

Ett boende med fokus på att bryta ensamheten och öka integrationen

- en utredning av möjligheten att skapa förutsättningar för ett likartat koncept som Helsingborgshems Sällbo i Malmö

Sammanfattning

- I en motion har det föreslagits att kommunstyrelsen utreder möjligheten att skapa förutsättningar för ett boende där fokus är på att bryta ensamheten och öka integrationen utifrån ett likartat koncept som Helsingborgshems Sällbo. Motionen har gått på remiss och en stor majoritet av de remissinstanser som yttrat sig i frågan ställde sig positiva till förslaget. Kommunfullmäktige beviljade motionen och kommunstyrelsen har uppdragit stadskontoret att utreda frågan vidare.
- I framtagandet av denna rapport har stadskontoret genomfört intervjuer med representanter från förvaltningar, bolag, externa intresseorganisationer och representanter från liknande boendekoncept i Europa. Totalt har 16 intervjuer genomförts med samma antal deltagande verksamheter. Utredningen innefattar också inläsning av forskningsartiklar samt ett studiebesök till Sällbo i syfte att ta del av boendets arbetssätt och erfarenheter.
- Resultat av utredningen konstaterar att ett boendekoncept likt Sällbo kan ha flera fördelar framförallt för de enskilda hyresgästerna där minskad ensamhet i vardagen och ökad samhällsintegration är effekter som kan uppnås.
- Boendekoncept förutsätter en lämplig fastighet. Utredningen visar att ett liknande koncept i Malmö med fördel bör innefatta både låga hyror och stora gemensamhetsutrymmen. Konceptet görs bäst i mindre skala och skulle vid en eventuell uppstart utgöra ett komplement för att bredda utbudet på Malmös bostadsmarknad.
- Utredningen har identifierat boendets värdfunktion och uthyrningsprocess som avgörande för att skapa de bästa förutsättningarna för ett framgångsrikt koncept. Utredningens arbete visar också att centrala huvudfrågor om målgrupper, värdfunktion och hyreskontrakt är förenade med frågor om vilka behov staden vill möta inom ramen för projektet. Syfte och mål behöver således brytas ner och konkretiseras.
- Stadskontoret bedömer att det kan finnas förutsättningar att i Malmö skapa ett likartat koncept som Helsingborgshem gjort. Behovsmässigt finns liknande underlag i Malmö som i Helsingborgs kommun där ofrivillig ensamhet och avsaknad av integration är uttalade behov som behöver mötas.
- De huvudsakliga utmaningarna bedöms röra frågor om fastighet, drift samt finansiering. Ett antal frågor och utmaningar behöver utredas inför ett slutligt ställningstagande om att pröva konceptet i Malmö.

Innehåll

| | |
|--|----|
| Sammanfattning..... | 2 |
| Inledning..... | 4 |
| Utredningsprocess och uppdrag | 5 |
| Bakgrund | 6 |
| Helsingborgshems Sällbo | 6 |
| Initiativ och förutsättningar | 6 |
| Boendets utformning..... | 7 |
| Värdfunktionen..... | 7 |
| Förmedling av boendeplatser | 8 |
| Utvärdering och forskning | 8 |
| Andra liknande boendekoncept i Europa..... | 9 |
| Danmark..... | 9 |
| Nederländerna | 10 |
| Belgien..... | 11 |
| Resultat..... | 13 |
| Grundförutsättningar och behovsbild..... | 13 |
| Malmös bostadsmarknad – utmaningar och prioriteringar..... | 13 |
| Förutsättningar för ett Sällbo-koncept i Malmö | 13 |
| Potentiella målgrupper och behovsbild..... | 14 |
| Potential i Malmös fastighetsbestånd | 17 |
| Nytt boendekoncept i praktiken | 17 |
| Ägande- och driftsform..... | 17 |
| Förmedling av boendeplatser | 18 |
| Stödfunktion | 19 |
| Projektets utformande..... | 20 |
| Andra perspektiv som behöver tas i beaktande | 21 |
| Bidragande värden..... | 21 |
| Incitament för en fastighetsaktör | 21 |
| Slutsatser och Rekommendationer | 22 |
| Referens | 26 |

Inledning

I den motionen som ligger till grund för utredningen föreslår John Roslund (M) och Tony Rahm (M) att kommunstyrelsen utreder möjligheten att skapa förutsättningar för ett boende utifrån ett likartat koncept som Helsingborgshems Sällbo.

Sällbo har utvecklats inom bostadsbolaget Helsingborgshem i samverkan med Helsingborgs stad och är ett nischat boendekoncept. Sällbo är utformat som ett sällskapsboende där omkring hälften av lägenheterna hyrs av äldre invånare och resterande hyrs av unga vuxna, däribland tio tidigare ensamkommande barn som nyligen beviljats uppehållstillstånd. Helsingborgshems konceptet har utgjort det praktiska exemplet där modellen prövats, men utredningen har anpassats och tagit hänsyn till Malmös förutsättningar och möjligheter.

Utredningen inleds med en sammanfattning av utredningens bakgrund och resultat. Därefter följer inledning och utredningsprocess med kortfattad redogörelse för vad som ligger till grund för utredningen och tillvägagångssättet i utredningens arbete. Vidare presenteras en allmän bakgrund till utredningens uppdrag. Kapitlet redogör även för Sällbo som boendekoncept samt andra typer av nischade boenden. I följande kapitel redovisas resultatet i sin helhet i tematiska avsnitt. I avslutande kapitel presenteras slutsatser och rekommendationer.

Utredningsprocess och uppdrag

Stadskontoret påbörjade sitt arbete med utredningen i september 2021.

Utredningen har genomfört djupintervjuer med representanter från de förvaltningar och bolag som inkommit med remissvar i ärendet. Stadskontoret har även intervjuat ett antal övriga förvaltningar och bolag som ansetts relevanta att höra i utredningen. Från Malmö stad har följande parter deltagit: arbetsmarknad- och socialförvaltningen, hälsa-, vård och omsorgsförvaltningen, funktionsstödsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret, fastighets- och gatukontoret samt stadskontorets avdelning omvärld och näringsliv. Utöver dessa har bolagen MKB Fastighets AB, Boplats Syd AB, Fastighets AB Trianon och Stena Fastigheter fått möjlighet att yttra sig i utredningen. De intervjuade är i första hand sakkunniga. Representanter från ledningar i verksamheterna har också deltagit i några fall. Urvalsarbetet genomfördes i första steg genom att stadskontoret tog kontakt med ansvariga för inkomna remissvar som i sin tur utsedde lämplig deltagare via intern kommunikation. Utöver detta kontaktade utredningen verksamheter och personer genom redan etablerade nätverk.

