning. Som direktiv anges att antalet boende inte får överstiga två personer per sovrum. Frågan är om man menar vuxna eller vuxna och barn. Om man menar vuxna och barn är maxantalet avsevärt mindre jämfört med Botkyrkabyggen och Landskronahem. Det bästa vore om man i Landskrona kunde enas om en regel och följa Botkyrkabyggens exempel och tydliggöra att det är vuxna och barn som räknas.

Frågan när det gäller denna uthyrningsregel är hur företagen kontrollerar att den följs så att den inte bara blir ord på ett papper. Det är viktigt att reglerna som finns också kontrolleras och

att avvikelser åtgärdas.

Övrigt: medborgarskap, folkbokföring mm.

Några företag har infört krav på medborgarskap, folkbokföring och liknande. För att kunna söka bostad hos Botkyrkabyggen ska man vara skriven i Sverige, vara EU-medborgare, vara nordisk medborgare eller ha permanent uppehållstillstånd.

Bostad som erhålls av Botkyrkabyggen räknas som permanentboende och sökande ska vara folkbokförd i bostaden.

Även Stena fastigheter kräver att hyresgästen ska vara folkbokförd i lägenheten. Rikshem uttrycker kravet något vagare: att kontraktssinnehavaren ”kommer att bo i bostaden”.

Det förefaller vara en ökande trend att företagen kräver folkbokföring och liknande. I september 2013 hade varken Rikshem eller Stena Fastigheter dessa krav.

Reflektion om grundkraven

Man ska vara myndig för att få teckna kontrakt. Att man i majoriteten av företag också ska vara myndig för att ställa sig i kö betyder i praktiken att väldigt få 18-åringar kommer att få kontrakt då kötiden på många orter är lång eller mycket lång. Några företag i studien, Sigtunahem och Helsingborgshem, har insett detta och har infört regler som minskar kötiden för unga vuxna. Att underlätta för den åldersgruppen att kunna få en egen bostad torde vara välkommet och kan skapa intresse för att ställa sig i företagets bostadskö. Fler företag borde kanske fundera på liknande initiativ. Att ha ett inkomstkrav på x gånger hyran är bekvämt för företagen, men kanske skulle Konsumentverkets beräkningar ge ökade möjligheter och mer rättvisande ekonomiska krav på sökande. Det vore intressant med jämförelser av de olika modellerna för beräkningar av rimlig inkomstnivå och hur de slår för olika typer av hushåll.

De typer av inkomst som företagen skriver att de godkänner skiljer sig mycket, vilket kan orsaka begreppsförvirring. Vissa företag anger utbetalaren, som exempelvis PPM, Försäkringskassan, CSN och Arbetslöshetskassan vilket i praktiken kan omfatta flera typer av utbetalningar, medan andra anger själva utbetalningen exempelvis studiebidrag. En gemensam begreppsapparat vore önskvärt för ökad förståelse för vad företagen egentligen kräver av individer som söker bostad. Förmodligen skulle det även

underlätta företagens hantering av ansökningar.

Begreppsförvirringen kan ganska enkelt elimineras om vedertagna definitioner används och man går till källan för utbetalningarna. Man skulle till exempel kunna utgå ifrån följande: skatteverkets inkomstslag tjänst, kapital och näringsverksamhet; utbetalningar från Pensionsmyndigheten och privata försäkringar, utbetalningar från CSN, utbetalningar från Försäkringskassan och så vidare. Se bilaga 1 och 2 för förteckning över utbetalningar från Försäkringskassan respektive förteckning över Arbetslöshetskassor. Av förteckningen från Försäkringskassan framgår att vissa utbetalningar därifrån ingår i några företags godkända inkomstslag medan andra inte ingår, men som förmodligen skulle kunna ingå. Botkyrkabyggen är på god väg till ett sådant förtydligande i sina uthyrningsregler.

Om olikheten mellan företagen i vilka inkomsttyper man godkänner är medvetet utformad så finns det skäl att ställa frågan om detta handlar om förtäckt diskriminering. Varför godkänner inte alla företag till exempel barnbidrag? Det borde kunna räknas som en långsiktigt säker inkomst för hushållet. Barnfamiljer och särskilt ensamstående försörjare med barn skulle gynnas av att få räkna in barnbidrag som inkomst.

Toleransen av betalningsanmärkningar skiljer sig också mycket. Från ”inga” till ”individuell prövning”. Man kan tänka sig att detta kan ha stor betydelse för unga och i övrigt skötsamma individer om det till exempel gäller enstaka mindre sms-lån. Här handlar det om en medvetenhet hos företagen om hur verkligheten ser ut för unga människor idag. De flesta av företagen har insett detta, däribland LSAB och Landskronahem och därför tillämpar de individuella bedömningar av betalningsanmärkningar.

Formuleringarna gällande referenser från tidigare fastighetsägare lider också av begreppsförvirring. ”God hyressed”, ”god granne”, ”goda boenderefenser”. Uttryck istället tydligt vad som menas: att den sökande inte ska ha anmärkningar hos tidigare fastighetsägare gällande skötsel av lägenheten eller störningar av andra boende.

Vad gäller ”God hyressed” eller ”god sed på hyresmarknaden” finns en publikation av Fastighetsägarna (Sveriges privata fastighetsägares intresseorganisation) från 2005 på deras hemsida: God sed för fastighetsägare i bostadshyresförhållanden. Likaså finns

Tabell 1: Grundkrav i uthyrningspolicys/uthyrningsregler för respektive bostadsföretag
Källa: Respektive bostadsföretags hemsida på internet 2014-01-16

Inkomstkrav m fl krav	B	M	Si	St	SL	R	Lh	Ls	H	A
Ålder för målgrupp:										
Vanliga lgh	18	18	18	18	18	18	18	18	18	-
Övriga målgrupper	16-30, 65-	18-26 55-	18-24 55- 70-	55- 70-		55- 70-			55- 70-	
Lägsta inkomst för målgrupp vanliga lgh	Brutto-ink. 3 ggr års- hyran	Disp. ink. 2 ggr års- hyran	Brutto- ink. 3 ggr års- hyran	Enl kon- sument- verket*	Brutto- ink. 3 ggr års- hyran	Enl kon- sument- verket*	Bedöm- ning, ev borgen	Brutto- ink. 3 ggr års- hyran	Be- döm- ning, ev borgen	-
Lägsta inkomst övriga målgrupper	1 ggr års- hyran + borgen 2 ggr års- hyran									
Hyresskuld/ bet anm hyra får ej finnas	x	x	x	x	x	x	x	x	x	-
Betalnings- anmärkning	Får ej finnas alt ind bed hyresga- ranti	Max 2 på 1 år	Får ej finnas	Om anm ind pröv- ning	Får ej finnas	Får ej finnas	Inga all- varliga	Bedöm- ning	Inga all- varliga	-
Goda boenderef, ej störande, ej misskött bost	x x	x	x	x x x	x x	x x	x x	x x	x x	-
Obligatorisk hemförsäkring	x	x	Nej ra- batt på hemförs	x					x	
Max antal pers	x	Rim- ligt			Rimligt		x	x		
Folkbokförd i lgh	x				x	Bo i bo- staden				

B=Botkyrkabyggen
Si=Sigtuna Hem
M=MKB
St=Stångåstaden
Lh= Landskronahem

L=Landskrona Stad
SL=Stena Lomma
R=Rikshem
H=Helsingborgshem
A=Akelius

**Konsumentverkets beräkningar av referensvärden – för några av hushållens vanligaste utgiftsområden”, Konsumentverket

Tabell 2: Godkända typer av inkomst i uthyrningsregler för respektive bostadsföretag

Källa: Respektive bostadsföretags hemsida på internet 2014-01-16

Bostadsföretag/Typ av inkomst	B	Sh	M	St	Lh	Ls	SL	R	H	A
Datum för uppdatering	2011-10-09	ej angivet	2012-12-10	2013-01-10	2011-10-26	2013-09-13	ej angivet	2013-11-21	2009-06-11	
Förvärvsinkomst	x	x	x	x	x	x	x	x	Bedöms	Bedöms
Studielån /studiebidrag	x	x	x	x	x	x	x	x	Bedöms	Bedöms
Pension	x	x	x	x	x	x	x	x	Bedöms	Bedöms
Sjukpenning/ Försäkringskassa	x	x		x	x	x	x	x	Bedöms	Bedöms
Inkomst av Kapital/Livränta	x	x		x	x	x	x		Bedöms	Bedöms
Arbetslöshetsersättning	x	x	x	x	x	x	x	x	Bedöms	Bedöms
Föräldrapenning	x	x							Bedöms	Bedöms
Barnbidrag	x	x							Bedöms	Bedöms
Underhållsstöd	x	x							Bedöms	Bedöms
Bostadsbidrag/ Bostadstillägg	Ålderspens Ensamst	x		Stud					Bedöms	Bedöms
Handikappersättning			x						Bedöms	Bedöms
Aktivitetsstöd	x	x					x		Bedöms	Bedöms
Försörjningsstöd		x	x	Soc godk			Folkbokförd i Landskrona		Bedöms	Bedöms
Borgensman	Kan godk Max 25 år	Dep 3 mån hyra	Kan godk	Kan godk	Kan begäras				Kan godk	
Övrigt	Ev hyresgaranti				Uth policy Landskrona Stad					Förtur sparare

”Etik för fastighetsägare”, publicerad 2004 av Fastighetsägarna. Vi har inte funnit något liknande på SABO:s hemsida.

Man bör undersöka om kravet på obligatorisk hemförsäkring har laglig grund, alltså kan utgöra förverkandegrund. Om inte bör man fundera på att använda SigtunaHems variant med incitament i form av rabatter på hemförsäkringen till hyresgästerna.

Maximalt antal boende i lägenheten är en signal till hyresgästen vid kontraktsteckning och vill företagen att det ska vara något mer än en signal så bör man ha system för övervakning och eventuellt kräva ändring av hyreslagen så att fler boende än godkänt kan leda till att hyreskontraktet förverkas.

Med tanke på att dokumenten med uthyrningspolicy är avsedda att styra bostadsföretagens huvudsakliga verksamhet– att hyra ut bostäder– så kunde man förvänta sig att mer resurser läggs på att utforma dokumentet stringent och begripligt samt att hålla det aktuellt genom regelbundna uppdateringar.

Föredöme när det gäller information om hur aktuell uthyrningspolicy är och vem på företaget som är ansvarig för uthyrningspolicy, är Rikshem som tydligt deklarerar datum från vilket uthyrningspolicyn gäller och att det är företagets vd som är ansvarig. Liknande tydlighet finns även i Landskrona kommuns uthyrningspolicy.

Grundkraven och vilka företag som tillämpar respektive grundkrav illustreras i tabell 1 nedan. I tabell 2 visas vilka typer av inkomster som bostadsföretagen godkänner.

Förmedling av lägenheter

Uthyrningsverksamheten innehåller processer som har att göra med hyresförmedling, marknadsföring, in- och utflyttning, interna byten, boendestrategi, tillval och hyresgästurval. Det finns olika sätt att organisera uthyrningsprocessen och bostadsföretagen kan lägga ut denna del externt eller organisera sig på central nivå eller på bostadsområdesnivå. Det är inte ovanligt att vissa delar, som till exempel hyresförmedling, marknadsföring och hyresgästurval sköts på central nivå i företaget eller via förmedlingsajt externt. In- och utflyttning samt tillvalspaket sköts vanligtvis av företagets operativa förvaltningsnivå. Nedan beskrivs följande: förmedling i extern regi, förmedling i egen regi, särskilda kund- och produktgrupper och oönskad förmedling till Landskrona.

Förmedling i extern regi

Tre av bostadsföretagen i denna studie använder sig av Boplats Syd (MKB fastighets AB, Rikshem och Stena Fastigheter). Boplats Syd är en förmedlingstjänst i Skåne som förmedlar åt både privata- och kommunala bostadsföretag och ägs av Malmö Stad. Staffanstorps, Svedala och Lomma är exempel på kommuner som valt att ansluta sig. Förmedlingstjänsten skapar förutsättningar för att synliggöra ledigblivna lägenheter på en större regional bostadsmarknad. Den som söker lägenheter i MKB:s bestånd ska till exempel registrera sig hos Boplats Syd och betala en årlig avgift som fastställs av Malmö kommunfullmäktige. Registrering på Boplats Syd kan göras från och med den månad sökande fyller 17 år. MKB:s lediga lägenheter och nyproducerade lägenheter publiceras på Boplats Syd och MKB:s hemsida. Hyresgästen ska aktivt anmäla intresse för lägenhet hos Boplats Syd. En lägenhet är sökbar under minst tre dagar och det går att söka fem lediga lägenheter samtidigt samt söka lägenheter i nyproduktion. Boplats Syd rangordnar de sökande efter kötid. Därefter görs en avstämning så att hyresgästens bostadskrav stämmer överens med lägenheten och att MKB:s riktlinjer samt de villkor som ställs på hyressökande uppfylls.

En marknadsplats som ryktesvis tycks ha ökat i popularitet, åtminstone som alternativ till Hemnet, är Blocket Bostad. Det bör påpekas att det viktiga med extern förmedling är att få ut bostadsalternativen på en regional marknad för att nå så många presumtiva kunder som möjligt. Marknadsplatsen ska kunna ge kunden stort värde av sökningen, exempelvis genom kort kötid och en överblick av det regionala utbudet av de bostadsalternativ som kunden är intresserad av.

På orter där det inte finns någon kommunal eller regional bostadsförmedling anmäls intresse för en lägenhet till Rikshems webbaserade kö- och uthyrningssystem och dessa lägenheter förmedlas slumpmässigt. Botkyrkabyggen låter till exempel en andel av ledigblivna lägenheter (1/3) förmedlas av Stockholms stads bostadsförmedling (SSBF). Detta visar att bostadsföretagen väljer lite olika lösningar för hur förmedlingsprocessen hanteras och hur urval av sökande görs.

Förmedling i egen regi

Det är ganska vanligt att större bostadsföretag hanterar delar eller hela förmedlingstjänsten och kontraktsskrivningen i egen regi. MKB förmedlar till exempel själva cirka 30 procent av det totala lägenhetsbeståndet, inräknat befintliga och nyproducerade lägenheter, till kunder som redan bor hos MKB för intern omflyttning. Vissa av dessa lägenheter förmedlas av särskilda förvaltningsmässiga eller bostadssociala skäl (t.ex. vid hyresgästs dödsfall, trångboddhet eller allvarlig störning). Dessa lägenheter slumpas fram, vilket är en vanligt förekommande metod bland bostadsföretagen.

Botkyrkabyggen förmedlar också cirka 1/3 av sina lägenheter till befintliga hyresgäster och avtalslängden på nuvarande kontrakt räknas som kötid. Botkyrkabyggen fördelar cirka 1/3 av sina lägenheter till folkbokförda i Botkyrka kommun, baseras på aktiv registrerad tid i bostadskö och cirka 1/3 av lägenheterna fördelas till övriga, såsom hyressökande utanför kommunen.

Helsingborgshem förmedlar lägenheterna internt och urvalet baseras på sökandes registertid, vilket även Sigtunahem och Stångåstaden gör. Vissa företag räknar dagarna utifrån ett poängsystem och andra räknar enbart antalet dagar.

Akelius förmedlar alla sina lägenheter själva och väljer fritt bland sina sökande med förtur till hyresgäster som är kunder till Akelius Spar som är en form av utlåning till bostadsföretaget som används för finansiering av verksamheten. Akelius affärsidé bygger på att hyresgäster och potentiella kunder satsar pengar i företaget, vilket ökar chanserna bland sökande att få en bostad eller för en befintlig hyresgäst att kunna byta upp sig till en bättre bostad.

Helsingborgshem har möjlighet att göra undantag från registertid vid nyproduktion och i situationer av vikt för stadens utveckling, såsom behov av bostäder till näringslivet, vilket görs i samråd med stadens Näringslivskontor. Undantag kan också göras vid bostadsbehov hos hushåll med särskilda stödbehov och hushåll med boendetid över ett år och som fått väsentligt förändrade bostadsbehov, exempelvis ändrad ekonomisk situation och trångboddhet. Omfattningen av undantagen anmäls till Helsingborgshems styrelse. Näringslivsförtur görs även i Stångåstaden för nyanställd i Linköping som inte bor inom pendlingsavstånd

från kommunen och erhållit en tillsvidareanställning eller minst 12 månaders visstidsanställning. Totalt 10 procent av antalet uppsagda bostäder bedöms gå till denna typ av förtur.

En bostadsform som inte är särskilt vanlig är kooperativ hyresrätt. För kooperativ hyresrätt upprättas vanligtvis en särskild kö till varje nytt kooperativt föreningsprojekt och dessa lägenheter annonseras på till exempel Stångåstadens hemsida. I andra företag sköter föreningarna självständigt uthyrningen med egna regler för hur nya medlemmar i kooperativen väljs ut, exempelvis i MKB.

Landskronahem annonserar alla sina lediga lägenheter på hemsidan och ibland även på annat sätt. Förutom att uppfylla baskraven ska sökande vara registrerad och aktiv i kön. Landskronahem kan ta särskild hänsyn till arbetsmarknadspolitiska skäl, om överenskommelse med kommunen gjorts eller om uthyrning till kommunen sker av sociala skäl samt om ansvarig för boendeprocess godkänner avsteg från huvudregeln.