Utredningen har genomfört ett studiebesök på Helsingborgshems Sällbo och på plats fört dialog med representanter för Helsingborgshem samt hyresgäster på boendet.

Stadskontoret har även gjort en mindre kartläggning av liknande typer av konceptboenden i europeiska städer och genomfört ett antal intervjuer. Urvalet byggde på förkunskap om aktuella koncept samt rekommendationer från intervjuade.

Inom ramen för uppdraget har arbetsgruppen i stadens bostadsförsörjningsorganisation intervjuats med fokus på frågor relaterade till bostadsförsörjningsuppdraget.

Därutöver har utredningen haft kontakt med pensionärsorganisationerna PRO och SPF Seniorerna för att inkludera dessa organisationers perspektiv och kunskap.

Underlaget från samtliga dialoger har sammanställts till det underlag som representeras i rapporten.

Utredningen avser besvara följande två frågor:

1. *Vilka förutsättningar finns i Malmö för att skapa ett boende där fokus är på att bryta ensamheten och öka integrationen utifrån ett likartat koncept som Helsingborgshem gjort?*
2. *Vilka utmaningar finns i ett liknande koncept och hur kan de förekommas?*

Bakgrund

HELSINGBORGSHEMS SÄLLBO

Initiativ och förutsättningar

Initiativet bakom Sällbo har helt utgått från Helsingborgs stads behov. I samband med 2015 och ett ökat antal asylsökande i Sverige var Helsingborgs kommun i akut behov av små lägenheter till ensamkommande flyktingbarn och före detta ensamkommande flyktingbarn med beviljade uppehållstillstånd. Inom det befintliga kommunala fastighetsbeståndet fanns ett tidigare vårdboende byggt 1975, vilken var planerad att ombildas till ett trygghetsboende för äldre. Helsingborgs stad startade här drift av hem för vård/boende (HVB) för ensamkommande barn under 2015 för att möta stadens akuta behov av boendeplatser för de unga. När behovet för HVB-verksamhet kom att minska de följande åren behöll staden fastighetens undre våning för eventuella framtida behov. Här föddes den första idén att använda fastigheten för både trygghetsboende och HVB-verksamhet - ett sällskapsboende tillika integrationsprojekt. Det kommunala bostadsbolaget Helsingborgshem fick i uppdrag av staden att påbörja renoveringen av fastighetens tre övre våningar till det trygghetsboende som var planerat initialt.

Helsingborgshem arrangerade workshops för de tänkta målgrupperna i syfte att samla in underlag till utformningen av det tänkta sällskapsboende. Resultaten visade att det fanns både äldre och yngre individer som upplevde ofrivillig ensamhet och socialt utanförskap. Kommunen såg att det fanns ett behov kring detta hos såväl nyanlända som mer etablerade invånare i staden. Här började den initiala dialogen om att skapa ett Sällbo – ett gemensamt boende för målgrupperna äldre (70+) och unga (18–25 år) däribland myndiga personer som nyligen fått uppehållstillstånd i Sverige. Renoveringen av fastigheten fortgick och omfattade snart samtliga våningar. De boende fick möjlighet att flytta in i Sällbo under december 2019.

Sällbo var initialt ett projekt på två år; från december 2019 till december 2021. Begränsningen på två år bestämdes utifrån att ett år antogs vara för kort tid för att en social process skulle utvecklas på ett naturligt sätt. Två år bedömdes vara tillräckliga som prövotid mot bakgrund av projektets gedigna förarbete. Covid-19-pandemin har påverkat Sällbo och i synnerhet eftersom en av projektets grundpelare – umgänge mellan äldre och yngre – försvårades redan fyra månader in i projektet. Fysisk distansering har bidragit till svårigheter för de boende att mötas i den utsträckning som konceptet gärna vill se. Helsingborgshem har gjort bedömningen att projektet behöver mer tid för att en ordentlig utvärdering ska kunna genomföras och för att det forskningsprojekt som satts igång ska kunna fullföljas. Projektet har därför förlängts med ett år med avslutning i december 2022. Helsingborgshem ska då besluta om projektet ska förlängas ytterligare.

Sällbo-konceptet idag:

- Sällbo består av en fastighet med 51 två-rums lägenheter och gemensamhetsytor på 580 m². Samtliga lägenheter har eget kök, badrum samt

balkong eller uteplats. Lägenheternas storlek varierar med möjlighet till ensamhushåll eller flerhushåll.

- Hyrorna är framförhandlade baserat på den lokala hyressättningsmodellen i Helsingborg och således inte subventionerade på något sätt. Aktuell månadshyra är mellan 4680–5810 SEK kr inklusive el, värme, vatten och källarförråd.
- Helsingborgshem menar att de låga hyrorna möjliggjorts genom sparsam ombyggnation/renovering samt att fastigheten sedan tidigare var tillgänglighetsanpassad. Utöver det har inredning till stor del införskaffats på andrahandsmarknad. Boendets intäkter utgörs enbart av bostadshyrorna.

Boendets utformning

Hyreskontrakten på Sällbo innefattar en särskild tilläggsöverenskommelse som innebär att de boende ska umgås med varandra minst två timmar i veckan, genom att antingen leda eller delta i olika gemensamma aktiviteter i de allmänna utrymmena. Utöver detta är hyresgästerna förbundna att delta i månatliga möten där enskilda frågor gällande boendet och gemenskap diskuteras och beslutas. Frågor kan gälla gemensamhetsytor, förhållningssätt och trygghet eller önskemål om olika arrangemang som födelsedagskalas med familj i de gemensamma utrymmena. De äldre hyresgästerna flyttar in på Sällbo under formerna för ett trygghetsboende. Oavsett om projektet fortsätter eller inte är den äldre hyresgästen garanterad att behålla sin lägenhet. För den yngre gruppen gäller kontraktstiden fram till december 2022 och innebär ett tidsbestämt korttidskontrakt tills projektiden löper ut. Eventuella sparade kötid hos Helsingborgshem behåller, och dubblar, de yngre hyresgästerna mot bakgrund av att kontraktstiden är begränsad. Detta har Helsingborgshem utformats som en form av incitament för få fler unga att delta i projektet då det medför en viss risk att nyttja boendekonceptet utan besittningsrätt.

Värdfunktionen

Som en del av Sällbos boendekoncept finns en stödfunktion, en så kallad Sällbovärd. Värden utgör en heltidstjänst och bekostas till 60% av kommunens vårdförvaltning och resterande del av Helsingborgshem som en del av driften.¹ Värden har som främsta funktion att finnas tillgänglig för hyresgästerna i deras vardag, hjälpa till med stort och smått och som stöd till de boende kring egna initiativ och aktiviteter. I övrigt har det visat sig att värden även kan ha en viktig roll som medlare i dispyter eller konflikter. Helsingborgshem har för avsikt att i framtiden göra intervjuförfarandet till värdens arbetsuppgift. I dagsläget genomförs dock hela förmedlingsprocessen av Helsingborgshems bosociala utvecklare och är helt frikopplat från ordinarie uthyrningsverksamhet.

¹ Enligt Helsingborgshem är 60% av lägenheterna på Sällbo avsatta till äldregruppen (70+) och därför bekostas värdfunktionen till 60% av Helsingborgs vård- och omsorgsförvaltning. Sällbovärderna går under kategorin trygghetsvärd för äldre och finansieras således utifrån denna uppdelning.

Förmedling av boendeplatser

Intresset för Sällbo har varit stort. Totalt fick Helsingborgshem vid starten in 300 intresseanmälningar och 132 intervjuer genomfördes innan urvalet för sökande blev klart för inflyttning i konceptet.

Lägenheterna på Sällbo hyrs inte ut baserat på kötid. Personliga egenskaper lyfts som avgörande om en person passar för boendet. Konceptet synliggörs via Helsingborgshems webbsida och lediga Sällbo-lägenheter publiceras endast här. Intressenter som tillhör någon av boendets målgrupper kan ansöka. För att bli aktuell som hyresgäst finns krav på grundläggande svenska och/eller engelska. Ansökan sker initialt via ett formulär där sökande utöver att lämna uppgifter om sig själv även ska motivera sin ansökan. Efter detta följer personlig intervju. Helsingborgshem har valt att göra grundliga intervjuer i syfte att finna de hyresgäster som har både intresse och engagemang för boendekonceptet. Helsingborgshem beskriver att de önskar se mångfald bland hyresgästerna för att på det sättet skapa förutsättningar för att arbeta med integration. Utan att närmare definiera mångfald beskriver Helsingborgshem att de söker en så stor bredd av personligheter och åsikter som möjligt – varpå det enda som har varit begränsande är om en sökande har haft ett öppet rasistiskt förhållningssätt. Helsingborgshem uppger att de inte kommit i kontakt med någon sökande med denna typ av hållning eller åsikt.

Processen kring förmedling av boendeplatser har visat sig vara tidskrävande, i synnerhet intervjuförloppet. Helsingborgshem menar att det har varit väl investerad tid för att hitta rätt personer till boendet. Ett mer normalt förfarande vid uthyrning hade antagligen gett större utmaningar i längden kring hur matchningen föll ut uppger Helsingborgshem.

Utvärdering och forskning

I dagsläget finns inga tillgängliga utvärderingar av Sällbo-konceptet. Helsingborgshem gör dock kontinuerliga utvärderingar som likaledes kommer utgöra underlag i en slutlig rapport som ska utarbetas i samband med projekttidens slut. Helsingborgshems djupgående enkäter innehåller frågor om trivsel, hälsa, ensamhet och integration. Helsingborgshem berättar att resultaten hittills är mycket goda, det finns flera goda exempel på hur boende över generations- och kulturella gränser har hittat och stöttat varandra i såväl vardagliga bestyr som större livsmål. Utredningen har inga mer detaljer om vad som mäts eller hur tillgängliga data analyseras.

PhD/Forskaren Ivette Arroyo vid institutionen för arkitektur och byggd miljö på Lunds universitet har tillsammans med bland andra universitetslektor Norma Montesino vid Socialhögskolan i Lund följt Sällbo-projektet under en längre tid. De har undersökt hur den fysiska miljön påverkar de boendes vardagsliv och hjälpt de boende att skapa relationer till varandra, samt visat hur denna gemenskap bidrar till social integration. Forskningsresultat tyder på att Sällbos modell kan förbättra vardagslivet för individer och därmed även öka tryggheten i lokalsamhället. Forskningsprojektet är tvärvetenskapligt och kombinerar socialvetenskapliga med arkitektoniska aspekter. Data visar exempelvis att det gemensamma sociala livet startade nästan omedelbart efter inflyttningen i december 2019. De boende berättar om de många positiva aspekterna med ett

generationsöverskridande och mångkulturellt boende. Forskningen visar att Sällbo är ett hållbart koncept som visat sig lyckat och som fler kommuner borde överväga i arbetet kring bostadsbrist och social isolering. Här lyfts dock storskalighet som en svårighet. För att konceptet ska fungera bör antalet boende inte överskrida 100 personer, främst för att säkra möjligheten att alla ska få inflytande över sitt boende.²

ANDRA LIKANDE BOENDEKONCEPT I EUROPA

Det finns även andra typer av så kallade nischade sällskapsboenden med olika målgrupper och bostadsformer utanför Sveriges gränser. Den större delen av de boendeprojekt som fokuserar på ökad integration inkluderar i huvudsak målgruppen unga eller unga studerande. Nedan följer en mindre kartläggning av olika typer av boende i några europeiska städer med fokus på samboende och integration. Kartläggningen utgör en mindre utblick inom området och är inte en full genomgång.

I framtagandet av detta kapitel har stadskontoret fört dialog med representanter från Frederiksberg Kommun i Köpenhamnsområdet, Startblock Riekerhaven projektet i Amsterdam kommun och CURANT projektet i Antwerpen kommun. Utöver dialog har forskningsartiklar tagits i beaktan. Det är viktigt att poängtera att samtliga projekt bygger på antagandet att ett interkulturellt samboende främjar meningsfulla möten mellan flyktingar/migranter och etablerade invånare, vilket vidare förväntas stärka självständighet och social integration hos migrationsgruppen.