LSAB har inte med något om förmedling i sin uthyrningspolicy. Vad vi känner till så förmedlar samtliga privata bostadsföretag i bolaget sina respektive lägenheter självständigt. Det betyder att bostadssökande är tvungna att gå in på ett antal hemsidor hos företagen för att hitta lägenheter. Några företag marknadsför sina bostäder via olika förmedlingstjänster, exempelvis Blocket Bostad och Boplats Sverige. Vår erfarenhet av att ha sökt på bolagens egna hemsidor är att det är svårt för en presumtiv kund att få en överblick över utbudet i Landskrona kommun, exempelvis olika lägen, lägenhetsstorlekar och hyror.

Särskilda kund- och produktgrupper

Flera av de studerade företagen som ingår i denna studie har särskilda kund- och produktgrupper. Exempelvis har MKB tre olika grupper: ungdomslägenheter, seniorlägenheter/temaboende och studentbostäder. Ungdomslägenheter erbjuds i första hand till sökande under 26 år. Som ungdomslägenhet räknas normalt lägenheter med en bruksarea på högst 25 kvadratmeter. Seniorlägenheter/Temaboende erbjuds till sökande från 55 år eller äldre utan hemmavarande barn och som är intresserade av aktivt deltagande och engagemang. Lägenheterna har hiss från markplan och vanligen en gemensamhetslokal där aktiviteter anordnas. Studentlägenheter erbjuds till en sökande som är inskriven på

högskola, universitet eller KY/YH-utbildning. Sökande som är heltidsstuderande vid Malmö Universitet, annan högskola placerad i Malmö eller KY/YH-utbildning i Malmö prioriteras när urval görs. Hyran betalas på 10 månader och uppsägningstiden är på en månad med undantag för månadsskiftena juli–augusti och augusti september, då uppsägningstiden istället är tre månader. Efter avslutade studier gäller hyresavtalet i ytterligare högst tre månader, med en månads uppsägning.

Ett annat exempel är Botkyrkabyggens KompisBo för ungdomar mellan 18–30 år. Varje ”kompis” får teckna avtal på sitt rum inklusive del i gemensamhetsytorna. Hushållselen ingår i hyran och uppsägningstiden är två månader. Förmedling sker via Facebook. SeniorBo är en annan typ av kund- och produktgrupp för personer som fyllt 65 år. Dessa lägenheter finns integrerade i vanliga hyresfastigheter och förmedling sker via direktkontakt med Botkyrkabyggen. TjänsteBo förser företag (näringslivet) med bostäder när ny personal rekryteras utanför Stockholm. Främst unga vuxna som inte är etablerade på bostadsmarknaden kan hjälpas till en egen bostad via denna typ av tjänst, vilket förekommer i flera kommunala bostadsföretag.

I vissa fall anges önskad målgrupp som är lämplig för ett visst trapphus/ fastighet/område. Stångåstaden gör exempelvis denna typ av bedömning. Lägenheten erbjuds då till den sökande med högst kö-poäng inom målgruppen, såsom ungdom, barnfamilj, vuxna utan barn och senior (55+). I undantagsfall ger Stångåstaden även förtur till befintliga hyresgäster som söker bostad inom samma område som man bor idag. Kriterierna omfattar då tillgänglighetsbehov, dödsfall, behov av mindre lägenhet och separation samt personer folkbokförda på samma adress. Denna typ av undantag görs generellt ganska ofta bland bostadsföretag och anses inte vara kontroversiell. Helsingborgshem har till t.ex. konceptboenden för studenter, seniorer, självförvaltare, bostadskooperativ, trygghetsboende och BoMer. Registertid gäller i samtliga fall och att sökande uppfyller de krav som ställs för varje koncept, såsom åldersgräns och funktionsnedsättning.

Rikshem har seniorlägenheter (55 år+) och trygghetsboende (70år+). Förutom ålder ska sökande uppfylla samma grundkrav som alla sökande. Kötiden är avgörande och räknas från den dag sökande har registrerat sig. Lägenheter i hus som kommer att

genomgå omfattande renovering hyrs ut på korttidskontrakt till sökande i kön. Sökande behåller dock sin plats i kön vid tecknande av korttidskontrakt.

Stångåstaden och Helsingborgshem har ett intressant koncept i jämförelse med ombildning till bostadsrätt, det kallas för Hyrköp och innebär att hushållet flyttar in som hyresgäst men med möjligheten att köpa huset till ett fastställt pris som gäller under en optionsperiod. Hustyperna är radhus eller parhus. Stångåstaden tänker sig målgrupper som exempelvis barnfamiljer som kan tänka sig att köpa i framtiden, nyinflyttade som vill bekanta sig med Linköping och under tiden bo bekvämt och med hög servicenivå, de som bott länge i lägenhet men nu vill prova hur det är att bo i hus innan man eventuellt bestämmer sig för att köpa ett. Hyresgästen ingår avtal enligt hyreslagen och kan när som helst säga upp kontraktet, med tre månaders uppsägningstid.

Helsingborgshem har även ett renoveringskoncept som kan vara användbart för Landskrona. Konceptet innebär att man genomför styckvis renovering och eller ombyggnad av tomställda lägenheter. En metod som flera privata fastighetsägare också tillämpar. Det går även att göra stambyten i samband med detta grepp och metoden innebär successiva kvalitetsförbättringar inom en huskropp som inte medför evakueringar samt även möjligheter att uppgradera lägenheter som idag är vakanta. Resultatet blir olika produkter och olika hyresnivåer inom ett hus. Styckvisa renoveringar kan variera produktutbudet, men görs det utan eftertanke kan det bidra till ökade hyreskostnader för hushåll som inte själva kan bekosta eller efterfråga bostaden, vilket kan innebära ökade kostnader för samhället. Behoven och preferenserna är många på bostadsmarknaden och styckvisa renoveringar ska främst ses som ett sätt att försöka diversifiera olika nivåer av kvalitet inom ett och samma hus. Det finns dock olika åsikter om denna metod när den tillämpas per automatik i resurssvaga miljöer och det kan också finnas risk för störningar för övriga hyresgäster i huset i samband med renoveringar.

SigtunaHem ger ungdomar, 18–24 år, och pensionärer fyllda 70 år extrapoäng vid registrering och aktivering motsvarande två års kötid. Hyresgäster som är folkbokförda i Sigtuna kommun, sedan minst två år tillbaka och är registrerade samt aktiverade och på grund av nedsatt fysisk funktionsförmåga är i behov av ny

bostad kan bli tilldelade motsvarande sex års extrapoäng. SigtunaHem vill också gynna näringslivet i kommunen och företagen kan söka extra poäng för sina anställda upp till maximalt sex års kötid. Villkoren är att sökande inte är folkbokförd eller bosatt i Sigtuna kommun, men är registrerad i SigtunaHems intressebank samt anställd i ett företag med säte eller arbetstillfälle i kommunen.

LSAB och Landskronahem lyfter inte någon särskild kund- och produktgrupp i sin uthyrningspolicy. Vi bedömer att det finns en utvecklingspotential för Landskrona i detta avseende.

Oönskad förmedling till Landskrona

Trots att Landskrona kommun har så kallat nollavtal med Migrationsverket har Landskrona en inflyttning av individer och hushåll som är i behov av försörjningsstöd.

Den i SydNytt uppmärksammade händelsen som återgavs i rapportens inledning kunde ha varit en engångshändelse, men istället förefaller det som att inslaget bara visade toppen av ett isberg. En till Landskrona närliggande kommun och dess bostadsföretag rekommenderar ett av sina hushåll att flytta till Landskrona för att man själv har en uthyrningspolicy som diskvalificerar hushållet (se tabell 1, Stena Fastigheter).

Det indikerar att kommunen inte vill ta hand om sina medborgare, i detta fall en barnfamilj där åtminstone en av föräldrarna var uppväxt i Lomma. Familjen bedömdes vara en så pass stor ekonomisk risk för Lomma kommun att de hänvisades att flytta till Landskrona kommun.

Under ledning av LSAB och i samarbete med Landskrona kommuns förvaltningar pågår nu arbetet med att komma tillrätta med situationen i Landskronas centrala delar.

Under arbetet har det framkommit att handläggare på socialförvaltningar samt så kallade etableringslotsar i omkringliggande kommuner och även utomregionala kommuner mailar till privata fastighetsägare i Landskrona och erbjuder deposition av x månaders hyra för ett hyreskontrakt till deras klient. Det förefaller alltså som att det bedrivs ett systematiskt arbete av kommunala myndigheter i andra kommuner som går ut på att mot hyresdeposition till privata fastighetsägare placera sina försörjningsstödstagare i Landskrona kommun. Den ekonomiska fördelen för den kommun som förmedlar hushållet som hyresgäst är att slippa

betala försörjningsstöd för hushållet eftersom hushållet istället blir folkbokfört i Landskrona kommun. Lägenheterna som tilldelas kontrolleras inte och ibland är de i dåligt skick, vilket gör att hushållet inte kan bo kvar. Följdefekten blir att Landskrona kommun får ta över ansvaret och kostnaden för att hitta en ny bostad. Individ- och Familjförvaltningen i Landskrona har flyttat åtskilliga hushåll, många med barn, från lägenheter som bedömts vara sanitära olägenheter.

Omfattningen är inte klarlagd, men att denna typ av ”Svartepetterspel” om försörjningsstödstagare kan förekomma mellan kommuner och med bostadsmarknaden som redskap, får anses vara mycket problematiskt. För en kommun kan det av denna anledning vara en stor ekonomisk risk att det finns vakanta lägenheter för uthyrning i det privata fastighetsbeståndet. Likheten i förfarandet av kommun x och gamla tiders ”fattigauktioner” är slående. Redovisade problem här visar på vikten av att Landskrona kommun nu har en uthyrningspolicy och att man arbetar för att implementera den i hela kommunen.

Vi bedömer att Landskrona kommun är på rätt väg med föresatsen att implementera uthyrningspolicy i hela kommunen eftersom lösningen på problemen är ett brett samarbete mellan fastighetsägarna i kommunen. Vi karaktäriserar alltså problemet i teoretiska termer som ett ”collective action” problem. Det innebär att alla fastighetsägare samarbetar för att lösa problemet. Att som privat fastighetsägare med en tom lägenhet ta emot en hyresgäst på förfrågan från en förvaltning i en annan kommun, kan vara frestande på kort sikt. Antagligen tänker fastighetsägaren att det är ”pengar in” och beaktar inte att det är den kommun de verkar i och kanske även bor i, som får betala en mycket större summa. Beteendet undergräver kommunens ekonomi och därmed även den egna verksamheten genom att kommunen då blir mindre attraktiv att bo och verka i. Det bästa för alla fastighetsägare i Landskrona kommun är nu att satsa stort på att vara med i och bidra till det positiva arbete som sker i LSAB.

Problemet med andra kommuners ”Svartepetterspel” skulle kunna lösas på samma sätt, exempelvis genom att få till ett samarbetsavtal mellan kommunerna i region Skåne. Då det nu även visat sig att kommuner utanför region Skåne använder detta ar-

betssätt så behövs sannolikt regleringar på nationell nivå.

Uthyrningspolicy i Landskrona kommun

Det finns ett behov att styra upp och ha bättre kontroll på uthyrningen av bostäder för att skapa tryggare boendemiljöer, minska kommunens kostnader och eventuellt fördela försörjningsstödstagande hushåll över hela Landskronas bostadsbestånd. I detta arbete ingår också samordnade myndighetsinsatser för att kunna hantera och ha koll på undermåligt underhållna lägenheter och fastigheter.

Den 29 maj 2013 antogs en uthyrningspolicy för Landskrona kommun, framarbetad och fastställd av LSAB tillsammans med privata fastighetsägare, stadens fastighetsbolag och stadens myndigheter. Den reviderades och en ny version fastställdes den 18 september 2013.

Den nu gällande uthyrningspolicy består av två delar: den första delen innehåller grundkrav (minimikrav) för att hyra lägenhet inom Landskrona kommun. Grundkraven ska motverka inflyttning från andra kommuner som kan medföra sociala problem. Landskrona har erfarenhet av sådan inflyttning.

Grundkraven redovisas i avsnitt 2 och tabellerna 1 och 2.

Den andra delen av uthyrningspolicy har rubriken ”Uthyrningspolicyens tillämpning för fastighetsägare” och redogör för hur fastighetsägaren ska gå tillväga vid tre möjliga scenarier:

- 1) Bostadssökande som saknar inkomst uppfyller inte grundkraven för att få hyra bostad.
- 2) Bostadssökande som dels är folkbokförd i Landskrona kommun dels saknar inkomst men uppbär ekonomiskt bistånd (försörjningsstöd) och vill byta bostad.
- 3) Bostadssökande som dels är folkbokförd i Landskrona kommun dels saknar inkomst, men uppbär ekonomiskt bistånd (försörjningsstöd) samt bor i undermålig bostad enligt föreläggande från miljöförvaltningen och/eller har hyresskulder och är i behov av ny bostad.

Fastighetsägaren ska i fall (2) och (3) hänvisa bostadssökanden att ta kontakt med sin handläggare hos Individ- och Familjför-

valtningen: I o F kan samråda med den presumtiva fastighetsägaren i bostadssökandes ställe. Därefter tar fastighetsägaren kontakt med den bostadssökande om erbjudande om hyreskontrakt. Vid godkännande av ansökan eftersträvas förstahandskontrakt.

Individ- och familjförvaltningen har uppdraget att utreda behovet av en annan bostad för den bostadssökande och i bedömningen väga in information från Miljöförvaltningen om vilka fastigheter som har allvarliga förelägganden.

Man skriver också att ”I samtliga ärenden som berör hushåll med barn ska barnperspektivet genomsyra hela arbetsprocessen.” Vad barnperspektivet innebär framgår inte, vilket gör att det inte kommer att gå att utvärdera om det har varit en process som genomsyrats av att barnets perspektiv sätts i centrum för de beslut som fattas. Det vore tydligare med en hänvisning till ett eller flera lagrum, såsom ”enligt FN:s barnkonvention” och ”Socialtjänstlagen kap 5:1-3” eller liknande relevanta lagrum. Saknas definition kan man inte utvärdera.

I denna del av uthyrningspolicyn är målsättningen att varje hushåll själv har förstahandskontrakt till sin bostad. Man vill minska den sekundära hyresmarknaden i Landskrona där Individ- och familjförvaltningen står för kontrakten.

I Landskronamodellen, den metod och det arbetssätt som Landskronas Individ- och familjförvaltning använder för att få människor till egen försörjning, ingår förhållningssättet att personer ska få känna ansvar för sin egen ekonomi genom att exempelvis stå själv som ansvarig på kontraktet.

Man avser också i denna del av uthyrningspolicyn att få kontinuerlig och korrekt information om vilka fastighetsägare som missköter sina fastigheter och få bort boende från ohälsosamma lägenheter. Man avser också att hushåll med barn ska tas extra hänsyn till även om det inte konkret beskrivs vad det i praktiken innebär. Sedan årsskiftet 2014 träffas representanter från LSAB och delägare samt Landskronahem och en annan privat fastighetsägare tillsammans med individ- och familjförvaltningen för att varje månad studera utfallet av uthyrningspolicyns effekter.

Möjligheter för Landskrona

Landskronahem som är det kommunala bostadsföretaget i kommunen och parterna i Landskrona Stadsutveckling AB bör

gemensamt anlita Boplats Syd alternativt någon annan regional marknadsplats av minst samma kvalitet för kö och förmedling av ledigblivna och nyproducerade hyreslägenheter till kunder som söker bostad i Landskrona. För kunden och även företagen, är det en stor fördel att få en överblick av Landskronas utbud och dessutom få tillgång till en större marknadsplats. I dagsläget är överblick över utbudet så gott som omöjligt då en sökande måste lägga tid på att gå in på samtliga fastighetsägares hemsidor i Landskrona. Det saknas ett samordnat förmedlingssystem. Om man väljer Boplats Syd så rekommenderar vi att Boplats Syd öppnar ett bemannat kontor i Landskrona och satsar resurser på att synliggöra Landskrona som ett attraktivt bostadsalternativ i regionen. Vi anser också att detta är en stor fördel för Landskrona, då regionalt samarbete blir en allt viktigare faktor för arbetsmarknad och bostadsmarknad. Landskrona kommun och bostadsföretagen har redan insett detta när det gäller nyproduktion av bostäder, men uthyrning av befintliga lägenheter släpar efter i detta avseende.

Med hänsyn till Landskrona kommuns nuvarande ekonomiska situation och situationen mellan kommuner i regionen som redovisats i avsnitt 3.3, stödjer vi LSAB:s formulering i uthyrningspolicyn att inte acceptera försörjningsstöd som inkomsttyp hos sökande som inte redan är folkbokförda i kommunen.

Den nya uthyrningspolicyn kan uppfattas som kontroversiell med anledning av det generella inkomstkravet för att söka lägenhet. Som inkomst räknas förvärvsinkomst, inkomst av kapital, studiemedel och arbetslöshetskassa. Det bör understrykas att generella krav på inkomst, eller andra typer av ekonomiska garantier för att bli tilldelad lägenhet, inte är ovanligt i fastighetsbranschen. En undersökning i tidningen Hem & Hyra (24 september 2012) visade exempelvis att 28 procent av fastighetsägarna i Sverige inte skriver kontrakt med en försörjningstagare om det inte finns en borgensman eller annan garanti. Trettio procent av fastighetsägarna skriver inte kontrakt med försörjningsstödstagare alls, oavsett garantier. En stor majoritet av de fastighetsägare som deltog i studien tog både kreditupplysningar och krävde goda boenderefereferenser. Risken är stor att det finns resurssvaga individer och hushåll som riskerar att hamna i kläm, vilket aktualiserar frågan om inte kommunerna behöver bygga

ut sina bostadssociala program när det gäller att tillhandahålla lägenheter för dessa personer och hushåll inom hela kommunens bostadsbestånd (såväl privata som kommunala alternativ).