Danmark

Delehusene i Frederiksberg kommun beläget i Danmark är ett pågående boendekoncept som startade i december 2019. Boendet har som syfte att försöka lösa stadens integrationsutmaningar för nyanlända och samtidigt skapa ett alternativt boende för unga studerande. Boendet består av tre nyproducerade fastigheter med 41 två-rums lägenheter med eget kök, i varje fastigheter finns ett gemensamt sällskapsrum. Boendet har ca 80 boendeplatser, dvs. ca två personer i respektive hushåll. Målgrupperna är unga etablerade studenter och nyanlända anvisade till Frederiksberg kommunen, samtliga i åldersgruppen 18–35. Studerande och nyanlända delar inte lägenhet utan bor bredvid varandra och integrationsaspekten ligger i det mentorskap som varje student kan erbjuda den nyanlända. Mentorskapet innebär hjälp och stöd med vardagsintegrationen tex språk, sociala aktiviteter och stöd i olika former. Alla hyresgäster förväntas även delta i sociala aktiviteter på boendet. Det finns inget planerat slutdatum för boendeprojektet men mot bakgrund av ett minskat antal asylsökande i Danmark generellt kan andra målgrupper bli aktuella i framtiden. Lägenheterna hyrs inte ut genom den kommunala bostadskön. Uttagningsprocessen bygger istället på intresseanmälan från de studerande där urvalet görs av det kommunala bostadsbolaget. De nyanlända får boendeplats via anvisning av Frederiksbergs kommun efter personlig lämplighet och intresse. På boendet finns en så kallad 'social värd' på halvtid för att stödja de boende i deras sociala samspel och initiativ till gemensamma aktiviteter.

² Social integration through social connection in everyday life. Residents' experiences during the COVID-19 pandemic in Sallbo collaborative housing, Sweden, 2020,

Värdfunktionen finansieras av Frederiksbergs kommun. Det finns ännu inga utvärderingar av projektet tillgängliga.

Fredriksberg kommun lyfter utmaningar kring det sociala samspelet mellan målgrupperna som en central punkt. För att lyckas med att skapa möten mellan olika grupper krävs engagemang, tid och resurser från start. Kommunen understryker vikten av värdfunktionen som avgörande för att skapa förutsättningar för en social gemenskap på boendet. Värdfunktionen var planerad att avvecklas succesivt men efter lärdomar om dess avgörande funktion på boendet är värden nu på plats tills vidare. Det sociala samspelet mellan målgrupperna infann sig inte initialt, trots att grupperna möttes under flera workshops innan inflyttning. Målgrupperna har behövt insatser från kommunen och värden för att efterhand kunna möjliggöra ett naturligt och otvunget sätt att skapa gemenskap. Detta har även försvårats av att målgruppen studenter har visat sig vara mycket flyttbenägna på grund av förändrade studier eller avslutande studier, vilket inneburit höga omflyttningstal.

Kommunen lyfter social kompetens som förutsättning för en värd. En viktig kraft i projektet har legat i att kommunen hittat personal som tror på projektet. I dialog med hyresgästerna har kommunen landat i att en mindre storlek på boende är att föredra framför en större då den sistnämnda riskerar att underminera gemenskap och integrationsmål. Övriga utmaningar berör allmänhetens initiala motstånd mot boendet. Kommunen inkluderade därför bosatta i närområdet under stora delar av projektprocessen via samrådsprocesser och dialoger. Exempelvis inledde kommunen flera informationskampanjer och intillboende fick möjlighet att möta de nyinflyttade på boendet. Detta har visat sig vara en framgång och skapat ökad förståelse och acceptans till projektet.

Nederländerna

Startblok Riekerhaven i Amsterdam kommun är ett pågående boendeprojekt med fokus på social integration i kombination med förmånliga ungdomsbostäder. Projektiden sträcker sig från 2016 till 2026. Projektets två målgrupper är nyanlända och mer etablerade holländare, i åldersgruppen 18–28 år. Målgrupperna möts genom att bo tillsammans i delade lägenheter alternativt ensamma i egen lägenhet med möjlighet att mötas i de gemensamma aktiviteterna.

Boendet har byggts på kommunägd mark - utanför stadskärnan och består av nio modulhus konstruerade av återanvända fraktcontainrar. Boendet har totalt 565 boende i lägenheterna. Konceptet innebär att hyresgästerna tillsammans förvaltar och utvecklar den boendemiljön och gemenskap de önskar, alla är på olika sätt delaktiga men cirka tio procent av hyresgästerna arbetar aktivt i det dagliga arbetet. I varje korridor finns två gruppleddare som ansvarar för gemensamma ytor – de får i gengäld en rabatterad hyra. Gruppleddarna är vidare underställda 'sociala ledare' som utgör boendets överordnade styrgrupp på 12 avlönade personer som möts en gång i veckan för att hantera olika frågor kring boendet. Denna grupp möts även med externa aktörer som polismyndigheten, ideella organisation eller särskilda flyktingorganisationer för att adressera andra relevanta frågor.

Några av de utmaningar som rapporteras kring projektet är bristen på aktivt deltagande på boendet i de aktiviteter som organiserats, framför allt från de etablerade unga som har arbete, studier och ett aktivt liv utanför boendet och därmed saknar tid för engagemang. Det har även visat sig att en del av hyresgästerna flyttat till boendet endast på grund av ekonomiska skäl då hyran är relativt låg, och undviker att fullt engagera sig i boendet. En del nyanlända har även upplevt integrationssvårigheter mot bakgrund av deras tidigare traumatiska upplevelser, de har i vissa fall valt att enbart socialisera med personer från samma land som upplevs ha en förförståelse för deras situation. Det förväntade kulturella utbytet och integrationen mellan målgrupperna sker således inte fullt ut i den utsträckning som projektet hoppats på.

I dialog med representanter från boendet lyfts boendets storlek som en av de viktigaste lärdomarna, med över 500 boende har projektet haft svårigheter att lösa frågor om en gemenskap, trygghet, regler och förhållningssätt. Boendet arbetar aktivt med att skapa en social mötesplats för alla och belyser vikten av öppna samtal om värderingar och fördomar för att skapa en trygghet för alla på boendet. Boendet saknar också stora gemensamma utrymmen, vilket pekats ut som en förklaring varför grupperingar skapats och stora sociala aktiviteter uteblivit. Andra lärdomar visar på att aktiviteter bör utgå från de boendes egna initiativ för att bli hållbara i längden - inte tvingande. Det har även varit viktigt att ha en inkluderande dialog med invånare och verksamheter i projektets närområde före och under projektets gång för att skapa förståelse, förtroende och stöd för verksamheten. Även i detta projekt understryks betydelsen av en gedigen urvalsprocess för att hitta passande hyresgäster som har ett intresse för konceptet samt öppen inställning och nyfikenhet i mötet med andra människor.