Man kan tänka sig att Landskrona kommun, i en framtid då staden uppnått sitt ekonomiska mål alternativt när kommunerna i regionen börjat samarbeta om fördelningen av försörjningsstödtagare, kan ta ett nytt beslut om inflyttande försörjningsstödtagare i uthyrningspolicyn. Att låta Individ- och familjeförvaltningen bli en avgörande part i dessa frågor, såsom man arbetar nu, är ett sätt att ta kontroll och bättre styra fördelningen av bostäder. Att styra fördelningen av bostäder och den sociala blandningen i ett bostadsområde är ett mycket komplext kunskapsområde (se t ex. Galster, 2007; Manley et al, 2011; Galster, 2012). I nuläget är vår tolkning att Landskrona kommuns övergripande mål är både att nå ekonomisk effektivitet i form av en långsiktigt hållbar kommunal ekonomi med högre sysselsättning samt även bättre levnadsvillkor och social inkludering för alla individer bosatta i Landskrona.

Eftersom kommunens Individ- och familjeförvaltning utarbetat en fungerande metod och ett arbetssätt för att få ut människor ur försörjningsstöd och in på arbetsmarknaden och också tagit nästa steg för att utveckla metoden, så föreslår vi att denna metod och arbetssätt ska ses som en spetskompetens som Landskrona kommun äger i regionen. I klartext anser vi att Landskronas arbete med försörjningsstödtagare är så framgångsrikt att hela regionens kommuner skulle behöva ta del av kunskaperna om hur Landskronamodellen fungerar. Landskrona kommun kan bidra till utbildningar som en del i utökat regionalt samarbete i frågan.

Botkyrkabyggens olika konceptboenden kan vara intressanta för Landskrona, exempelvis KompisBo som innebär att vissa lägenheter anpassas till ungdomslägenheter där två personer delar på en lägenhet med egna rum som är låsbara och med delade gemensamma ytor. Landskrona har ett stort utbud av stora lägenheter som kan vara svåruthyrda och att använda konceptet KompisBo kan kanske locka högskole- och gymnasie studenter till boende i Landskrona. Inom pendlingsavstånd finns Helsingborg, Lund och Malmö, städer med en stor generell brist på bostäder och särskilt då bostäder till unga vuxna och studenter. Även

TjänsteBo som innebär att lokala näringsidkare har möjlighet att få förtur och hyra lägenheter för att locka till sig arbetskraft och underlätta för nyanställda (övergår i vanliga kontrakt när hyressökande får fast anställning) kan vara ett intressant koncept för företag som rekryterar unga medarbetare som saknar boende-referenser med mera. Dessa båda förslag borde skrivas in i uthyrningspolicyn och kommuniceras ut. Det är troligt att många företag saknar kunskap om olika konceptboende och jobbar ganska traditionellt med sin uthyrningsverksamhet.

Stångåstadens konceptboende Hyr-köp kan vara intressant för Landskrona som alternativ till ombildning till bostadsrätt. Konceptet är tillämpligt på radhus och parhus som går att avstycka som en fastighet.

Angående ombildning från hyreslägenhet till ägarlägenhet som också borde vara ett intressant alternativ för Landskrona, finns inget färdigt lagförslag ännu, men en utredning med namnet "Utredning om ägarlägenheter i befintliga hyreshus" (Ju 2012:07) pågår och kommer att redovisas den 5 juni 2014, förmodligen i form av ett betänkande. Det är alltså en aktuell fråga som kan vara bra att hålla under uppsikt.

Det är bra att informera om datum för beslut om gällande regler på uthyrningspolicyns webbsida och när ett specifikt företag börjar tillämpa nya regler, för att undvika risken att gamla regler blandas ihop med nya. En transparent hantering och information om uthyrningspolicy är en viktig förtroendefråga för bostads-sökande i kommunen och regionen. Att få bred förståelse för kommunens metod och målsättning är angeläget för att få med sig fastighetsägare och andra aktörer i Landskrona.

Att uppdatera uthyrningspolicy och uthyrningsregler årligen är en nödvändighet bland annat för aktualitet med de förändringar som sker i samhället och existerande behov på Landskronas lokala bostadsmarknad.

Kommunalt bostadsbestånd och möjligheter

Lomma kommun har sålt hela sitt kommunala bostadsbestånd. Staffanstorps och Burlövs är andra exempel på skånska kommuner som strävar efter att sälja ut hela sitt kommunägda bostadsbestånd genom försäljningar eller ombildningar. På så sätt får dessa kommuner på sikt betydligt svårare att erbjuda hushåll med

försörjningsstöd bostad eller att ta nationellt ansvar för flyktingar och har inte samma möjlighet att längre påverka den lokala bostadsmarknaden. Riskerna med att sådant förfarande är flera. Dels att kommuner som avsäger sig ansvaret för hushåll som idag inte klarar inkomstkraven i uthyrningspolicyn missar viktiga hushåll som utgör en potential för framtiden, såsom ungdomar, unga vuxna, unga barnfamiljer. Man kan tro att det är attraktivt med medelålders invånare med högre inkomster men man kanske behöver tänka ett steg längre? Aldringsvård och sjukvård kostar också. Kommuner behöver se alla människor som kreativa resurser (Florida 2012). Det gäller bara att erbjuda de rätta förutsättningarna. Risken är också att stora grupper av socialt utsatta koncentreras till vissa städer och bostadsområden, vilket försämrar förutsättningarna för integration.

Om försäljningar och ombildningar av fastigheter som ägs av kommuninvånarna är ett slags svar i protest mot regeringens politik i vissa frågor så bör man nog lyfta den diskussionen nu. Landskrona kan i detta fall bli en föregångare. Det kan inte vara rimligt att kommuner ska känna sig tvingade att sälja kommuninvånarnas bostadsföretag för att slippa ett allt större socialt ansvar, sammankopplat med att man tar ansvar för bostadsförsörjningen. I Landskrona är det inte det kommunala bostadsbeståndet som är problemet. Landskronahems bestånd är i dag, vad vi förstår, i gott skick och en resurs för kommunen med stabila hyresgäster och bostadsområden. Problemen finns istället hos privata fastighetsägare med undermåliga lägenheter vilka hyrs ut till människor som inte har något att välja på. Det är en tuff utmaning för LSAB att få med så många fastighetsägare som möjligt i avtalet om uthyrningspolicy och i arbetet med att skapa en positiv utveckling i och för staden.

Exemplet Landskrona före införandet av uthyrningspolicyn visar på vikten av att lyfta bostadsförsörjningsfrågor till en regional nivå, snarare än att kommunerna var och en för sig bestämmer sina egna spelregler. Frågan om kostnader för kommunernas sociala ansvar måste föras vidare till riksnivå och bli föremål för en seriös debatt som leder till åtgärder för att få stopp på ”Svartepettespelet” med försörjningsstödstagare.

Valet av bostadsort, oavsett familjeform och ursprung, har varit och är fortfarande starkt sammankopplat med tillgången

på och avståndet till arbetsplatser och utbildning. Det innebär att bostadsmarknadens utbredning följer arbetsmarknadens och utbildningsplatsernas utbredning. Idag, genom att tjänster och kunskaper är mer platsberoende än industrier, kan även skönjas nya mönster: att attraktiva platser drar till sig boende som skapar nya arbetsplatser (Florida 2012). Denna utgångspunkt kopplar till en annan central föreställning om att städer och regioner konkurrerar med varandra om att dra till sig kreativa individer och företag samt verksamheter. Inte desto mindre, bör det sägas här att nationalekonomen Richards Floridas forskning och rekommendationer innefattar synen att alla människor är kreativa under rätt förutsättningar. Det handlar alltså inte om att ”slåss” om att locka de få kreativa individerna i ett samhälle till just sin stad utan att skapa rätt förutsättningar i staden och stadsdelarna så att människor har möjlighet att utvecklas till kreativa individer. Attraktivitet kan vara många olika saker för olika individer och städerna måste fundera över vilka strategier som behöver tillämpas generellt på kommun- och regionalnivå och mer specifikt på stadsdelsnivå.

Landskrona har bostäder, men i dagsläget få arbetstillfällen och få möjligheter till högre utbildning. Då finns istället möjligheten att som ett första steg inrikta sig på att vara attraktiv som pendlingsboplatz i regionen för just de målgrupper kommunen behöver. Därvid bör man också fortsätta satsa på att göra Landskrona attraktivt inte bara genom nya bostäder vid havet utan också attraktivitet i de gamla stadsdelarna och för de människor som redan bor i Landskrona. LSAB har redan börjat. För fortsättningen skickar vi med dessa frågor och några exempel till Landskrona kommun:

Finns det i natursköna och havsnära Landskrona båtplatser till alla invånare som önskar det? Finns det, i trädgårdsstaden Landskrona, möjlighet till odlingslott eller kolonistuga till alla invånare som önskar det? Seattles exempel med en trädgårdspark (Beacon Food Forest) med frukt, bär och nötter som invånarna får plocka belyser en ny trend av park i staden – önskar Landskronaborna något liknande? Mötesplatser där människor kan träffas oavsett ålder och ursprung och lära av varandra är en nyckel till förståelse och ömsesidigt förtroende. I organisationen ”InGellivare” lär man nya Gällivarebor, som aldrig varit med om vinter, snö och is, hur pim-pelfiske går till och hur man åker pulka, vilket är mycket populärt

(IN Gellivare 2011). När får Landskrona ett ”InLandskrona”?

Att utveckla svaga bostadsmarknader

Landskrona är en relativt svag bostadsmarknad i jämförelse med andra skånska kommuner. Landskrona har alla kännetecken som Statens bostadskreditnämnd (2006) satte upp som kriterier för svaga bostadsmarknader: små lokala arbetsplatser, avstannande eller negativ befolkningstillväxt och låg inkomsttillväxt. Dessa faktorer påverkar direkt efterfrågan på bostäder och för Landskrona innebär det avstannande prisutveckling på småhus och bostadsrätter och ökade vakanser i hyresrättsbeståndet. Vi har tidigare varit inne på att Landskrona behöver vända denna negativa trend och föreslagit åtgärder som vi tror är viktiga. Vi tror även att kommunens samlade krafttag via LSAB är ett sätt att komma igång och på sikt förändra Landskronas negativa utvecklingstrend. Landskronas framtid ligger i att hela kommunen, såväl politiker som tjänstemän och boende inser värdet av att vara en attraktiv plats i sig själv och initialt en pendlarkommun till andra, idag starkare arbetsmarknadsområden, exempelvis Helsingborg, Malmö-Lund och Köpenhamn. Det behövs en genomarbetad och modern vision om Landskrona som en attraktiv plats för alla människor, ett brett samarbete och samförstånd i kommunen om visionen och rejäla satsningar av alla aktörer för att förverkliga visionen.

Diskussion och rekommendationer

Utformningen av uthyrningspolicy och uthyrningsregler för bostadsföretagen i Landskrona kommun bör enligt vår mening styras av kommunens och invånarnas långsiktiga vision för Landskrona samt de lagar och regelverk som kommunen och samtliga fastighetsägarna har att följa. Det arbete som pågår nu med att engagera kommunens samtliga fastighetsägare att följa uthyrningspolicyn tillsammans med Landskronahem och parterna i LSAB är av stor vikt. Grundutformningen av uthyrningspolicyn som LSAB har utvecklat är bra, samtidigt är det viktigt att man noga studerar effekterna av den och gör korrigeringar när det behövs. Inte minst är det viktigt att inte diskvalificera hushåll som har någon enstaka betalningsanmärkning och på sikt kan bli en viktig tillgång för kommunen. Det är mycket angeläget att uthyrningsprocessen blir transparent och följer existerande lagar och

regler samt de kriterier som man bestämt i LSAB.

En annan fråga att hantera är Landskrona kommuns vakansproblematik och förekomsten av mindre nogräknade fastighetsägare. Det är viktigt att kommunen använder befintliga lagar och regler mot de fastighetsägare som inte sköter sina fastigheter. Detta har nu kommit igång och under ledning av LSAB sker samordnade myndighetsinsatser mot fastighetsägare som missköter sina fastigheter. Efter den första fasen som pågår nu och då de värsta hanterats, bör insatsen övergå i rutiner med årliga kontroller och inspektioner av fastighetsbeståndet. Det är viktigt att Landskrona kommun och Landskrona Stadsutveckling AB inte tappar tempo efter den första fasen i det påbörjade arbetet och som ser ut att lyckas bra. De brister som identifieras vid fortsatta rutinkontroller ska åtgärdas skyndsamt och även leda till ekonomiskt kännbara straff. Kommunen har här stor möjlighet att påverka åtgärderna som företas och vilka straffbelopp som bestäms, men det är viktigt att processen hanteras juridiskt korrekt och att brister är rätt dokumenterade.

Man bör också arbeta med hyresincitament för långsiktiga seriösa fastighetsägare, vilket ger större möjlighet att satsa på underhåll. Det betyder konkret att det på sikt måste bli större skillnader i hyra mellan misskötta och välskötta hyresfastigheter. Landskrona Stadsutveckling AB, Landskronahem, Fastighetsägarnas intresseorganisation och den lokala hyresgästföreningen har här en viktig uppgift framför sig.

Nedan följer några övergripande rekommendationer till LSAB, Landskrona kommun och Boverket. Vi riktar rekommendationerna dels till Landskrona dels generellt:

Rekommendationer till Landskrona

👑 Vi rekommenderar att LSAB, Landskronahem och Landskrona kommun satsar på att utveckla nya bostadskoncept och ägandeformer, det vill säga att man differentierar produkten bostad. Särskilt vill vi föreslå koncept för ungdomar och unga vuxna som till exempel KompisBo och Studentboende, samt konceptet Hyr-Köp för barnfamiljer som ett komplement till omvandling av hyresbostäder till bostadsrätter. Trygghetsbostäder för äldre över 70 år är troligen också aktuellt för Landskrona. En ytterligare möjlighet är att, när och om lagen

kommer, överväga omvandling av hyreslägenheter till ägandelägenheter som ett alternativ eller komplement till bostadsrättslägenheter. Även styckvis renovering av tomma lägenheter kan vara en intressant möjlighet i Landskrona. Tanken med att produktdifferentiera bostäder på förslaget sätt är möjligheten att attrahera boende från ovanstående målgrupper till Landskrona samt erbjuda fler boendialternativ och boendekarriär till hushåll som redan bor i Landskrona. Samtidigt minskas antalet ”vanliga hyreslägenheter”, den produktgrupp som sedan länge funnits i visst överskott i Landskrona.

- 👑 Vi föreslår vidare att Landskrona kommun och LSAB initierar ett regionalt samarbete angående antal och fördelning av nya försörjningsstödstagare i Skåne för att motverka att vissa kommuner försöker överföra sina försörjningsstödstagare till fastighetsägare med tomma lägenheter i andra kommuner och därmed flytta sina kostnader till den nya bostadskommunen. Fenomenet är en kraftig signal att nuvarande system med fördelning av nya försörjningsstödstagare utan bostad inte fungerar. En kommun med tomma bostäder riskerar att råka mycket illa ut ekonomiskt.
- 👑 Landskrona kommun och LSAB visar genom formuleringen av sin uthyrningspolicy att man tar ett aktivt socialt ansvar och hjälper resurssvaga hushåll med bostadsproblem. Landskrona kommuns Individ- och Familjeförvaltning hjälper även individer till etablering på arbetsmarknaden genom programmet ”Landskronamodellen”. Det är viktigt att det kommuniceras ut att Landskrona tar ett socialt ansvar när det gäller bostäder till försörjningsstödstagare och att kommunen är framgångsrik när det gäller att få hushåll i egen försörjning. Vi vill även föreslå en utbildning med basis i Landskronamodellen för andra kommuner, Socialhögskolor med flera samt att utbildningen blir en del i det regionala samarbetet som föreslås som aktivitet i ovanstående punkt.
- 👑 Boplats Syd är nu en regional marknadsplats för förmedling av bostäder. Vi föreslår att Landskronahem och företagen i LSAB ansluter sig till Boplats Syd, eller annan regional,

alternativt nationell marknadsplats, samt erbjuder de fastighetsägare som skriver under uthyrningspolicyen någon form av incitament för att ansluta sig. Boplats Syd bör i så fall ha ett lokalt kontor i Landskrona. Det är vår bestämda uppfattning att Landskrona behöver en större marknadsplats som synliggör kommunens bostadsalternativ och därmed har en möjlighet att attrahera ungdomar såväl som barnfamiljer. Kommunen bör även avsätta extra resurser för att marknadsföra sig regionalt, såväl som nationellt.

- 👑 Årlig uppföljning av uthyrningspolicyen bör ske och uppföljningskriterier bör utformas.
- 👑 Det är särskilt viktigt att följa upp hur olika hyressökande grupper påverkas, vilket betyder att man behöver registrera bedömningar av såväl sökande som erhållit bostad som sökande som inte erhållit bostad. Först då finns möjlighet att utvärdera uthyrningspolicyens effekter på kort och lång sikt. I Landskrona utförs det arbetet i Landskronas uthyrningsgrupp, där delägarna i LSAB, Landskronahem, en privat fastighetsägare och representanter för Individ- och familjeförvaltningen träffas varje månad.
- 👑 När det gäller kraven på inkomstnivå rekommenderar vi att man inför årliga rutiner att revidera uthyrningspolicyen. Inför nästa revidering bör man göra beräkningar baserade på såväl Konsumentverkets beräkningar eller Kronofogdens Normalbelopp som KPI (Konsument Pris Index) anpassas varje år, alternativt MKB:s modell med disponibel inkomst och jämföra utfallet med inkomstkravet att hyran ska utgöra högst en tredjedel av bruttoinkomsten. Det är viktigt att analysera vilka hushåll som riskerar att hamna utanför bostadsmarknaden på grund av hur inkomstkravet är formulerat.
- 👑 När det gäller kraven på inkomsttyp rekommenderar vi att man använder vedertagna begrepp från aktuella myndigheter, såsom Skatteverket för inkomst: tjänst, kapital och näringsverksamhet; bidrag som hushåll kan få från Försäkringskassan; medel från CSN, medel från Arbetslöshetskassor samt

medel från PPM och andra pensionsutbetalare.

- 👑 Det är viktigt att tydliggöra vad skrivningen ”barnperspektivet ska genomsyra hela arbetsprocessen” i Landskrona kommuns uthyrningspolicy innebär. Det behövs även hänvisning till vilka lagrum man avser att följa, vilket möjliggör uppföljning och resultatredovisning av arbetet.

Generella rekommendationer

- 👑 Vi finner att uthyrningspolicys generellt ger ett oprofessionellt intryck genom att de är ostrukturerade och ibland saknar vedertagna begrepp. Bostadsföretagen bör även i sin uthyrningspolicy tydliggöra vilka lagar företaget har att följa i sin verksamhet.
- 👑 Vi finner att det finns skäl att tala om risk för att hushåll generellt utsätts för ekonomisk diskriminering (enligt vår definition på sidan 5) på grund av företagets krav på inkomstnivå och inkomsttyp. Resultaten i tabell 1 visar att företagets krav på hushållens lägsta inkomst varierar, dels generellt och dels mellan hushållstyper och åldrar. Lägsta inkomstnivåer generellt för produkttypen ”vanliga hyreslägenheter” bland undersökta företag är:
 - disponibel inkomst motsvarande två gånger årshyran eller
 - bruttointkomst motsvarande tre gånger årshyran eller enligt Konsumentverkets beräkningar.
- 👑 Vi finner inget kunskapsunderlag eller rekommendationer till de inkomstkrav som baseras på disponibel inkomst samt bruttointkomst och eftersom dessa sinsemellan skiljer sig så betraktar vi dessa som ”tumregler” och därför inte borde tillämpas strikt och direkt exkluderande.
- 👑 Tillsammans med företagets krav på inkomststyp (se tabell 2) finner vi att det även finns risk för att till exempel följande hushållstyper utsätts för ekonomisk diskriminering (enligt vår definition på sidan 5) samt även indirekt diskriminering (enligt Diskrimineringslag (2008:567)):
 - Barnfamiljer, särskilt ensamstående förälder med barn, då

flera företag inte godkänner barnbidrag som hushållsinkomst för att få hyra en lägenhet.

- Ensamstående ålderspensionärer, särskilt de med endast garantipension, sannolikt oftast kvinnor. Endast ett företag godkänner bostadsbidrag/bostadstillägg generellt och ett företag godkänner bostadsbidrag/bostadstillägg för ålderspensionärer.

- 👑 Vi finner utifrån vissa nya grundkrav i företagets uthyrningspolicys att det kan finnas skäl att diskutera kraven i förhållande till gällande hyreslagstiftning. Vi avser här kraven på maximalt antal personer som lägenheten är byggd för och obligatorisk hemförsäkring. Om inte kraven är grund för att kontraktet kan förverkas, hur ska då företagen och hyresgästerna förhålla sig till dem? Upplevs dessa krav som viktiga att ställa, borde fastighetsägarna och intresseorganisationer verka för en lagändring. Fastighetsägarna kan också uppmuntra hyresgäster att teckna hemförsäkringar genom att informera och erbjuda rabatter.
- 👑 Vi finner att det finns stöd för att påstå att vissa kommuners socialförvaltningar har utvecklat ett systematiskt arbetssätt som innebär att privata fastighetsägare med lediga lägenheter i en annan kommun kontaktas och erbjuds klienter som hyresgäster. I erbjudandet ingår deposition av varierande antal månaders hyra, sannolikt på grund av att klienten är i behov av försörjningsstöd. Om den privata fastighetsägaren antar erbjudandet och tecknar hyreskontrakt så innebär det att den nya bostadskommunen blir skyldig att betala försörjningsstödet. Vi menar att detta är ett stort problem för de kommuner som drabbas och att problemets lösning ligger på nationell nivå genom regleringar och på regional nivå genom samarbete och samverkan mellan kommuner.
- 👑 Genom denna empiriska studie av bostadsföretags uthyrningspolicys har, trots undersökningens begränsade omfattning, uppdagats tydliga tecken på att flera kommuner har svårt att hantera och leva upp till gällande lagstiftning när det gäller att erbjuda lägenheter till hushåll med försörjningsstöd

och grupper som av olika skäl inte kvalificerar sig för en egen bostad på den reguljära marknaden. I den ena änden finns individer som hamnat i hemlöshet – ofta med en missbruksproblematik och i den andra änden finns individer som hamnat i långtidsarbetslöshet. Kanske borde kommunerna fundera på att bygga ut sina bostadssociala program och inleda samarbeten på regional nivå för att hantera situationen. Det viktiga är att skapa lösningar som passar individen såväl som fastighetsägarna och som kommunerna kan administrera. Vi anser att det behövs ytterligare kunskap om hur och på vilket sätt det bostadssociala programmet kan utvecklas för att bättre möta människors behov och olika lokala bostadsmarknaders situation samt för att motverka segregation och utanförskap.

Referenser

Böcker, rapporter och artiklar:

- Boverket (2007) *Någonstans att bo*. Rapport, Boverket, Karlskrona.
- Boverket (2008) *Hyreskontrakt via kommunen – sekundära bostadsmarknaden*. Rapport, Boverket, Karlskrona.
- Boverket (2009) *Hur fördelar fastighetsägare lägenheter*. Rapport, Boverket, Karlskrona.
- Boverket (2011) *Sociala hyreskontrakt via kommunen – Den sekundära bostadsmarknadens kvantitativa utveckling efter år 2008*. Rapport 2011:33, Boverket, Karlskrona.
- Boverket (2012) *Boverkets lägesrapport – oktober 2012*. Boverket, Karlskrona.
- Boverket (2013) *Boverkets indikatorer – Analys av utvecklingen på bygg- och Bostadsmarknaden med byggprognos*. Boverket, Karlskrona.
- Boverket (2013) *Regionala analyser av bostadsmarknaden 2012*. Rapport 2013:3, Boverket, Karlskrona.
- Edin, Mia (2011) *IN Gellivare, Projektplan Inflyttningservice*, Företagsbolaget Gällivare.
- Florida, Richard (2012). *The Rise of the Creative Class Revisited*.

Basic Books, New York.

Galster, G. (2007). *Neighbourhood social mix as a goal of housing policy: a theoretical analysis*. European Journal of Housing Policy, 7(1), 19-43.

Galster, G. C. (2012). *The mechanism (s) of neighbourhood effects: Theory, evidence, and policy implications*. In Neighbourhood effects research: New perspectives (pp. 23-56). Springer Netherlands.

Göteborgs Stad Stadsrevisionen (2011-03-08) *Kommunstyrelsen – Revisionsredogörelse 2010*.

Landskrona Stadsutveckling AB (2013-09-18) *Uthyrningspolicy Landskrona kommun*.

Manley, D., Van Ham, M., & Doherty, J. (2011). *Social mixing as a cure for negative neighbourhood effects: Evidence based policy or urban myth?* Discussion Paper No. 5634, IZA, Bonn.

SNS Valfärdsrapport (2011) *Inkomstfördelningen i Sverige*. SNS Förlag, Stockholm.

SCB (2014). Statistisk Årsbok för Sverige, SCB, Örebro.

Webbsidor:

<http://www.botkyrkabyggen.se/CM/Templates/Article/general.aspx?cmguid=14490c83-3c00-4599-a490-dca6349a298d>

<http://www.mkbfastighet.se/templates/PageStandard.aspx?id=75732>

<http://www.sigtunahem.se/HyresTorget/Att-soka-lagenhet/grundkrav/>

<https://www.stangastaden.se/boendeinfo/hyresgastinfo/Pages/hyrespolicymer.aspx>

<http://www.landskronahem.se/index.php?page=uthyrningspolicy>

<http://www.stenafastigheter.se/sok-fastigheter/lediga-bostader/Sidor/Uthyrningspolicy.aspx>

<http://www.rikshem.se/CM/Templates/Article/general.aspx?cmguid=eca69d7c-6f20-444d-a89c-5a914b43af0b>

<http://www.helsingborgshem.se/index.php?page=faq>

<http://www.helsingborgshem.se/index.php?page=rental-policy>

<http://www.akelius.se/web/attsokalagenhet.asp>

<http://www.konsumentverket.se/Global/Konsumentverket.se/Best%C3%A4lla%20och%20ladda%20ner/Broschyrer/Dokument/2014/kollpapengarna-2014-kov.pdf>

<http://modernfarmer.com/2013/06/beacon-food-forest/>

Bilaga 1: Försäkringskassan, ersättningar, bidrag och stöd
(Återfinns under Försäkringskassans rubrik:
"Vår handläggning")

- Aktivitetsersättning
- Aktivitetsstöd och utvecklingsersättning
- Arbetskadelivränta
- Assistansersättning
- Barnbidrag och flerbarnstillägg
- Bilstöd
- Bostadsbidrag till unga och barnfamiljer
- Bostadstillägg
- Etableringsersättning
- EU-kort
- Familjebidrag för totalförsvarspliktiga
- Föräldrapenning
- Graviditetspenning
- Handikappersättning
- Närståendepenning
- Sjukersättning
- Sjukpenning
- Tillfällig föräldrapenning
- Underhållsstöd
- Vårdbidrag

Källa: Försäkringskassans hemsida 2014-02-17.

Bilaga 2: Förteckning över arbetslöshetskassor

Akademikernas erkända arbetslöshetskassa (AEA)

Arbetslöshetskassan Alfa (Alfa-kassan)

Arbetslöshetskassan för service och kommunikation (SEKO)

Arbetslöshetskassan Vision (f.d. SKTF)

Byggnadsarbetarnas arbetslöshetskassa

Elektrikernas arbetslöshetskassa (EAK)

Fastighets arbetslöshetskassa

Finans- och Försäkringsbranschens arbetslöshetskassa

GS Arbetslöshetskassa

Hamnarbetarnas arbetslöshetskassa

Handelsanställdas arbetslöshetskassa (HA)

Hotell- och restauranganställdas arbetslöshetskassa

IF Metalls arbetslöshetskassa

Journalisternas arbetslöshetskassa

Kommunalarbetarnas arbetslöshetskassa (KAAK)

Ledarnas arbetslöshetskassa

Livsmedelsarbetarnas arbetslöshetskassa

Lärarnas arbetslöshetskassa

Pappersindustriarbetarnas arbetslöshetskassa

Skogs- och lantbrukstjänstemännens arbetslöshetskassa
(SLAK)

Småföretagarnas arbetslöshetskassa (SmåA) STs arbetslöshetskassa

Svensk Handels arbetslöshetskassa (SHA) (f.d. Svensk Handels
och Arbetsgivarnas arbetslöshetskassa)

Sveriges arbetares arbetslöshetskassa (SAAK)

Sveriges Entreprenörers arbetslöshetskassa (f.d. Bensinhandlarnas)

Säljarnas arbetslöshetskassa

Transportarbetarnas arbetslöshetskassa

Unionens arbetslöshetskassa

Källa: IAF, Inspektionen för arbetslöshetsförsäkringen,

<http://www.iaf.se/Fakta/Forteckning-over-arbetsloshetskassor/2014-02-17>

Bilaga 3: Uthyrningspolicys och förmedlingsstrategier i kommuner och bostadsföretag

Inledning

Idag upplever allt fler människor att de har små eller inga möjligheter att få ett förstahandskontrakt på en hyresbostad i storstadsregionerna, dels på grund av stor efterfrågan men litet utbud av hyresbostäder dels på grund av att många bostadsföretag – i sin uthyrningspolicy – ställer höga krav på den blivande hyresgästens inkomstnivå.

Att ha ett hem, en bostad, är en förutsättning för att en människa ska kunna uppfylla sina grundläggande behov, vilket i sin tur är en förutsättning för ett hållbart samhälle.

Rätten till bostad tas upp i de två nedanstående viktiga texterna: FN:s allmänna deklaration om mänskliga rättigheter, artikel 25, punkt 1, vilken Sverige har skrivit under år 1945 och den svenska regeringsformen – statsskickets grunder, kapitel 1, paragraf 2.

”Var och en har rätt till en levnadsstandard tillräcklig för den egna och familjens hälsa och välbefinnande, inklusive mat, kläder, bostad, hälsovård och nödvändiga sociala tjänster samt rätt till trygghet i händelse av arbetslöshet, sjukdom, invaliditet, makas eller makes död, ålderdom eller annan förlust av försörjning under omständigheter utanför hans eller hennes kontroll.” (FN:s allmänna deklaration om mänskliga rättigheter, artikel 25, punkt 1)

...”Den enskildes personliga, ekonomiska och kulturella välfärd ska vara grundläggande mål för den offentliga verksamheten. Särskilt ska det allmänna trygga rätten till arbete, bostad och utbildning samt verka för social omsorg och trygghet och för goda förutsättningar för hälsa.” (SFS 2011:109 kapitel 1 paragraf 2)

Ungefär en miljon svenskar beräknas ha en disponibel inkomst som ligger under 60 procent av rikets medianinkomst, vilket är EU:s tillämpade definition av personer som lever med risk för

fattigdom¹. En inkomstnivå under medianinkomsten innebär i dagens penningvärde att man har en lägre inkomst än ca 13 000 kr i månaden att bo och leva för. Vad gäller pension så uppgår medelpensionen per månad för kvinnor ur det allmänna pensionssystemet (inkomst-, tilläggs-, garanti-, premiepension och bostadstillägg) till 79 procent av medelpensionen per månad för män (Pensionsmyndigheten, 2015). De senaste decennierna har bostadsbidraget försvagats, vilket ytterligare förvärrat situationen för många hushåll (Boverket, 2014). Knappt 60 procent av bostadsbidraget 2013 betalades till ensamstående kvinnor med barn (Försäkringskassan, 2014).

Beroende på hur inkomstkravet i hyresvärdens uthyrningspolicy är formulerat, är det möjligt för sökande med högre inkomster att gå förbi sökande med lägre inkomster även i bostadsköer som baseras på kötid. Bostadsföretag med höga inkomstkrav i uthyrningspolicyn påverkar alltså rörligheten på bostadsmarknaden, hur effektivt bostadsbeståndet används och människors livssituationer. Det gäller även vid beslut av renoveringsstrategi generellt och i tillämpningen av uthyrningsstrategi i samband med stadsutvecklingsprojekt. Hushåll som har en hyresbostad kan sitta fast i en icke optimal bostadslösning, men kan inte byta på grund av inkomstkravet; hushåll som söker bostad och inte klarar de inkomstkrav som ställs, kan hamna utanför ordinarie bostadsmarknad och tvingas söka sig till andrahandsmarknaden eller till illegala bostadslösningar (se Boverket, 2011b). Det kan innebära både väsentligt högre hyreskostnader än på förstahandsmarknaden och stor otrygghet i boendet.

Hushåll med låga inkomster riskerar att drabbas mycket hårt av uthyrningskriterierna, då många hyresvärdar förutom minimikrav på inkomstnivå även ställer krav på vilka inkomster som får ingå eller inte ingå i inkomstnivån. Många hyresvärdar godkänner inte samhälleliga transfereringar som inkomst, till exempel barnbidrag, bostadsbidrag, föräldrapenning och sjukpenning.

Att använda hög inkomstnivå som ett inträdeskrav i uthyrningspolicyn är vanligt bland landets hyresvärdar, till exempel att inkomsten minst ska vara tre eller fyra gånger hyran eller att särskilda krav ställs på att inkomstnivån ska utgöras av vissa

¹ http://www.scb.se/sv/_/Hitta-statistik/Artiklar/EU-satter-matt-pa-fattigdom/

inkomster som hushållet har, medan andra inkomster inte får räknas med. Det finns därför skäl till att fundera över om inkomstkraven utifrån dagens och kommande lagstiftning kan visa sig vara diskriminerande?

Syftet med detta kapitel är att diskutera vilka uthyrningskriterier och förmedlingsstrategier som bostadsföretag och kommuner tillämpar i Sverige samt öka förståelsen för hur det påverkar hushållen. Vi lyfter frågan om diskriminering genom vissa krav i bostadsföretagens uthyrningspolicys. Vi belyser sambandet mellan renoveringsstrategier och uthyrningspolicy samt diskuterar det regelverk som omger en uthyrningspolicy.

Begrepp inom kunskapsområdet

Nedan beskriver vi våra definitioner av några huvudbegrepp som används i detta kapitel:

Uthyrningspolicy är ett dokument som övergripande redogör för bolagets principer för och syfte med sin uthyrningsverksamhet, det vill säga ett dokument som talar om hur bostadsföretagen väljer sina hyresgäster. Uthyrningspolicyn kan kompletteras med mer detaljerade uthyrningsregler som underlättar för bostadsföretagen vid uthyrning.

Uthyrningskriterier är ett antal regler som fastighetsägaren tillämpar vid uthyrning av en bostad till en ny hyresgäst och ibland även vid byte av bostad. Reglerna är ur fastighetsägarens och kommunens perspektiv till för att minimera riskerna för att få hyresgäster som stör andra hyresgäster eller som inte kan betala hyran. Ur hyresgästernas perspektiv kan reglerna, av samma skäl, skapa större trygghet och trivsel i fastigheten och i bostadsområdet.