Belgien

CURANT projektet i Antwerpen kommun pågick under perioden 2017 till 2019. Projektets målgrupper var ensamkommande unga vuxna (17–23 år) och unga flamländare (20–30 år) som matchades ihop och delade lägenhet under en period av ett till två år. Projektet omfattade 75 bostäder som bestod av fyra olika typer av gemensamma boenden runt om i staden. Totalt 175 unga nyanlända fick stöd under det treåriga projektet. De etablerade unga förväntades aktivt stödja de nyanlända med olika aspekter av integration i det nya samhället genom att hjälpa till med språk, nätverk och annat. På boendet anordnades även flera olika sociala aktiviteter för de inneboende. Studier visar att samboende inte passar alla. Samtliga deltagare bör vara mottagliga för det särskilda boendekonceptet samt dela grundläggande värderingar och förväntningar om projektets ska nå sin fulla potential. Det visade sig även att tillgängligt professionellt stöd, exempelvis en värd, i sammanhanget var viktigt för båda målgrupperna för att bättre kunna förstå och möta varandra samt hantera konflikter. Gällande boendeformen och förväntad ökad social integration visade det sig att den förväntade sociala interaktionen mellan målgrupperna var mindre än vad som förväntats. I de flesta fall visade det sig att samboende inte i någon större utsträckning skapade en långsiktig relation då få umgicks efter projektets slut. Det gemensamma boendet skapade möjligheter för möten men vilka upplevdes som tvingande eller arrangerat i viss utsträckning. Mötena skapade en positiv miljö för informellt lärande och stöd som i huvudsak främjade flyktinggruppernas integration. Exempel på uppnådda

resultat är nyanländas upplevelse av en ökad tillgång till informellt stöd i olika form som tidigare varit svår att få tillgång till; detta var både praktiskt (hjälp med språk och läxor, vardagliga saker och administrativa uppgifter, myndighetskontakt) men även mentalt stöd i form av vänskap.

Boendeformen skapade också en stimulerande miljö för båda målgrupperna att lära sig om varandras språk, kulturer och bakgrunder och erfarenheter vilket ökade förståelsen och acceptansen för varandra. Studier visade även på en ökad språkförståelse för flyktinggruppen på boendet. Statistik visar att majoriteten (79 %) av flyktingarna hade arbete eller studerade i slutet av projektet. I utvärderingen pekas slutligen på att det kan finnas risker med att nyanlända som lämnar ett boendeprojekt som detta kan ha med sig orealistiska förväntningar på bostadsmarknaden, vilket indikerar att insatser som dessa bör vara mer fokuserad på ett långsiktigt stöd till de nyanlända.

Resultat

Under utredningen har stadskontoret utgått från ett antal frågeställningar i dialogen med förvaltningar, bolag och andra aktörer. Utredningens frågor är utformade utifrån de två huvudfrågor som utredningen har för avsikt att besvara samt de aspekter som remissinstanserna lyft som viktiga att utreda vidare. I detta avsnitt redovisas en sammanställning av dialogen med samtliga aktörer som deltagit i utredningen. Resultatet presenteras under följande tematiska rubriker; *Grundförutsättningar och behov. Nytt boendekoncept i praktiken. Andra perspektiv som behöver tas i beaktande.*

GRUNDFÖRUTSÄTTNINGAR OCH BEHOVSBILD

Malmö bostadsmarknad – utmaningar och prioriteringar

Samtliga kommunala och privata aktörer framhåller att de största utmaningarna för bostadsförsörjningen i Malmö är bristen på bostäder för hushåll med låg betalningsförmåga, personer och barnfamiljer i hemlöshet och andra med otrygga bostadssituationer. Otrygga boendesituationer kan exempelvis innebära grupper som hyr på andrahandsmarknaden eller har illegala hyreskontrakt. Det kan även röra sig om grupper som unga vuxna och nyanlända i Sverige. Stora delar av stadens befolkning har idag svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden, vilket har resulterat i en ökad trångboddhet medföljande utmaningar kring bland annat boendesegregation. Här framhålls vikten av att på olika sätt främja tillkomsten och värna bevarandet av bostäder som är ekonomiskt överkomliga för hushåll med låga inkomster. Samt att bostadsbeståndets sammansättning möter olika hushålls behov.

Fastighets- och gatukontoret och arbetsmarknads och socialförvaltningen tror att särskilt bra bostäder för äldre kan främja samhällsutvecklingen bland annat genom att skapa flyttkedjor med ökad rörlighet på bostadsmarknaden för alla generationer. MKB och stadskontoret framhåller att byggnation och investeringar i större utsträckning bör ske i Malmö alla stadsdelar, i synnerhet staden östra delar för att skapa förutsättningar för möten mellan alla Malmö medborgare och möjliggöra socioekonomiskt blandade områden.

Boplats Syd anser även att en viktig prioritering bör vara för hyresvärdar att se över gällande uthyrningsvillkor och göra lättnader. Exempelvis lättnader kring hyresvärdarnas inkomstkrav på de bostadssökande för att understödja inträdet på bostadsmarknaden för sökande med osäkra inkomster och bidrag. Här lyfts även att det samtidigt är viktigt att fastighetsägarna upplever trygghet, exempelvis genom att få hyresgarantier och hjälp med sociala problem/störningar - i syfte att öka utbudet av bostäder till betalningssvaga målgrupper som de normalt ser som riskhushåll.

Förutsättningar för ett Sällbo-koncept i Malmö

Samtliga intervjuade ställer sig generellt positivt till nya alternativa boendekoncept i staden. Behovsmässigt finns liknande underlag som i Helsingborgs kommun där ofrivillig

ensamhet och avsaknad av integration är uttalade behov som behöver mötas.³ Både förvaltningar och bolag ser dock svårigheter i relation till att hitta rätt fastighet som kan erbjuda låga hyror och gemensamhetsutrymmen.

Inledningsvis i processen är det också viktigt att se över vilka incitament det finns hos fastighetsägare och andra parter i ett potentiellt projekt och undersöka vilka affärsmodeller som kan tillämpas. Här har även fastighets- och gatukontoret lyft idén att om fastighetsfrågan blir ett hinder kan konceptets eventuellt utformas som en tjänst som ett bostadsföretag erbjuder med fokus på gemensamma ytor som kan nyttjas i närområdet.

I dialogen med förvaltningar och bolag återkommer frågan om vad boendekonceptet syftar till och vilka gruppers ensamhet och integration Malmö stad tar sikte på i en eventuell satsning på en alternativ boendeform. Stadskontoret och de privata fastighetsbolagen menar att en viktig förutsättning kommer bli att definiera och tydliggöra begreppet integration – finns det en önskan att blanda äldre med olika bakgrund eller/och möjlighet att skapa möten för ensamma malmöbor, unga som äldre, som upplever utanförskap? Är det språkintegration, samhällsnavigationen för nyanlända eller annat som ska uppnås och om så är fallet hur ska detta följas upp och mätas?

Potentiella målgrupper och behovsbild

Helsingborgshems Sällbo-koncept omfattar tre målgrupper. Remissinstanserna har särskilt lyft behovet av att utreda om även andra målgrupper kan vara aktuella för en modell i Malmö.

Flera intervjuade menar att boendekonceptet bör utformas innan staden väljer målgrupper. Läs mer om dialogen kring syfte och behov under *Förutsättningar för ett Sällbo-koncept i Malmö*.

Målgruppen äldre

Näst intill samtliga intervjuade menar att utgångspunkten bör vara ett boendekoncept som inbegriper målgruppen äldre eftersom den ursprungliga motionen handlar om minskad ensamhet hos äldre. Äldregruppen är dock inte en homogen kategori. Gruppen är uppdelad i flera generationer och begreppet bör definieras och begränsas i en bredare diskussion. Flera intressanta exempel framhålls där fastighetsägare arbetar inom koncept med gruppen 55+ eller 70+, exempelvis har MKB har olika koncept som riktar sig till gruppen inom ramen för seniorboende 55+ och 65+ med fler.

I relation till den generella målgruppen äldre lyfter bland annat fastighetsägare att ljud och livsrytm såsom särskilda rutiner är avgörande faktorer för äldre, vilket är viktigt att beakta när målgrupper ska matchas med andra inom ett blandat boende.

Pensionärsorganisationerna PRO och SPF Seniorerna ser med fördel att målgruppen äldre/seniorer är en grupp som kan vara intresserad av ett nytt sätt att leva och bo tillsammans med andra. Exempelvis innebär en förändring i en livssituation, som att förlora en partner, att många som blir ensamboende blir kvar i en för stor villa eller

³ Mer om äldres upplevda ofrivillig ensamhet i Malmö, Hållbarhetsrapport 2020

lägenhet. PRO och SPF tror att en del av dessa personer kan se en ny boendeform som ett bra alternativ och ett bra sätt som kan ge en gemenskap som saknas i dagens ensamboende.

Hälsa-, vård och omsorgsförvaltningen ställer sig mer tveksamma till om det finns ett intresse hos målgruppen äldre för ett blandat boende. Utifrån sina erfarenheter finns det en mycket liten efterfrågan på denna typ av nischade boenden eftersom äldre generellt önskar bo med andra äldre. Snarare söker gruppen en möjlighet till möten via aktiviteter och forum utifrån sina egna val som alternativ för ett koncept som kan upplevas som tvingande. Eget kök och egen boyta är viktigt för äldre. För många äldre är det även viktigt att det finns tillgång till en restaurang eller liknande i den fastighet man lever i.

I relation till målgruppens behovsbild understryker pensionsorganisationerna och flera förvaltningar att frågan om äldres hälsotillstånd och behov särskilt behöver ses över inom utredningen. Frågeställningar som exempelvis hemtjänstinsatser eller andra typer av ökat stöd kan bli aktuellt för vissa äldre och kan ändra deras förutsättningar för att socialt delta med begränsad funktion i boendets gemenskapsutrymmen. Förändrade behovsbilder för äldre, men även andra, förutsätter att personalfrågan på boendet är utrett så att det finns en tydlighet hur ansvar kring vårdinsatser fördelas när behov uppstår. SPF utesluter inte att seniorer med hemtjänst kan bo i ett sådant här boendekoncept men för sjuka i beroende av vårdande insatser, känns detta koncept mindre lämpligt.

Alla lägenheter bör vara tillgänglighetsanpassade.

Gällande vilken grupp som är kompatibla med äldre har de intervjuade svårt att ge några generella svar. Dock uttrycker flera intervjuade en tvekan till att äldre och barnfamiljer matchas på grund av risk för störningsmoment och medföljande utmaningar kring trivsel. Istället pekar flera på att det kan finnas intresse hos en viss grupp äldre att bo med studenter/yngre i viss utsträckning. PRO och SPF Seniorerna lyfter att bo tillsammans med unga vuxna kan verka stimulerande, med unga vuxna menar de studenter eller ungdomar som söker sin första egna bostad. Gruppen tonåringar (13–17 år) hålls fram som en grupp som inte känns lämplig i samboende med målgruppen äldre. MKB understryker vidare att samboende äldre och studenter inte är ett helt nytt koncept och att det finns flera lyckade initiativ med vinster för båda grupperna.

Målgruppen unga

I denna diskussion har utgångspunkten varit Sällbo-konceptets definition av kategorin unga: personer i åldern 18–25. Förvaltningar och bolag lyfter att även unga upplever ensamhet idag och har behov av sociala sammanhang varpå detta koncept kan vara ett sätt att möta deras behov. Generellt ställer sig de intervjuade positiva till unga som en potentiell målgrupp i sammanhanget. Här har diskussionen breddats angående om det kan vara aktuellt att begränsa målgruppen till endast studerande. Dialogen om unga har även rört aspekter som livsrytm/rutiner, livsstil och utmaningar kring matchning med andra målgrupper. Fastighetsägare menar att unga som målgrupp generellt är en utmaning på grund av störningar under kvällar, nätter och helger.

Få av de intervjuade har uttalat sig kring om tidigare ensamkommande barn kan utgöra en potentiell målgrupp för konceptet. Flera förvaltningar och bolag menar att de inte har kompetens om gruppens förutsättningar och behov. Stadskontoret pekar på att det i dagsläget finns relativt få ensamkommande ungdomar och barn i Malmö på grund av en kraftig minskning i antalet asylsökande ensamkommande barn i Sverige sedan 2015. Utslussningsverksamheten för ensamkommande unga har omvandlats till att omfatta en blandning av unga som inte kan bo med sin familj men som behöver stöd från socialtjänsten. Denna grupp bör ses över som potentiellt aktuella för konceptet.