Förmedling av bostäder avser vanligtvis marknadsföring, in- och utflyttning, interna byten, boendestrategi (styrning av inflyttning), tillval och hyresgästurval.

Oönskad förmedling avser: Kommuner som aktivt förmedlar försörjningsstödstagare direkt till privata fastighetsägare i en annan kommun. Det förekommer löften om hyresgaranti till den privata hyresvärden. Dessa privata fastighetsägare har lediga och ofta nedslitna lägenheter till uthyrning. På så sätt överförs det ekonomiska ansvaret för försörjningsstödet till den nya bostadskommunen. Detta förfaringssätt kallas populärt för "Svarte-Petter-spel".

Inflyttning av flyktingar på c/o adress genom EBO-lagstiftningen, exempelvis man bor eller skenbart bor inhyst hos den person som innehar hyreskontraktet. EBO-lagstiftningen kräver inte eget hyreskontrakt utan endast en adress. Konsekvensen för kommunen där individen blir skriven på c/o adress är samma som i a) ovan. Fastighetsägaren har oftast ingen aning om "inflyttningen".

Ekonomisk diskriminering omfattas inte av den svenska diskrimineringslagen såsom den är skriven 1 januari 2015. Lagen har till uppgift att motverka diskriminering och främja lika rättigheter och möjligheter oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder (Diskrimineringslagen 2008:567, kapitel 1, paragraf 1). Inkomst är alltså inte en diskrimineringsgrund i svensk lag. Med ekonomisk diskriminering avses här att bostadsföretagen kräver högre inkomst än vad som är motiverat för att hushållet ska klara att betala hyran eller att företagen godkänner vissa inkomster och diskvalificerar andra inkomster som hushållet har. Ett hushåll som i praktiken skulle klara av att betala hyran får då inte tillgång till en bostad för att hushållet tillhör en grupp som av fastighetsägaren anses ha "för låga inkomster" och/eller inkomster som inte "godkänns".

Direkt diskriminering är när någon missgynnas genom att behandlas sämre än någon annan behandlas, har behandlats eller skulle ha behandlats i en jämförbar situation, om missgynnandet har samband med kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder (Diskrimineringslagen 2008:567, kapitel 1, paragraf 4.1).

Indirekt diskriminering är när någon missgynnas genom tillämpning av en bestämmelse, ett kriterium eller ett förfaringssätt som framstår som neutralt men som kan komma att särskilt missgynna personer med visst kön, viss könsöverskridande identitet eller uttryck, viss etnisk tillhörighet, viss religion eller annan trosuppfattning, viss funktionsnedsättning, viss sexuell läggning eller viss ålder såvida inte bestämmelsen, kriteriet eller förfaringssättet har ett berättigat syfte och de medel som används är lämpliga och nödvändiga för att uppnå syftet. (Diskrimineringslagen 2008:567, kapitel 1, paragraf 4.2).

Tillämplig lagstiftning om diskriminering i Sverige

Det finns få domstolsprövningar överlag i Sverige när det gäller diskriminering kopplad till bostäder. Att hyresvärdar inkluderar vissa och exkluderar andra inkomster (t ex. barnbidrag, bostadsbidrag, A-kassa, sjuk- och aktivitetsersättning), bör kunna anses vara indirekt diskriminerande mot personer som uppfyller någon av diskrimineringslagens sju diskrimineringsgrunder som till exempel kön, ålder och funktionsnedsättning (Diskrimineringslag 2008:657, kapitel 1, paragraf 4.2).

Just nu pågår ett arbete med att göra barnkonventionen till svensk lag. Enligt barnkonventionen skall staterna respektera och tillförsäkra att varje barn inom deras jurisdiktion ges de rättigheter som anges i konventionen utan åtskillnad av något slag, oavsett barnets eller dess föräldrars eller vårdnadshavares ras, hudfärg, kön, språk, religion, politiska eller annan åskådning, nationella, etniska eller sociala ursprung, egendom, handikapp, börd eller ställning i övrigt. Konventionsstaterna skall vidta alla lämpliga åtgärder för att säkerställa att barnet skyddas mot alla former av diskriminering eller bestraffning på grund av föräldrars, vårdnadshavares eller familjemedlemmars ställning, verksamhet, uttryckta åsikter eller tro. I konventionens 27 artikel tas rätten till bostad upp och formuleringen är: "Konventionsstaterna skall i enlighet med nationella förhållanden och inom ramen för sina resurser vidta lämpliga åtgärder för att bistå föräldrar och andra som är ansvariga för barnet att genomföra denna rätt och skall vid behov tillhandahålla materiellt bistånd och utarbeta stödprogram, särskilt i fråga om mat, kläder och bostäder"². Barnkonventionen som svensk lag kommer sannolikt att öka möjligheten för laglig prövning av diskriminering av barn, dess föräldrar eller vårdnadshavares ekonomiska ställning.

Sedan 1995 är Europakonventionen svensk lag (Lag (1994:1219) om den europeiska konventionen angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna).

Europakonventionens artikel 14 lyder:

² Regeringskansliet 2015-06-15: <http://www.regeringen.se/sbd/19789/a/254532>.

"Förbud mot diskriminering

Åtnjutandet av de fri- och rättigheter som anges i denna konvention skall säkerställas utan någon åtskillnad såsom på grund av kön, ras, hudfärg, språk, religion, politisk eller annan åskådning, nationellt eller socialt ursprung, tillhörighet till nationell minoritet, förmögenhet, börd eller ställning i övrigt. ³

Det gäller alltså diskrimineringsförbud för de fri- och rättigheter som anges i konventionen och diskrimineringsgrunderna "förmögenhet, börd eller ställning" skulle kunna vara tillämpligt när det gäller formuleringarna i svenska bostadsföretags uthyrningspolicys. Dock ingår inte rätten till bostad i de fri- och rättigheter som anges i konventionen.

I tilläggsprotokoll 12, år 2000, skärptes diskrimineringsförbudet till ett generellt diskrimineringsförbud som lyder:

"Generellt förbud mot diskriminering

1. Åtnjutandet av varje rättighet som anges i lag skall säkerställas utan diskriminering på någon grund såsom kön, ras, hudfärg, språk, religion, politisk eller annan åsikt, nationellt eller socialt ursprung, tillhörighet till nationell minoritet, förmögenhet, börd eller ställning i övrigt.
2. Ingen skall bli diskriminerad av en offentlig myndighet på någon grund såsom dem som nämnts under punkt 1."

Detta tilläggsprotokoll har dock inte skrivits under av Sverige. Om Sverige skriver under det protokollet är vår tolkning, att det blir möjligt med laglig prövning av ekonomisk diskriminering på bostadsmarknaden.

Det finns inget kunskapsunderlag som stödjer någon särskild nivå av disponibel inkomst eller bruttoinkomst för att bostads-sökande inte ska få problem med att betala hyran. Kvoten mellan inkomst och hyra är endast "tumregler" som ursprungligen (ca 100 år sedan) kommer från mycket disparata och oklara studier om hur mycket hushållet betalade för bostaden på den tiden (Hulchanski, 1994; 1995 och Stone, 2006a; 2011). En tumregel ska ses som generell och bör därför inte tillämpas på det sätt som nu

³ <http://www.manskligarattigheter.se>

är fallet – strikt och direkt exkluderande – i en selekteringsprocess av bostadssökande.

Boverket har rapporterat om ”etableringshinder” och ”trösklar” på bostadsmarknaden i flera rapporter (Boverket 2007; 2009; 2010; 2013; 2014). Vi tolkar det så att Boverket med dessa benämningar menar konsekvenserna av höga inkomstkrav i bostadsföretags uthyrningspolicys. Man har undrat om det kan vara fråga om diskriminering och det har genomförts försök när det gäller etnisk diskriminering. Frågan om diskriminering på ekonomiska grunder har dock inte diskuterats och inte heller indirekt eller direkt diskriminering till exempel på grund av kön eller ålder.

Risken att vissa grupper utsätts för ekonomisk diskriminering på grund av bostadsföretagens användning av kvoten mellan inkomst och hyra som ett krav på en inkomstnivå är, menar vi, högst sannolik. Utifrån EU:s definition av risk för fattigdom kan det gälla så mycket som cirka 10 procent av Sveriges befolkning. En försvarande omständighet för de ekonomiskt svagare hushållen, vilket dock inte diskuteras i detta antologibidrag, är att samtidigt som hyresvärdarna skärpt inkomstkravet, har andrahandshyrorna ökat och ett bolånetak införts, som i sin tur vid köp av bostad ökat kraven på kontantinsats.

Hur en domstol skulle bedöma ett diskrimineringsfall som berör kvoten mellan inkomst och hyra samt inkomsttyper och möjligheten att hushållet inte kan betala hyran, är okänt då det saknas rättsfall att utgå ifrån. Vid bedömningen av indirekt diskriminering undersöker domstolen i första hand kopplingen till diskrimineringsgrund. Det är dock inte, såvitt vi förstår, fastställt exakt hur stora statistiska skillnader som behövs för att det ska vara tillräckligt mycket för indirekt diskriminering.

Att bedöma om indirekt diskriminering har förekommit eller inte är en intresseavvägning, exempelvis ser man på om hyresvärderna har ett berättigat syfte med tillämpade kriterier och krav. Även om det är svårt att veta exakt hur man tolkar i ett individuellt fall kan man anta att om bostadsföretaget ställer ett mycket högre krav på inkomstnivå än vad som faktiskt behövs för att hyresgästen ska kunna betala sin hyra så skulle det inte ses som ett berättigat syfte för bostadsföretaget att ha det kravet. På samma sätt borde det inte vara ett berättigat syfte att så kallade säkra inkomster ej godtas. Det ligger då nära till hands att till exempel

betrakta barnbidrag, sjuk- och aktivitetsersättning som en säker inkomst. Många bostadsföretag exkluderar idag dessa inkomster i uthyrningspolicyn. Resonemanget ovan ska dock betraktas som en hypotes, då det inte finns rättsfall som prövat vad ”berättigat syfte” innebär vid indirekt diskriminering.

När det handlar om typ av inkomst är vår bedömning att det enligt Diskrimineringslagen inte borde vara tillåtet att bostadsföretag inte godkänner sjuk-/aktivitetsersättning och det därför kan vara fråga om både direkt diskriminering och indirekt diskriminering på grund av diskrimineringsgrunden ”funktionsnedsättning” enligt paragraf 4, punkterna 1 och 2.

Barnbidraget är en trygg och säker inkomst för hushållet under barnets uppväxt. Att inte räkna med detta bidrag i hushållets inkomst borde därför kunna vara indirekt diskriminerande, enligt diskrimineringslagens paragraf 4 punkt 2, eftersom det drabbar gruppen ”hushåll med barn”. Indirekt diskriminering kan också gälla i en situation där bostadsbidrag inte får räknas in i hushållets inkomst, till exempel om det går att visa att fler kvinnor och ålderspensionärer är drabbade än andra grupper.

Att kräva en viss inkomstnivå i förhållande till hyran, till exempel tre eller fyra gånger hyran, kan exempelvis vara indirekt diskriminering på grund av kön om man kan visa att kvinnor drabbas betydligt hårdare. Ju högre inkomstkrav som ställs, det vill säga kvoten mellan inkomst och hyra, desto svårare blir det för bostadsföretaget att hävda att kravet är berättigat. Vår bedömning är att om det går att visa att personer med inkomster som inte når upp till hyresvärdens krav på inkomstnivå i realiteten kan leva på den inkomst som återstår efter det att hyran är betald, är det rimligt att anta att ett sådant krav borde anses vara indirekt diskriminerande om det kan kopplas till en diskrimineringsgrund.

Motiv till uthyrningspolicy

Hur bostadsföretagen motiverar sin uthyrningspolicy varierar. Bland annat kan motiven handla om att få rätt kund till rätt bostad som stämmer med förväntningar och identifierat kundsegment. I andra fall handlar det om att skapa kontinuitet och tydlighet i uthyrningen av bostäder som följer lagar, regler, ingångna avtal, ägardirektiv och företagets affärsstrategi. Två exempel på ägardirektiv och strategi som direkt kan överföras till

företagets uthyrningspolicys är mål om en blandad befolkningsammansättning och mål att motverka sådana inflyttningar från andra kommuner som medför betydande sociala problem för en kommun. Ett vanligt motiv är att förebygga ekonomiska risker och skydda befintliga hyresgäster från framtida problem med störningar. Hyresgäster ska kunna känna trivsel och trygghet i sitt boende och fastighetsägaren vill undvika att drabbas av ekonomisk skada.

En sammanfattande tolkning av motivet att ha en uthyrningspolicy är alltså att det finns ekonomiska riskfaktorer kopplat till vilket hushåll som flyttar till kommunen och in i bostadsföretagets bostäder. Dessa riskfaktorer är tänkta att minska genom reglerna i uthyrningspolicyn. Återkommande störningar kan leda till att grannar till den störande hyresgästen flyttar. En lägenhet som inte vårdas eller används ändamålsenligt kan innebära dyra reparationer. Om hyresgästen saknar hemförsäkring och ekonomisk möjlighet att betala för den orsakade skadan kan det ofta bli kostsamt för företaget. Ett socialt problem riskerar att slutligen transformeras till ett ekonomiskt problem för bostadsföretagen. För en kommun kan också en för stor inflyttning av ekonomiskt resurssvaga människor bli en belastning på den kommunala ekonomin, i synnerhet om man redan har låg skattekraft.

En genomgång av studier inom ämnesområdet uthyrningskriterier (Hulchanski, 1994 och 1995; Stone, 2006a och 2011) visar inte på några orsakssamband mellan att vid inflyttning ställa höga generella krav på enskilda hyresgäster – i form av inkomster i förhållande till hyran – och eventuellt senare problem med uteblivna hyresinbetalningar och vräkningar. Måttet avfärdas istället helt på grund av avsaknad av validitet, alltså att kvoten inte mäter det som man tror att den mäter: ”not a valid measure of ability to pay” (Hulchanski, 1994, s 56); ”absolute lack of validity” (Hulchanski, 1995, sid. 488). Man menar att det inte finns någon teoretisk eller logisk grund för konceptet eller den särskilda kvot eller kvoter som används ”...there is no theoretical or logical foundation for the concept or the particular ratio or ratios that are used” (Stone, 2006a, sid. 162 och Stone et al 2011, sid 20). Stone menar att en kvot ger en missledande bild av hushållens förmåga att hantera övriga kostnader mellan hyra och inkomst och argumenterar istället för att använda en metodiskt och till-

förlitligt utprovad återstående inkomst när hyran är betald, (Stone, 2006b).

Forskningen indikerar alltså att en kvot mellan hyra och inkomst inte uppfyller intentionen att minska ekonomiska risker för fastighetsägare. I intervjuer med personal inom socialförvaltningar och kommuners budget- och skuldrådgivare under 2014 och 2015 har vi fått samstämmiga svar på att orsakerna snarare är plötsliga händelser som drabbar hushållet såsom dödsfall, skilsmässa och arbetslöshet. Sådana händelser kan få stor påverkan på hushållets ekonomi och är oförutsägbara för såväl hyresgäst som hyresvärd.

När det gäller segregation så finns studier som visar på en tydlig ”tipping point”, det vill säga att när en viss grupp blir för dominant i ett område så flyttar andra ut. Dessa studier visar exempelvis att utflyttningen tenderar att börja redan vid mycket låga procenttal (Galster, 2007; Manley et al, 2011 och Neumann, 2015). Bostadsområdet riskerar att bli segregerat med avseende på dominerande grupp. Fastigheternas ekonomiska värde kan då stagnera i förhållande till andra områden inom en lokal marknad. En studie av grannskapseffekter gjord på svenska data (Andersson et al., 2007) visar att inkomstnivå i ett område har stor inverkan på framtida inkomster i det området. Det finns alltså argument som talar för att kommuner och bostadsföretag i sina strategier bör försöka motverka såväl etnisk som socioekonomisk segregation i syfte att bevara eller utveckla bostadsområdets och städens attraktivitet och socioekonomiska hållbarhet. En aktuell fråga är hur den så kallade EBO-lagen⁴ påverkar bostadsföretags ambitioner att motverka såväl etnisk som socioekonomisk segregation i bostadsområden vilket vi återkommer till i avsnittet ”*Fenomenet önskad förmedling*” nedan.

Grundkraven i uthyrningspolicyn

De så kallade grundkraven består av krav på (angående) ålder, inkomstnivå, inkomst-typ, anställningsförhållande, ev. hyresskulder, ev. betalningsanmärkningar, boenderefenser, hemförsäkring, maximalt antal boende i en lägenhet samt folkbokföring. Grundkraven gäller för nya sökande samt för redan boende vid byte av lägenhet. Med tanke på att uthyrningspolicyn är avsedd

⁴ Lag (1994:137) om mottagande av asylsökande m.fl.

att styra bostadsföretagens huvudsakliga verksamhet – att hyra ut bostäder – så är det viktigt att utforma dokumentet stringent, tydligt och relevant för syftet samt att hålla det aktuellt genom regelbundna uppdateringar.

Exempel på krav som tillkommit under senare år: krav på medborgarskap; att den sökande kommer att bo i och vara folkbokförd i bostaden; att man ska ha hemförsäkring under boendetiden och att ett maximalt antal personer får bo i lägenheten.

Bostadssökande ska vara myndig för att få teckna kontrakt. I majoriteten av företagen ska sökande också vara myndig för att få ställa sig i kö, vilket i praktiken betyder att väldigt få 18-åringar kommer att få kontrakt då kötiden på många orter är flera år. Några få företag har insett denna problematik och infört regler som minskar kötiden för unga vuxna. Att underlätta för unga vuxna att kunna få en egen bostad torde vara välkommet och kan skapa intresse för att ställa sig i företagets bostadskö, en möjlighet att påbörja nya kundrelationer.

Begreppsförvirring – ett samhällsproblem

Att kräva en bruttoinkomst eller en disponibel inkomst som är x gånger hyran är bekvämt för företagen. Möjligtvis kan istället Konsumentverkets beräkningar ge ökade möjligheter och en mer rättvisande bild av sökandes ekonomiska förutsättningar. Inkomstkraven på x gånger hyran borde endast – om överhuvudtaget – tillämpas som den tumregel den är och alltid har varit, det vill säga absolut inte strikt exkluderande som många företag gör idag. Orsaken till vår ståndpunkt är i första hand för att det saknas kunskapsunderlag som styrker inkomstkravens samband med ekonomisk risk för bostadsföretagen (se föregående avsnitt). En ytterligare orsak är att det kan drabba både bostadsföretagen och kommunen ekonomiskt, då hushåll som är eller kan bli till en viktig intäkt eller resurs riskerar att stängas ute. Det finns flera exempel på företag som tillämpar inkomstkrav på tre till fyra gånger hyran. Sannolikt drabbar detta unga vuxna, ensamstående kvinnor och pensionärer mycket hårt, vilket förstärker uppdelningen av människor med olika inkomstnivåer på bostadsmarknader.

Inkomsttyperna som företagen godkänner skiljer sig mycket mellan aktörerna. Vissa företag anger utbetalaren, som exempelvis PPM, Försäkringskassan, CSN och Arbetslöshetskassan, vil-

ket i praktiken kan omfatta flera typer av utbetalningar, medan andra företag anger själva utbetalningen, exempelvis studiebidrag. En gemensam begreppsapparat och standardisering vore önskvärt för att bättre förstå vad företagen egentligen kräver av individer som söker bostad. Förmodligen skulle det även underlätta företagets hantering av ansökningar.

Begreppsförvirringen kan till exempel elimineras om vedertagna definitioner används och man går till själva källan för utbetalningarna; skatteverkets inkomstslag - tjänst, kapital och närings-verksamhet; utbetalningar från Pensionsmyndigheten och privata försäkringar, utbetalningar från CSN, utbetalningar från Försäkringskassan och så vidare.

Toleransen för betalningsanmärkningar skiljer sig också mycket mellan företagen. Från ”inga” till ”individuell prövning”. Man kan tänka sig att detta kan ha stor betydelse för unga och i övrigt skötsamma individer om det till exempel handlar om enstaka mindre sms-lån. Här handlar det om en medvetenhet hos företagen om hur verkligheten ser ut för unga människor idag. Allt fler företag har infört individuella bedömningar av betalningsanmärkningar, men det finns också många företag som bedömer en betalningsanmärkning som strikt exkluderande.

Krav på referenser från tidigare hyresvärd är vanligt. Några exempel på skrivningar som använts frekvent är ”God hyressed”, ”god granne”, ”goda boendereferenser”. Vad betyder egentligen dessa fraser? Vår slutsats är att bostadsföretagen avser att den sökande inte ska ha anmärkningar hos tidigare hyresvärd gällande skötsel av lägenheten eller störningar av andra boende. Vissa företag kräver exempelvis obligatorisk hemförsäkring, men frågan är om det i realiteten kan utgöra en förverkandegrund? En rimlig slutsats är att kraven alltid bör överensstämma med hyreslagstiftningen, annars fyller de inget reellt syfte.

Kravet om maximalt antal boende i lägenheten är ett krav som ska förhindra högt slitage, vattenskador i lägenheterna samt störningar. Även om bevisläget är svårt för hyresvärderna kan detta krav av allt att döma leda till att hyreskontraktet förverkas. Men det förutsätter att kravet finns med som klausul i hyreskontraktet vid kontraktsskrivningen.

Genomförda och pågående förändringar av uthyrningspolicyn

Det förekommer nu tankar om, pågående arbeten med samt redan genomförda revideringar av bostadsföretags inkomstkrav i uthyrningspolicyn. Såvitt vi känner till, pågår detta hos ett flertal kommunala bostadsföretag i landet.

Stockholms samtliga kommunala bostadsföretag; Stockholms-hem, Familjebostäder; Svenska Bostäder, Stadsholmen och Micasa införde nya inkomstkrav den 1 januari 2015 vilka är väsentligt annorlunda än de tidigare inkomstkraven. Istället för kravet att inkomsten minst ska motsvara en faktor multiplicerat med hyran används istället ett krav på att hushållet ska ha kvar en viss summa av inkomsten efter det att hyran är betald. Summan motsvarar det belopp som Kronofogden använder vid löneutmätning, det så kallade normalbeloppet. Denna summa justeras varje år av Kronofogden. År 2015 är normalbeloppet för en ensam vuxen 4675 kronor och för två sammanboende vuxna 7 723 kronor⁵. Detta inkomstkrav motsvarar den modell med residual som rekommenderas av Michael Stone med fler (Stone 2006a;2006b och Stone, Burke och Ralston, 2011). Det ger validitet till modellen att residualen är uträknad och prövad av en annan myndighet.

Motiveringen till denna förändring är bland annat att det är "... ett sätt att sänka trösklarna till bostadsmarknaden...". Man konstaterar att det nya kravet är lägre än kravet på en månadsinkomst om tre gånger månadshyran och också att sänkningen innebär ett ännu större krav på den sökande att själv ta ansvar för att inkomsten räcker till (Tjänsteutlåtande Stockholms-hems styrelse, 2014-12-04).

Det kommunala bostadsbolaget Uppsalahem har valt att inte ha något krav på inkomstens storlek. Man vill att den sökande kan visa egen inkomst minst sex månader från godkännande-tillfället. Förmågan för det aktuella hushållet att sköta sin ekonomi mäts genom krav på att det inte får finnas aktuell skuld till bostadsföretaget eller annan fastighetsägare, inga skulder hos Kronofogdemyndigheten samt inga betalningsanmärkningar av betydelse. Den sökande ska också kunna uppvisa goda referenser från det senaste egna boendet (jämför Uppsalahems uthyrningskriterier, 2015-08-24)⁶.

5 www.kronofogden.se

6 <https://www.upsalahem.se/kundtjanst/vanliga-fragor/sa-blir-du-godkand-hyresgast/>

Uthyrningspolicy och renoveringsstrategier

I samband med det stora renoveringsbehovet av fastigheter i miljonprogrammet har många kommunala bostadsföretag insett svårigheten med att renovera fastigheten till god standard och få ett acceptabelt ekonomiskt utfall i kombination med att inte orsaka ekonomiska svårigheter för hyresgästerna.

Flera renoveringsstrategier har arbetats fram av olika kommunala bostadsföretag med syftet att hyresgästerna ska kunna bo kvar. Ofta finns det ett antal tekniska åtgärder som fastighetsägaren har rätt att göra utan hyresgästens medgivande, såsom stammar, fönster, tak, fasad och ventilation. När det gäller andra åtgärder såsom ytskikt och lägenhetsstandard bör hyresgästen normalt ha betydligt mer att säga till om.

En forskargrupp på KTH har i forskningsprojektet "*Mixed renovation strategies and affordable housing in the million homes programme*", dokumenterat det kommunala bostadsföretaget Sigtunahems renoveringsstrategi som innebär att hyresgästen har möjlighet att välja tre olika renoveringsnivåer. Resultatet blev att ca 85 procent av hyresgästerna valde minialternativet, vilket innebar den lägsta hyreshöjningen och minsta omfattningen av renovering. Endast 10 procent av hyresgästerna valde att flytta i samband med renoveringen, vilket motsvarade en genomsnittlig omflyttning i beståndet. Metoden som Sigtunahem tillämpade gav alltså hyresgästen stort inflytande över renoveringsalternativen (Lind, H., Annadotter, K., Björk, F., Högberg, L. & af Klintberg, T. (2014).

Då hyresgästen har besittningsskydd är uthyrningspolicyn med inkomstkriterier i normalfallet inte tillämpbar vid renovering och hyresgästerna behåller därmed sina respektive hyreskontrakt. Ett undantag är lägenheter med "rivningskontrakt" eller "kort kontrakt". Dessa kontrakt saknar besittningsskydd så att hyresvärden kan säga upp hyreskontraktet med tre månaders varsel innan fastigheten ska rivas eller totalt byggas om. I detta fall görs en prövning av tilltänkt ny hyresgäst efter renoveringen med stöd av uthyrningspolicyn. En hyresgäst som har besittningsskydd har i regel rätt att få sitt hyresavtal förlängt när hyresvärden säger upp avtalet och begär att hyresgästen ska flytta, exempelvis tillfälligt i samband med renovering. Är hyresvärden och hyresgästen inte överens om att avtalet ska upphöra kan tvisten få avgöras i hyresnämnden.

Uthyrningspolicyn med gällande inkomstkriterier blir alltså först aktuell att tillämpa på nya hyresgäster i tomma lägenheter efter renovering. Ibland har hyresvärden en plan för successiv uppgradering av standarden till en jämn fördelning av standardnivåerna i beståndet. På lång sikt kommer en sådan strategi resultera i en viss gentrifiering av området med högre medelinkomster än vad som är fallet före renoveringen, genom att lägenheter efterhand får högre standard samt högre hyresnivåer.

Att endast vid naturliga successioner gradvis höja standarden och hyran i en fastighet kan vara ett dyrare sätt att organisera renoveringen, då exempelvis stordriftsfördelar riskerar att utebli. Risken finns också att man fokuserar för mycket på lägenhetens individuella standard och inte beaktar behoven i området som också är av relevans för stadsutvecklingen, såsom ensidigt fastighets- och bostadsbestånd, husens entréer, sociala mötesplatser och utemiljöer som har ingen eller väldigt liten påverkan på hyran. Samtidigt kan det vara ett sätt att möta olika gruppers efterfrågan och möjliggöra variation av koncept och standard inom ett bostadshus eller bostadskvarter.

En generell renoveringsstrategi som innebär en total ombyggnad och upprustning av fastigheten kräver antagligen någon form av successiv upptrappning av hyran. Det innebär visserligen en försämrad lönsamhet för hyresvärden, men reducerar sannolikt risken för svåra sociala konsekvenser. Om hyresvärden dessutom ber hyresgästerna att skriva på ett godkännande av renoveringen utan att hyresgästdialogen informerat tillräckligt om omfattningen av renoveringen och hur hög hyran kommer att bli kan det få följder för hushållet som upptäcker att man inte har råd att bo kvar. Om hyresgästen undertecknar ett godkännande av åtgärds paketet i renoveringen accepteras indirekt den nya högre hyresnivån. Inte alla hyresgäster känner till att hyran normalt bestäms av renoveringens omfattning och den hyresvärderingsmodell som hyresgästföreningen och fastighetsägarna kommit överens om.

Om företaget väljer att erbjuda olika omfattning av renovering behöver inte gentrifierings-effekterna bli lika stora och omedelbara. Stadsbyggnads- och renoveringstrender att variera bostadsbeståndet för att utveckla socioekonomiskt svaga områden har prövats förr och görs på flera håll i Sverige idag och även internationellt i flera västeuropeiska länder (Power och Tunstall, 1995;

Power, 1999; Turkington et al., 2004; Öresjö et al. 2006). Det kan handla om lokala stadsutvecklingsprojekt i syfte att lösa långvariga sociala problem. Frågan är komplex och utan tvivel behövs det många olika typer av uthålliga initiativ för att vända utvecklingen i ett område som av många människor och under lång tid betraktats som det sämre alternativet (jämför Blomé, 2011).

Parallellt med pågående gentrifieringsprocesser i ekonomiskt resurssvaga områden måste en kommun vara beredd på att vidta åtgärder som stöttar målet om en socialt blandad befolkning i hela staden. Med stöd av en gemensam uthyrningspolicy kan man därför dels behöva styra fördelningen av sociala hyreskontrakt jämnt över stadens alla bostadsområden dels standardmässigt i renoveringar inte uppgradera en del utspridda billiga bostäder för gruppen resurssvaga. Vår hypotes är att detta förfaringssätt är en effektivare väg att nå en i högre grad social hållbar utveckling, vilket också kräver en kommunövergripande uthyrningsstrategi och policy som tillämpas gemensamt av privata och kommunala bostadsföretag (Annadotter och Blomé, 2014).

Organisering av förmedlingstjänsten

Det finns olika sätt att organisera förmedlingen av bostäder. Bostadsföretagen kan lägga ut denna del externt eller sköta förmedlingen helt internt inom företagen. In- och utflyttning samt tillvalspaket hanteras normalt av företagets egen personal.

Förmedling i extern regi

Extern förmedling av bostäder förekommer både på kommunnivå och på regionnivå. Boplats Syd är en förmedlingstjänst i Skåne som förmedlar bostäder på uppdrag av ett femtiotal privata och kommunala bostadsföretag. Boplats Syd ägs av Malmö Stad. Förmedlingstjänsten skapar förutsättningar för att synliggöra lediga lägenheter på en större regional bostadsmarknad och hanterar även vissa tjänster i förmedlingsprocessen. En kund som söker lägenheter hos till exempel MKB Fastighets AB (Malmös kommunala bostadsföretag) ska registrera sig hos Boplats Syd, betala en årlig avgift och aktivt anmäla intresse för lägenhet hos Boplats Syd. En lägenhet är sökbar under minst tre dagar och det går att söka fem lediga lägenheter samtidigt samt söka lägenheter i nyproduktion. Boplats Syd rangordnar de sökande efter kötid och hanterar urvalet

i sin hyresförmedlingstjänst. Därefter görs en avstämning så att hyresgästens bostadskrav stämmer överens med lägenheten och att villkoren som ställs på hyressökande är uppfyllda.

Ett annat exempel är Boplats Göteborg (nya.boplats.se) som också är en marknadsplats för både privata och kommunala aktörer. Majoriteten av ägarna (70%) är kommunala: Göteborgs Stadshus AB och de tre största kommunala bostadsföretagen Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder samt Fastighetsägarna Göteborg (30%). Sajten fungerar på ett något annorlunda sätt än Boplats Syd då man vänder sig till fler annonsörer än hyresvärdar och förstahandskontrakt. Där kan även hyresgäster som vill hyra ut sin lägenhet i andra hand, hyra ut ett rum i lägenheten eller byta sin lägenhet annonsera. Systemet bygger på att fastighetsägaren själv bestämmer vilka villkor som ska gälla och vilka grupper som skall ha företräde. Alla ansökningar samlas i en lista och hyresvärden bestämmer själv vilka kriterier som ska vara uppfyllda och vilka sökande som ska erbjudas visning. Ett potentiellt problem är att villkoren kan skifta mycket mellan aktörerna inom förmedlingssajten så att det blir svårt för sökande att avgöra vilka bostäder som man har möjlighet att söka. Risken är också att fastighetsägarna prioriterar ensidigt i sitt urval, vilket då exempelvis försvårar för resurssvagare grupper.

Bostad Stockholm förmedlar hyreslägenheter åt 240 företag i Stockholmsregionen. Förmedlingen har funnits i 60 år och har ca 23 000 besök på webbsidan varje dag. Årsavgiften för bostadsökande är 210 kronor (bostad.stockholm.se). Bostad Stockholm redovisar sina Kö- och förmedlingsregler, i paragraf 2 Förmedlingsregler, punkt 1 Grundregler står *”Kunderna i bostadskön står i en rak gemensam kö. Alla bostäder (med undantag för de som förmedlas genom Bostadssnabben) förmedlas efter kötid.”* Några meningar längre ned kompletteras citatet ovan med skrivningen att fastighetsägarens krav, till exempel typ av inkomst eller inkomstens storlek *”kan innebära att kund förbigås i samband med inbjudan till visning eller i samband med att hyresgästförslag tas fram.”* Bostad Stockholm redovisar alltså här att fastighetsägarnas krav på till exempel inkomst går före kötid, det är så man måste tolka skrivningen och det är också så ärendena hanteras. Vi återkommer till detta i vår avslutande diskussion.

Flera riksomfattande större privata bostadsföretag använder

sig av den regionala bostadsförmedlingen. På orter där det inte finns någon kommunal eller regional bostadsförmedling anmäls ofta intresset för en lägenhet direkt till bostadsföretaget antingen via webb-baserade kö- och uthyrningssystem eller på annat sätt via förmedling i egen regi. Andra exempel på förmedlingssajter är *Blocket Bostad* och *Bovision*. En trend är att flera privata- och kommunala bostadsföretag i Sverige börjat använda en ny nationell förmedlingssajt – Boplats Sverige. Förmedlingssajten är gratis för bostadssökande och drivs av en privat aktör. Tjänsten erbjuder förstahandskontrakt och ingen annonsering för andrahands-uthyrning tillåts. Många företag uppskattar att fokus i denna webbtjänst är på marknadsföring av ledigblivna hyresbostäder och inte på själva förmedlingen.

Förmedling i egen regi

Många hyresvärdar – kommunala som privata har valt att hantera delar eller hela förmedlingstjänsten och kontraktsskrivningen i egen regi. Ibland kan bostadsföretag välja att förmedla vissa lägenheter själva eller till intern omflyttning och släppa andra till extern förmedlingssajt. Lägenheter kan också förmedlas av särskilda förvaltningsmässiga eller bostadssociala skäl (t.ex. vid hyresgästs dödsfall, trångboddhet eller allvarlig störning). Dessa lägenheter slumpas fram, vilket är en vanlig metod bland bostadsföretagen. I andra fall finns det en prioriteringslista baserad på sök dagar eller boendetid. För bostadsföretagen är Personuppgiftslagen (PUL) en viktig lag att följa när man har kundregister. Lagen bygger i hög grad på att samtycke ges för att spara personuppgifter. Syftet med denna lag är att skydda människor mot att deras personliga integritet kränks. Flera exempel på otillbörligt sparande av kunduppgifter har under de senaste åren uppmärksammats i branschen och många hyresvärdar saknar rutiner för vilken typ av information som sparas alternativt tas bort. Begreppet ”behandlas” ska tolkas brett vid hantering av kunduppgifter, till exempel insamling, registrering, lagring, bearbetning, spridning, utplåning, med mera. Personuppgiftslagen bygger på gemensamma regler som har beslutats inom EU, det så kallade dataskyddsdirektivet.