Detta leder in på vilken grupp som kan matcha yngre, här lyfter flera att unga och barnfamiljer kan ha svårt att sambo utifrån störningsmoment som kan leda till konflikter. Som nämnts tidigare, ser många däremot fördelar med ett samboende med yngre och äldre där utbyten kan ge mervärde för båda grupper avseende trygghet och gemenskap över generationsgränserna.

Målgruppen barnfamiljer

Helsingborgshem framhåller att barnfamiljer har diskuterats som potentiella målgrupper i Sällbo-projektet. Slutligen landade bolaget i beslutet i att utesluta barnfamiljer eftersom de antogs allt för upptagna i familjelivet för att passa på ett sällsamsboende. I skrivande stund pågår ett försök där en barnfamilj har tillåtits att flytta in på Sällbo-boendet. I samtal med boende och personal har detta försök visat sig fungera över förväntan, men personalen anser att en modell med fler familjer inte är en trolig väg framåt på grund av svårigheter att matcha familjer med barn i olika åldrar med andra grupper på boendet samt oro för störningar.

I utredningens samtal med förvaltningar och bolag framkommer en enighet kring att barnfamiljer inte är en potentiell målgrupp för ett liknande boende i Malmö. Grunderna bottenar i huvudsak i svårigheten med matchning med andra grupper. Övriga tar upp att barnfamiljer eventuellt kan ha svårt att fullt ut kunna delta i den sociala gemenskapen och aktiviteter på boendet, vilket lyfts som viktig aspekt till att målgruppen inte anses lämplig. Några förvaltningar pekar även på att boende för familjer ställer högre krav på boendets storlek. Några privata fastighetsbolag lyfter fram att de inte ser att barnfamiljer väljer den här typ av boendekoncept eftersom det upplevs svårt att undvika att störa andra grupper utan barn.

Övriga målgrupper

Under intervjuerna har även andra potentiella målgrupper diskuterats.

Funktionsstödsförvaltningen menar att ett konceptboende likt Sällbo kan vara aktuellt för deras målgrupp som exempelvis personer med psykisk, intellektuell eller fysisk funktionsnedsättning. Bland gruppen finns en utbredd känsla av utanförskap och ett sällsamsboende kan bryta detta och ge att gruppen blir mer synlig. Det kan också vara ett sätt att hitta nya vägar för att få vår målgrupp att bli mer delaktiga i staden. Här understryker förvaltningen att diskussionen kring målgrupper och behov behöver breddas och beaktas i utformningen av boendemodellen.

Andra har nämnt grupper som anvisade kvotflyktingar, personer med våld i nära relationer med behov för tillfälligt stödboende som aktuella för boendekonceptet. Dessa

har inte varit de mest vanligt förekommande och bedöms därmed inte ha lika stor potential.

Rekommenderad hyra för att inte utesluta hushåll med begränsad ekonomi uppger de intervjuade vara cirka max 6000–8000 kr/månaden för en mindre lägenhet i storlek 1,5–2 rum. Här bör förtydligas att i hyresnivån inkluderas mervärdet av gemensamhetsytor och tillkommande funktioner.

Sammanfattningsvis menar de intervjuade att målgruppsfrågan behöver utvidgas och att det är viktigt att utredningen inte låser sig vid målgrupper som kategori. Fokus bör vara att utgå från individers olika önskemål och behov. Konceptet bör med fördelaktigt styras mer utifrån behov och intresse än krav på ålder eller viss grupp tillhörighet. I övrigt finns en enighet kring att målgruppsfrågan är nära kopplad till de ekonomiska förutsättningarna hos de olika grupperna. Det är viktigt att relatera till inkomstbildningen i Malmö när konceptet utformas då låga hyror är ett krav för många äldre, unga och nyanlända.

Potential i Malmös fastighetsbestånd

De tillfrågade förvaltningarna och bolagen har svårt att ge en överblick över vilka potentialer det finns i Malmös befintliga fastighetsbestånd för att hitta lösningar till ett nytt boendekoncept. Det råder dock full enighet kring att boendet behöver en fastighet som möjliggör låga hyresnivåer och har tillgång till gemensamhetsytor. Utmaningen är att hitta en passande fastighet som inte kräver allt för stor ombyggnation eller renovering.

Flera av de intervjuade saknar eget fastighetsbestånd. MKB menar att de i dagsläget inte har någon passande fastighet eller lokal som kan erbjuda samma möjligheter som den valda fastigheten för konceptet i Helsingborg.

Några förvaltningar ser potential i stadens äldre eller befintliga äldreboenden och en modell där det succesivt kan ges utflyttade/tomma lägenheter till en annan målgrupp och på det här sättet skapa en naturlig in- och utflytt av blandande målgrupper.

Stadskontoret menar att diskussionen om lämplig fastighet behöver breddas och pekar på att utifrån de olika objekt som kan bli aktuella behövs en viss anpassning av modellen för konceptet. Staden kan ha en grundidé kopplat till boendekonceptet som behöver anpassas till förutsättningarna i varje objekt.

De intervjuades sammanfattande iakttagelser är att en nybyggnation i projektet inte är aktuell av ekonomiska skäl.

NYTT BOENDEKONCEPT I PRAKTIKEN

Ägande- och driftsform

Flera av de intervjuade förvaltningarna har inte haft någon synpunkt på frågan om ägande och driftsform. Några lyfter dock att det kan vara fördelaktigt om kommunen driver detta helt och hållet i samarbete med MKB. Andra framhåller att de privata aktörerna är bäst lämpade för att äga och driva konceptboenden mot bakgrund av deras erfarenhet och kunskap.

De flesta svar från förvaltningar och kommunala bolag lutar åt att hyresrättsformen med fördel bör användas i modellen. Andra alternativ som bostadsrätt kräver kapital som kan utesluta vissa grupper från modellen.

Andra föreslår en kombination av bostadsrätt och hyresrätt (dvs. ett antal lägenheter får upplåtelseformen bostadsrätt och ett antal utformas som hyresrätt). Modellen kan innebära en del risker som orena bostadsrättsföreningar och äganderättsliga utmaningar.