Flera hyresvärdar väljer fritt bland sina sökande. Akelius är ett exempel på privat företag som ger förtur till hyresgäster som är kunder till Akelius Spar som är en form av utlåning till bo-

stadsföretaget som används för finansiering av verksamheten. Affärsidén bygger på att hyresgäster och potentiella kunder satsar pengar i företaget, vilket ökar chanserna bland sökande att få en bostad eller för en befintlig hyresgäst att kunna byta upp sig till en bättre bostad.

Många kommunala hyresvärdar gör undantag från söktiden vid nyproduktion och i situationer av vikt för stadens utveckling, såsom behov av bostäder till näringslivet, vilket då ofta görs i samråd med stadens näringslivskontor. Undantag görs också vid bostadsbehov hos hushåll med särskilda stödbehov i samarbete med kommunernas socialförvaltningar och ibland för hushåll med boendetid över ett år med väsentligt förändrade bostadsbehov, exempelvis försämrade ekonomisk situation och trångboddhet.

För kooperativ hyresrätt upprättas normalt en särskild kö till varje nytt kooperativt föreningsprojekt och dessa lägenheter annonseras ibland på företagets hemsida. I andra företag sköter föreningarna själva uthyrningen med egna regler för hur nya medlemmar väljs ut.

Kommunalt bostadsbestånd

Av landets 290 kommuner saknar 13 kommunalt bostadsföretag idag. Cirka en femtedel av befolkningen bor i kommunägda bostäder. Ofta är koncentrationen av resurssvaga hushåll större i det kommunala beståndet i jämförelse med det privatägda och särskilt stor är koncentrationen i vissa delar av storstadsregionerna (Molina, 2001; Boverket 2011a).

Från år 2008 skedde ett trendbrott och många hyresfastigheter såldes till andra privata fastighetsägare som alternativ till bostadsrättsombildning. Nacka, Halmstad, Åtvidaberg och Lomma är några exempel på kommuner som valt att sälja ut hela eller stora delar av det kommunägda bostadsbeståndet. Halmstad och Nacka är två andra kommuner som sålt fastigheter i resurssvaga områden till en och samma privata ägare. Stockholm, Sollentuna, Sundbyberg, Upplands Väsby, Västerås, Örebro, Staffanstorps, Burlöv och Kristianstad är andra exempel på kommuner som strävar efter att sälja en majoritet eller hela det kommunägda bostadsbeståndet (Boverket, 2011a).

I Stockholmskommunerna Vaxholm, Danderyd, Nacka och Täby har hela det allmännyttiga bostadsbeståndet sålts ut och

kommunerna har inte längre samma möjlighet att agera i olika kommunangelägenheter. De stora förlorarna på att kommunerna minskar sina bostadsbestånd är de som faller mellan gruppen individer med förtur till bostad via kommunens socialtjänst och gruppen resursstarka som har möjlighet att köpa sin bostad och även har möjlighet att konkurrera om de billigare hyreslägenheterna.

Om kommunernas andel av det totala bostadsbeståndet blir obetydligt får de betydligt svårare att erbjuda hushåll med försörjningsstöd bostad och har inte längre samma möjlighet att påverka den lokala bostadsmarknaden. Riskerna med ett sådant förfarande är flera. Kommuner som avsäger sig ansvaret för hushåll som idag inte klarar inkomstkraven i uthyrningspolicyn missar viktiga hushåll som utgör en potential för framtiden, till exempel unga vuxna och unga barnfamiljer.

Om kommunen säljer och ombildar sina fastigheter som svar på regeringens politik i frågor som kan medföra stora kostnader för en kommun, så bör man föra fram den diskussionen. Det kan inte vara rimligt att kommuner ska känna sig tvingade att sälja kommuninvånarnas bostadsföretag för att undvika att ta socialt ansvar.

Likaså kan det inte vara rimligt att vissa kommuner tar socialt ansvar med sina bostadsföretag i organiserat bostadssocialt program medan andra kommuner inte gör det.

Fenomenet önskad förmedling

Det går att urskilja två olika typer av önskad förmedling av hyresgäster till en kommun. Med önskad förmedling menar vi (se även avsnitt 1.1 sidan 2):

- 1) kommuner som förmedlar försörjningsstödstagare till andra kommuners privata hyresvärdar som har lediga (och ofta nedgångna) lägenheter till uthyrning. Detta kallas populärt för "Svarte Petter-spel".
- 2) Inflyttning av flyktingar via EBO-lagstiftningen.

Det första alternativet där kommuner förmedlar försörjningsstödstagare till andra kommuner har vi stött på i ett forskningsprojekt, se Annadotter och Blomé (2014). Den ekonomiska för-

delen för den kommun som förmedlar hushållet som hyresgäst är att försörjningsstödet efter en månads folkbokföring på den nya adressen ska betalas av mottagande kommun som saknar vetskap om "affären". Den kommun som lyckats hitta en bostad i den andra kommunen åt sin klient, slipper då att betala försörjningsstöd för hushållet. Lägenheterna som tilldelas på detta sätt kontrolleras inte av den mottagande kommunen och kan vara i mycket dåligt skick, vilket i sin tur gör att hushållet inte kan bo kvar i lägenheten. En ytterligare effekt för mottagande kommun kan därför bli kostnader för att hitta en ny bostad till hushållet.

Alternativ två ovan med inflyttning av flyktingar via EBO-lagstiftningen (s.k. eget boende) kan inträffa trots att vissa kommuner har så kallade nollavtal med Migrationsverket. Denna inflyttning sker okontrollerat och försvårar för kommunen att planera för primära sociala behov såsom skola och vård. EBO innebär att individen själv eller via etableringslots hittar en egen bostad istället för att bo på Migrationsverkets anläggningsboende. Syftet med EBO-lagen när den kom till 1994 var, såvitt vi förstår, en förmodan om att etableringen av nyanlända skulle gå fortare med hjälp av egen bostad. Det kunde möjligtvis stämma vid den tid lagen började gälla eftersom det då fanns outhyrda lägenheter på bostadshyresmarknaden. Idag råder stor bostadsbrist med långa köer för att få en hyreslägenhet. I media och debatter diskuteras ofta frågan om trångboddhet, särskilt i storstädernas förortsområden. Bland annat påtalas att det är barnafödande som är en orsak.

Men det finns en annan orsak till trångboddhet som få nämner i debatten och det är EBO-lagens formulering i samverkan med Migrationsverkets information på webbsidan som styr mot ökad trångboddhet. I EBO-lagen finns ingen definition av "eget boende". I normalfallet torde "eget boende" innebära ett **eget hyreskontrakt** eller ägande av en bostadsrättslägenhet eller fastighet. Migrationsverket har en annan uppfattning, de skriver i sin information: "*Du kan också välja att ordna boendet på egen hand, till exempel hos släktingar eller vänner.*"⁷ Alltså räcker det för Migrationsverket att ha en **adress** istället för kontrakt. Det har visat sig att många följer Migrationsverkets förslag och skriver sig hos

⁷ <http://www.migrationsverket.se/Privatpersoner/Skydd-och-asyl-i-Sverige/For-dig-som-ar-vuxen-och-har-sokt-asyl/Boende.html>

en släkting eller bekant som innehar kontraktet på lägenheten. Antingen har flyktingen en madrass på den adressen eller så bor hen någon annanstans. Det kan vara flera personer som skaffar sig samma adress och detta bidrar givetvis till "trångboddheten" – som kan innebära att alla som är skrivna på adressen inte bor där i verkligheten. Det förekommer också handel med adresser, vilket påtalats bland annat i SVT med exempel från Malmö.

EBO-lagen och tillämpningen av den, enligt Migrationsverkets förslag ovan, betyder i praktiken att segregationen i kommunerna fullständigt okontrollerat eskalerar i områden som redan var segregerade. Utvecklingen spolierar det seriösa arbete som bedrivs i kommuner för att motverka segregation. I en kommun där man, sedan något år tillbaka, upptäckt förekomsten av många c/o-adresser på samma adress, skriver man nu nya hyreskontrakt som innehåller en trångboddhetsklausul där hyresgästen kan bli uppsagd om det visar sig att det bor fler människor i lägenheten än kontraktet medger.

Sveriges kommuner och regioner (SKR) har uppmärksammat fenomenet och föreslog redan år 2013 ett införande av så kallade "godkända" kontrakt vid asylsökande och etablering. Beslut om godkännande ska då fattas av Migrationsverket och kommunen i samverkan, enligt förslaget, SKR (2013). Vi menar det är rimligt att ifrågasätta EBO-lagen då det i dagsläget och ett antal år framöver kommer vara mycket begränsad möjlighet till verkligt eget boende såväl för nyanlända som för andra grupper i samhället. Unga vuxna, unga växande familjer, parter i en skilsmässa, med fler står idag i långa köer för få ett eget boende i betydelsen av ett eget hyreskontrakt, ett eget hem.

I det första alternativet ovan blir mottagande kommun försörjningspliktig för det inflyttade hushållet efter en månad. I det andra fallet kan mottagande kommun bli försörjningspliktig efter två år då etableringsstödet går ut och om individen inte kommit in på arbetsmarknaden och har ett arbete.

Det kan innebära stora kostnader för den mottagande kommunen i båda fallen.

Att som privat hyresvärd med en tom lägenhet ta emot en hyresgäst på förfrågan från en förvaltning i en annan kommun, kan vara frestande på kort sikt. Antagligen tänker fastighetsägaren att det är "pengar in" och beaktar inte att det är den kommun fastighetsäga-

ren själv verkar i och kanske även bor i, som får betala en mycket större summa. Beteendet undergräver kommunens ekonomi och därmed även den egna verksamheten genom att kommunen kan bli mindre attraktiv att bo och verka i om den utvecklas negativt. Situationen blir extra problematisk i och med att vissa kommuner i Sverige agerar på ett sätt som försvårar socialt ansvarstagande i bostadsförsörjningen för gruppen flyktingar och gruppen försörjningsstödstagare. Några kommuner blir förlorare och får ta på sig en orimligt stor ekonomisk börda och därmed försämras individernas möjligheter till att snabbt inkluderas eller integreras.

Problemet med kommuners ”Svarte Petter-spel” eller så kallad ”Social dumpning” skulle kunna lösas genom samarbetsavtal mellan kommunerna i en region.

Avslutande diskussion

Vi anser att det behövs en fördjupad analys vad gäller samband mellan inkomstkrav i uthyrningspolicys och diskrimineringsperspektivet samt socioekonomisk segregation, gentrifiering och filtrering av bostadsområden. Det behövs också en offentlig diskussion om nuvarande utformning och tillämpning av uthyrningspolicys i kommuner och kommunala och privata bostadsföretag.

Skillnaderna är stora mellan kommunala och privata bostadsföretag när det gäller krav på kundernas/hyresgästernas inkomstnivå och inkomstslag. Spridningen är stor, från att man visar egen inkomst sex månader framåt utan fastställd nivå till ett inkomstkrav på fyra gånger hyran. Det är också stora skillnader mellan typ av inkomst som ska summeras till en godkänd inkomstnivå. Ju färre inkomsttyper som bostadsföretaget godkänner, ju svårare blir det förstås för kunden att komma upp i godkänd inkomstnivå. Att bostadsföretag och fastighetsägare till exempel tar sig rätten att inte godkänna samhällliga transfereeringar som barnbidrag, motverkar statens syfte med bidraget som en inkomstutjämnande faktor. Det är svårt att tolka en sådan regel i en uthyrningspolicy på annat sätt än att fastighetsägaren inte vill ha barnfamiljer som hyresgäster.

Det kan finnas skäl att exkludera försörjningsstöd som inkomst i en uthyrningspolicy i en kommun under en tid. Det kan till och med vara en nödvändig åtgärd för en kommun, till exempel för att hantera en negativ social utveckling och stor

inflyttning av försörjningsstödstagare till ett område som har många lediga lägenheter, vilket successivt kan leda till att andra grupper flyttar ut. Kommunen kan då hamna i en nedåtgående ekonomisk spiral som kan bli svår och ta lång tid att komma till rätta med.

En kommun bör därför fundera på en gemensam uthyrningspolicy och sträva efter att aktivt få med sig alla fastighetsägare att vilja ta socialt ansvar, dels genom att förmedla lägenheter till det bostadssociala programmet dels genom att upplåta billiga lägenheter som fördelas jämnt över staden till resurssvaga grupper.

Omvänt kan det finnas skäl att inkludera försörjningsstöd som inkomst i uthyrningspolicyn i en kommun förutsatt att både kommunala och privata bostadsföretag delar lika på detta ansvar. Att fördela försörjningsstödtagare lika vid nyproduktion torde kommunerna själva till stor del kunna klara av, till exempel genom krav vid upphandlingar och markanvisningar.

Det är viktigt att samla statistik och noga studera effekterna av uthyrningspolicyn. Det är lika viktigt att hyresvärdar är beredda att göra förändringar om det krävs för en långsiktigt hållbar social och ekonomisk utveckling. Särskilt betydelsefullt är det att följa upp hur olika grupper av hyressökande påverkas, vilket betyder att man behöver registrera bedömningar av såväl sökande som erhållit bostad som sökande som *inte* erhållit bostad. Först då finns möjlighet att utvärdera uthyrningspolicyns effekter på kort och lång sikt.

Det är angeläget att uthyrningsprocessen alltid utformas transparent och följer existerande lagar och regler samt att de kriterier som bestämts i uthyrningspolicyn följs konsekvent. Först då kan det bli möjligt för bostadssökande att kontrollera själva på webben eller i lagböcker att företaget gör som de skriver att de gör och inte något annat. Av samma skäl finns det goda skäl för företagen att publicera samtliga dokument som man hänvisar till i uthyrningspolicyn, till exempel Diskrimineringslagen (2008:567), PUL, tillämpliga lagar, företagets likabehandlingsplan, ingångna avtal, bolagets övergripande affärsstrategier och god sed på hyresmarknaden. Även speciellt avtalade bostadsprogram såsom bostadssociala avtal och näringslivsförturer med mera, bör alltid öppet redovisas.

Använda begrepp ska självfallet vara aktuella och stämma överens med myndigheters begreppsapparat, såsom Skatteverket för inkomst: tjänst, kapital och näringsverksamhet; bidrag som

hushåll kan få från Försäkringskassan; medel från CSN, medel från Arbetslöshetskassor samt medel från PPM och andra pensionsutbetalare.

Det behövs rutiner i företagen som ser över, uppdaterar och reviderar uthyrningspolicyn kontinuerligt. Om nya förslag till grundkrav saknar stöd i hyreslagstiftningen bör företaget ifrågasätta relevansen av att ha med kravet, eller på annat sätt se till att kravet kan bli lagligt, som till exempel kravet på max antal boende i lägenheten. Det behövs nya rättsfall som prövar inkomstkraven i uthyrningspolicys mot diskrimineringslagen, till exempel där inkomstkraven drabbar individer genom diskrimineringsgrunderna kön och ålder.

En renoveringsstrategi där hyresgästen kan påverka åtgärds paketet i lägenheten är antagligen på kort sikt den socialt mest hållbara strategin. Samtidigt stängs inte möjligheten för hyresvärderna att successivt öka standarden vid en naturlig succession av lägenheter. Det positiva är att fler hyresgäster kan bo kvar i den renoverade lägenheten och att gentrifieringseffekten får ett långsammare förlopp. I en situation med nedgångna fastigheter som kräver mycket omfattande åtgärder eller till och med rivning, beror strategin mycket på vems perspektiv som beaktas i analysen och vad som är rationellt att göra på lång sikt. I ett stadsutvecklingsprojekt kan det ibland finnas särskilda skäl att ta ett större grepp i den strukturella miljön och i fastigheten för att utveckla eller locka fler investeringar till ett område. Omfattande renoveringsåtgärder kräver kapital, vilket kräver avkastning som i sin tur kräver höga hyror för att bli lönsamma. Det ligger då nära till hands för den rationella vinstmaximerande hyresvärderna att välja att maximera standarden i lägenheterna för att få täckning för sina kapitalkostnader och den risk satsningen medför. Därför finns det ett behov av att se över om det behövs en lag för att sprida hyreshöjningar över flera år vid särskilt stora höjningar, vilket är en modell som några kommunala bostadsföretag börjat tillämpa i vissa projekt. På sikt kanske även nationella renoveringsfonder kan behöva övervägas i syfte att utjämna villkoren och möjliggöra humanare hyreshöjningar över tid? En uppenbar risk är att allt för generella och höga hyresökningar ger ökade omkostnader för socialförvaltningen i en kommun, vilket ur samhälllets perspektiv aldrig kan bli samhällsekonomiskt hållbart.

Det är tydligt att det saknas en nationell politik som skapar jämlikt ekonomiskt och socialt ansvar för fördelningen av försörjningsstödstagare mellan kommuner samt mellan kommunala och privata bostadsföretag. Utan tydliga regler kommer det nu pågående Svartepettetspelet att fortsätta. Likheten med EBO-boende för flyktingar är slående. Den ökade segregationen, som i debatten benämns ”trångboddhet” gäller framförallt redan etniskt och socioekonomiskt segregerade områden, vanligtvis miljonprogramsområden. Dessa områden befinner sig antingen inför renovering eller har nyligen renoverats. Påfrestningarna i de områdena – för människorna och på lägenheterna – torde vara mycket omfattande.

Vi hävdar att rätten till att välja ” eget boende ” för flyktingar **måste upphöra**. Det enkla skälet är att det inte finns något eget boende att få tag på. Sveriges bostadsbrist är för närvarande mycket svår. Trångboddheten som EBO-lagen skapar främjar inte integration, utan tvärtom utanförskap. En alternativ modell kan vara att Migrationsverket och kommunerna **samarbetar** för att möjliggöra successiv utflyttning till ett verkligt eget boende vartefter kommunerna bygger nya strukturellt varierade, miljömässigt, ekonomiskt och socialt hållbara bostäder och bostadsområden. På så sätt möjliggörs för kommunerna en strategisk samordning och blandning av alla bostadssökande i kommunen. Detta bedömer vi vara av avgörande betydelse för att kommunen ska kunna motverka segregation och för att nå det långsiktiga målet om befolkningsmässig mångfald i alla stadsdelar. Denna modell bör också medföra att kommunen får bättre möjlighet att hantera övriga viktiga behov, såsom skola, vård och omsorg.

Vi vill avslutningsvis peka på att det är ett mycket allvarligt problem för ett samhälle när många människor drabbas utifrån sin socio-ekonomiska ställning och exkluderas från bostadsmarknaden. Till denna hemlöshet ansluter nu de många flyktingarna. Situationen avviker från de åtagande som Sverige har i regeringsformen och FN:s deklaration för mänskliga rättigheter.

Referenser

- Andersson, R., Musterd, S., Galster, G., & Kauppinen, T. M. (2007). What mix matters? Exploring the relationships between individuals' incomes and different measures of their neighbourhood context. *Housing Studies*, 22(5), 637-660.
- Annadotter, K., Blomé, G. (2014) UTHYRNINGSPOLICY – jämförelse och diskussion av uthyrningsregler i nio bostadsföretag med fördjupning för Landskrona Stad. KTH Bygg- och fastighetsekonomi Institutionen för Fastigheter och Byggande. Rapport 2014:4, Stockholm.
- Blomé, G. (2011) Organizational and Economic Aspects of Housing Management in Deprived Areas, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.
- Boverket (2007). *Någonstans att bo*. Boverket december 2007, Karlskrona.
- Boverket (2009). *Hur fördelar fastighetsägare lägenheter*. Rapport, Boverket januari 2009, Karlskrona.
- Boverket (2010). Trösklar till bostadsmarknaden – om hemlöshet som ett bostadsmarknadsproblem. Rapport, Boverket februari 2010, Karlskrona.
- Boverket (2011a) De allmännyttiga bostadsföretagens utveckling och roll på bostadsmarknaden. Karlskrona.
- Boverket (2011b) Dåligt fungerande bostadsmarknader. Rapport: 2011:30. Boverket, Karlskrona.
- Boverket (2013) Etableringshinder för individer och hushåll med svaga förutsättningar. Boverket 2013.
- Boverket (2014) Etableringshinder på bostadsmarknaden. Rapport 2014:33, Boverket, Karlskrona
- Försäkringskassan (2014). *Socialförsäkringen i siffror 2014*. Försäkringskassan, Stockholm.
- Galster, G. (2007). Neighbourhood social mix as a goal of housing policy: a theoretical analysis. *European Journal of Housing Policy*, 7(1), 19-43.

- Galster, G. C. (2012). The mechanism (s) of neighbourhood effects: Theory, evidence, and policy implications. In *Neighbourhood effects research: New perspectives* (pp. 23–56). Springer Netherlands.
- Hulchanski, J. D. (1994). Discrimination in Ontario's rental housing market: The role of minimum income criteria. *Report prepared for the Ontario Human Rights Commission*, University of Toronto.
- Hulchanski, J. D. (1995). The concept of housing affordability: Six contemporary uses of the housing expenditure-to-income ratio. *Housing studies*, 10(4), 471–491.
- Lind, H., Annadotter, K., Björk, F., Högberg, L. & af Klintberg, T. (2014). Sustainable renovation strategy in the Swedish Million Homes Programme: A case study. Working Paper 2014:02, KTH Royal Institute of Technology.
- Manley, D., Van Ham, M., & Doherty, J. (2011). Social mixing as a cure for negative neighbourhood effects: Evidence based policy or urban myth?
- Molina, I. (2001) Den rasifierade staden. Magnusson, Lena (red), Den delade staden. Segregation och Etnicitet i stadsbyggnaden. Borea. Umeå.
- Neumann, E. (2015). Essays on Segregation, Gender Economics, and Self-employment. Doctoral Thesis. Växjö, Linnaeus University Press. 180.
- Power, A., Tunstall, R. (1995) *Swimming Against the Tide: Progress of Polarisation on 20 Unpopular Estates*, Joseph Rowntree Foundation. York.
- Power, A. (1999) *Estates on the edge*. Basingstoke, UK.
- SKL (2013). 35 åtgärder för ett hållbart asyl- och flyktingmottagande. Sveriges Kommuner och Landsting 2013-07-01. ISBN 978-91-7164-962-1.
- Socialförsäkringsrapport 2013:4 (2013). De första hundra åren - svensk välfärdspolitik mellan historia och framtid, Försäkringskassan.
- Stone, M. E. (2006a). What is housing affordability? The case for the residual income approach. *Housing policy debate*, 17(1), 151-184.



Bilaga 4

Stone, M. E. (2006b). A housing affordability standard for the UK. *Housing Studies*, 21(4), 453–476.

Stone, M. E., Burke, T., & Ralston, L. (2011). The residual income approach to housing affordability: the theory and the practice. AHURI Positioning Paper NO. 139, Australian Housing and Urban Research Institute.

Turkington, R.; van Kempen, R.; Wassenberg, F. (2004) High-rise housing in Europe: Current trends and future. Delft University.

Öresjö, E., Andersson, R., Holmqvist, E., Petersson, L., Siwertsson, C (2004) Large housing estates in Sweden. Policies and practices. Utrecht University.

Webb-adresser:

www.kronofogden.se/Hurmycketfardubehalla.html (2015-08-18).

www.uppsalahem.se/kundtjanst/vanliga-fragor/sa-bli-du-godkand-hyresgast/(2015-08-18).

www.bostad.stockholm.se/gemensammareglor (2015-08-18).

www.scb.se/sv_/Hitta-statistik/Artiklar/EU-satter-matt-pa-fattigdom/

Uthyrningspolicy

Landskrona stad

FASTSTÄLLD AV LANDSKRONA STADSUTVECKLING AB 2015-09-14
Ersätter tidigare version daterad 2013-09-18.

Policyn gäller vid uthyrning av bostäder och lokaler inom Landskrona stad.
Framtagen av Landskrona Stadsutveckling AB tillsammans med privata fastighetsägare, stadens fastighetsbolag och stadens myndigheter.

Uthyrningspolicyns målsättning

Uthyrningspolicyn är en viljeförklaring vars syfte är att skapa kontinuitet och tydlighet i uthyrningen av bostäder inom Landskrona stad.

Grundkrav för att hyra lägenhet (minimikrav)

- För att teckna hyresavtal måste du ha fyllt 18 år.
- Inkomst skall kunna styrkas, hyran bör högst uppgå till en tredjedel av bruttoinkomsten. Som inkomst räknas förvärvsinkomst, studiemedel, arbetslöshetskassa, inkomst av kapital och pension.
- Kreditupplysning skall ske innan kontrakt undertecknas för bedömning av betalningsförmåga.
- Inga oreglerade hyresskulder skall föreligga.
- Sökande skall visa på god hyressed, genom att inte vara föremål för anmälningar gällande störande beteende eller misskött bostad. Med anledning av detta skall referenser inhämtas från tidigare boenden, referenser äldre än två år godkänns inte.
- Antalet personer som ska bo i lägenheten skall vara rimligt i förhållande till lägenhetens storlek och planlösning. Antal boende i lägenheter bör ej överskrida två personer per sovrum. Som hyresgäst förbinder du dig att inte utan skriftligt medgivande från hyresvärden låta fler än det antal personer som hyreskontraktet avser samtidigt bo i lägenheten.

Fastighetsägare/fastighetsbolag beslutar, efter samråd

Om oklarhet eller bedömningssvårighet föreligger i enskilt fall bör samråd ske med Landskrona Stadsutveckling AB eller med Landskrona stads individ- och familjeförvaltning.

Landskrona Stadsutveckling AB verkar för att fastighetsägare i staden tar ett bostadssocialt ansvar och arbetar aktivt med att motverka segregationen i staden. Fastighetsägare som godkänner uthyrningspolicyn deltar i Landskrona stads bostadssociala arbete samt stadens planering av stadsmiljöer. Det bostadssociala arbetet sker enligt principöverenskommelsen om samverkan kring förmedling av bostadssociala hyreskontrakt. Överenskommelsen ska verka för en sund utveckling som är till gagn för såväl staden som för fastighetsägarna.

Fastighetsägare/verkställande direktör godkänner samt förbinder sig att följa uthyrningspolicyn enligt ovan nämnda lydelse.

Denna viljeförklaring är upprädd i två exemplar, där respektive part tagit varsitt exemplar.

Bolag

Fastighetsägare

Namnförtydligande

Datum

Lars Bengtsson, Verkställande direktör
Landskrona Stadsutveckling AB

Uthyrningspolicy

Landskrona stad

FRAMARBETAD OCH FASTSTÄLLD AV LANDSKRONA STADSUTVECKLING AB DEN 2013-09-18

Policyn gäller vid uthyrning av bostäder och lokaler inom Landskrona stad. Framtagen av Landskrona Stadsutveckling AB tillsammans med privata fastighetsägare, stadens fastighetsbolag och stadens myndigheter.

Uthyrningspolicyens målsättning

Uthyrningspolicyen är en viljeförklaring vars syfte är att skapa kontinuitet och tydlighet i uthyrningen av bostäder och lokaler inom Landskrona stad.

Landskrona har under lång tid haft en inflyttning från andra kommuner som medfört betydande sociala problem. Nedanstående grundkrav ska motverka sådan inflyttning.

Grundkrav för att hyra lägenhet (minimikrav)

- För att teckna hyresavtal måste du ha fyllt 18 år
- Inkomst skall kunna styrkas, hyran bör högst uppgå till en tredjedel av bruttoinkomsten. Som inkomst räknas förvärvsinkomst, studiemedel, arbetslöshetskassa, inkomst av kapital och pension.
- Kreditupplysning skall ske innan kontrakt undertecknas för bedömning av betalningsförmåga.
- Inga oreglerade hyresskulder skall föreligga.
- Sökande skall visa på god hyres sed, genom att inte vara föremål för anmälningar gällande störande beteende eller misskött bostad. Med anledning av detta skall referenser inhämtas från tidigare boenden, referenser äldre än två år godkänns inte.
- Antalet personer som ska bo i lägenheten skall vara rimligt i förhållande till lägenhetens storlek och planlösning. Antal boende i lägenheter bör ej överskrida två personer per sovrum.

CHRISTIAN ALEXANDERSSON, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR
LANDSKRONA STADSUTVECKLING AB

Fastighetsägare/fastighetsbolag beslutar, efter samråd

Om oklarhet eller bedömningssvårighet föreligger i enskilt fall bör samråd ske med Landskrona Stadsutveckling AB eller med Landskrona stads Individ och familjeförvaltning.

Landskrona Stadsutvecklingsbolag verkar för att fastighetsägare i staden tar ett bostadssocialt ansvar och arbetar aktivt med att motverka segregationen i staden. Fastighetsägare som godkänner uthyrningspolicyen erbjuds att delta i Landskrona stads bostadssociala arbete samt stadens planering av stadsmiljöer.

Ambitionen är att succesivt utarbeta riktlinjer som gynnar en sund utveckling för såväl staden som för fastighetsägarna.

Fastighetsägare/verkställande direktör godkänner samt förbinder sig att följa uthyrningspolicyen enligt ovan nämnda lydelse.

Denna viljeförklaring är upprättad i två exemplar, där respektive part tagit varsitt exemplar.

BOLAG

FASTIGHETSÄGARE

NAMNFÖRTYLIGANDE

DATUM

Uthyrningspolicyens tillämpning för fastighetsägare

Uthyrningspolicyen är en minimumnivå för uthyrning av bostäder och lokaler i Landskrona stad som klargör vilka grundkrav som gäller för att få hyra bostad/lokal. Syftet med policyen är att skapa kontinuitet och tydlighet i uthyrningen av bostäder och lokaler inom Landskrona stad. Uthyrningspolicyen är ett samarbete mellan Landskrona Stadsutveckling AB, fastighetsägarna och Landskrona stad, som i detta arbete företräds av individ – och familjeförvaltningen (IoF). Samarbetet koordineras av Landskrona Stadsutveckling AB.

Förfarandet vid de tre möjliga scenarierna

- Huvudregeln är att bostadssökanden som saknar inkomst, enligt grundkraven i Uthyrningspolicyen, inte uppfyller kraven för att få hyra bostad.*
- Bostadssökande som dels är folkbokförd i Landskrona och dels saknar inkomst men som mottar ekonomiskt bistånd (nedan benämnt försörjningsstöd) och vill byta bostad.* Fastighetsägaren hänvisar bostadssökande att ta kontakt med sin handläggare hos IoF. IoF ber den bostadssökande om ett skriftligt medgivande för att IoF ska ges möjlighet att samråda med den presumtive fastighetsägaren. Fastighetsägare tar kontakt med bostadssökande angående erbjudande om hyreskontrakt. Vid godkännande av ansökan eftersträvas att förstahandskontrakt tecknas med bostadssökande.
- Boende som dels är folkbokförd i Landskrona och dels saknar inkomst men som uppstår försörjningsstöd samt bor i undermålig bostad och/eller har hyresskulder och är i behov av ny bostad.* För att en bostad ska anses som undermålig ska det föreligga förelägganden från miljöförvaltningen (MF) enligt vilket bostaden kan utgöra en hälsoolägenhet för de boende. IoF uppmanar boende att söka ny bostad, förfarandet sker därefter enligt punkt 2.

IoF:s uppdrag är utreda behovet av en annan bostad för den bostadssökande. Handläggaren ska i sin bedömning även väga in information från MF om vilka fastigheter som har förelägganden av allvarlig karaktär.

I samtliga ärenden som berör hushåll med barn ska barnperspektivet ska genomsyra hela arbetsprocessen.

Mål och uppföljning

En av målsättningarna är att varje hushåll själv ska ha förstahandskontraktet till sin bostad. För att detta ska möjliggöras bör fastighetsägare i förlängningen acceptera försörjningsstöd som inkomst i de fall hyresgästen i övrigt uppnår de krav som ställs på god hyressed. Ett system upprättas, som ska godkännas av såväl fastighetsägarna som Landskrona stad, inkluderat kriterier som boende bör uppnå för att bli föremål för förstahandskontrakt.

Bilaga 5: Kronofogdens förbehållsbelopp och normalbelopp

Vad ingår i förbehållsbeloppet?

I förbehållsbeloppet ingår:

- dels din boendekostnad,
- dels ett normalbelopp som ska täcka dina vanliga levnadsomkostnader.

I normalbeloppet ingår bland annat kostnader för:

- mat,
- kläder,
- hygien,
- telefon,
- hushållsel,
- försäkringar och andra mindre utgifter för tillfälliga behov.

Hur stort är normalbeloppet?

Kronofogden bestämmer hur stort normalbeloppet ska vara en gång per år. Normalbeloppet är kopplat till konsumentprisindex som SCB fastställer på regeringens uppdrag.

För 2020 är normalbeloppet:

- 5 002 kronor för en ensamstående vuxen
- 8 264 kronor för sammanlevande makar eller sambor
- 2 654 kronor för barn till och med 6 år
- 3 055 kronor för barn 7 år eller äldre

Vad kan påverka storleken på normalbeloppet?

Det är bra att veta att normalbeloppet för barn påverkas av till exempel

- underhållsbidrag,
- barnbidrag eller
- studiebidrag.

Normalbeloppet minskar med motsvarande belopp som du får i bidrag. Självklart blir minskningen aldrig större än själva normalbeloppet.

Källa: Kronofogden.se, 2020-02-04

Gunnar Blomé och Kerstin Annadotter har på uppdrag av Boverket följt Landskrona stad och arbetet i Landskrona Stadsutveckling AB (LSAB) under sex år, 2013–2018. Under dessa år har författarna på nära håll följt och analyserat stadens strategier för att utveckla Landskrona och Centrum-Öster.

Fenomenet ”Social dumpning” eller så kallat ”Svartepetterspel” som innebär att kommunerna överför sociala problem på varandra har blivit allt vanligare. Ekonomiskt svaga kommuner drabbas – såsom i Landskronas fall med en historik av att ha haft en tillgänglig bostadsmarknad med få nya arbetstillfällen – och integrationen försvåras.

Författarna vill här lyfta och fördjupa diskussionen och menar att detaljerade och kravfyllda uthyrningspolicys finns till på grund av att det saknas en nationell politik som skapar jämlikt ekonomiskt och socialt ansvar både mellan kommuner och mellan kommunala och privata bostadsföretag.

Författarna visar att Landskrona kommuns metod att bilda LSAB tillsammans med privata fastighetsägare – som sedan samverkat i stadsutvecklingen – har bidragit till utveckling i innerstaden. De förordar en balanserad gentrifiering under en period för att utveckla de segregerade stadsdelarna Centrum-Öster och för att Landskrona som stad ska kunna utvecklas ekonomiskt samt bli mer integrerad.