Ett alternativ som nämns är formen kooperativ. Kooperativ hyresrätt är en mellanform mellan traditionell hyresrätt och bostadsrätt. Dock lyfts nackdelar med att även Kooperationer kräver ett visst kapital i form av en insats till föreningen, vilket kan begränsa vissa gruppers möjligheter att ta del av konceptet.

Som tidigare berörts under kapitlet *Förutsättningar för ett Sällbo-koncept i Malmö* återkommer här diskussionen om ett boendekoncept i form av en tjänst som kopplas till redan befintliga fastigheter och erbjuds av en eller flera privata fastighetsbolag.

De privata fastighetsbolagen påpekar på ett antal risker i sammanhanget och framhåller en osäkerhet kring att starta ett konceptboende inom denna modell. De menar att kostnaderna riskerar att bli för höga med liten ekonomisk vinst. Eventuellt intresse möjliggörs för privata fastighetsbolag om staden finansierar en lokal för hela konceptet som fastighetsbolagen kan förvalta vidare.

Förmedling av boendeplatser

Enligt Helsingborgshems modell förutsätter ett välfungerande sällsboende att rätt hyresgäster med intresse för boendekoncept hittas och att boendeplatser tilldelas utifrån noggranna intervjuer. Personliga egenskaper lyfts som avgörande före kötid. Vår utredning har tagit avstamp i Helsingborgshems modell men försökt att bredda diskussionen om förmedling.

Inledningsvis bör det understrykas att den stora delen av de intervjuade ställer sig positiva till ett intervjuförfarande vid fördelning av boendeplatser. Kommunala och privata aktörer menar att det är både rimligt och möjligt att ställa krav på ett särskilt intresse hos potentiella hyresgäster i ett konceptboende. Intervjuer kan ge större förutsättningar att nå rätt människor. Diskussionerna i denna fråga har i huvudsak handlat om intervjuer eller andra former av krav på sökande bör kombineras med en fördelning som utgår från kötid eller inte.

Boplats Syd har i sitt yttrande till den initiala motionen lyft att lägenheter förmedlade endast via intervjuer bryter mot lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar som rak kö (2000:1383) vilket ger att förmedling via stadens kommunala bostadsförmedling då inte är aktuell. De menar att förmedling som utgår från kötid är en grundförutsättning i deras verksamhet och en utgångspunkt för att ingen ska få förtur i bostadskön. Boplats Syd och flera förvaltningar framhåller rättighetsaspekten i frågan generellt och vikten av att i en kommunal bostadskö ska kötiden vara det som styr och möjliggör med samma regler för alla.

Om endast intervjuer är att föredra blir det aktuellt med ett förfarande där lägenheter matchas via någon typ av intresseanmälan utanför bostadskön. Här lyfts fördelar kring

privata aktörers förutsättningar som inte är bundna till den kommunala bostadskön och därmed har en större rådighet att välja kund.

Ett ytterligare alternativ kan vara att utgå från förmedling via kötid och komplettera med en urvalsmetod. Flera förvaltningar menar att rak och tydlig bostadskö är att föredra men att vissa krav på de sökande kan ställas som komplement till kön. Urvalsmetoder kan vara enkäter, seminarium, workshops eller intervjuer. Flera av de intervjuade lyfter MKB:s gröna livsstilsboende Greenhouse, med totalt 56 lägenheter, som exempel där förmedling genomförs genom en kombination av kötid och enkät med frågor om intresse för boendekonceptet.

MKB och Boplats Syd lyfter flera lärdomar från rekryteringen däribland utmaningar kring att hitta intresserade personer. De ser personer som inte har ett intresse för konceptet likväl söker sig till boendet. Boendet blir intressant på grund av akut behov av boende, passande hyresnivån eller boendets läge vilket de intervjuade menar är en tydlig konsekvens av stadens bostadsbrist. Nackdelar med den utvecklingen är att hyresgästen inte fullföljer det som hen förbundit sig till vilket skapar negativa effekter på gemenskap och förvårar boendets ändamål.

Privata fastighetsbolag lyfter utmaningar kring rekryteringsprocesser liksom Helsingborgshems modell som både tids- och resurskrävande och likaså förutsätter god kompetens. En lyckad rekrytering av hyresgäster är avgörande för ett konceptboendes framgång men det behöver också vara hållbart över tid och resursfrågan ska även ses ur ett ekonomiskt perspektiv.

Sammanfattningsvis framhåller samtliga av de intervjuade att tilldelning av boendeplatser i detta sammanhang är en komplex process och bör klarläggas ordentligt. Boplats Syd menar att konceptet bör annonseras som ett separat projekt för att på det sättet hitta lämpliga personer. Utredningen bör se över generella frågor kring urvalsprocesser.

Stödfunktion

Det finns en samstämmighet hos de intervjuade kring dialogen om stödfunktionen – en värd eller liknande funktion anses vara en förutsättning för ett välfungerande konceptboende i Malmö. Utgångspunkten är att funktionen bör finnas fysiskt på plats på boendet i form av en eller flera värdar. Förslag om funktions utformning och roll varierar däremot i dialogen.

Funktionsstödsförvaltningen och hälsa-, vård och omsorgsförvaltningen lyfter särskilt att stödfunktionens roll och uppgift helt beror på boendets potentiella målgrupper och deras behovsbild. Det behövs fler personer med olika funktioner om boendet ska omfatta funktionsstödsförvaltningens målgrupper eller målgruppen äldre med större omvårdnadsbehov.

Andra lyfter viktiga funktioner hos en värd som trygghetsskapande där funktionen finns på plats i boendets gemensamma utrymmen tillgänglig för de boende i vardagen i allt från praktisk hjälp till enkla samtal. Ur ett trygghetsperspektiv kan funktionen även bli en neutral part eller medlare vid konflikter på boendet. Resursen anses också viktig utifrån det sociala samspelet mellan målgrupperna. Att skapa gemenskap och socialt samspel på

boendet kan vara en utmaning på flera sätt, det kan finnas flera fördelar men en värd som ger stöd i de sociala processerna. Fler intervjuade menar att det är viktigt att resursen inte används som någon typ av *lekledare* vilket kan leda till en upplevd styrning eller påtvingad socialt samspel. Istället förespråkar flera intervjuade att värden fungera som stöd i processer där initiativen kommer från hyresgästerna själva på egna villkor.

Stadsbyggnadskontoret menar att funktionen inte är ny. Modellen används redan inom flera fastighetsföretag där sociala boendevärdar har olika ansvar och roller.

Utformningen av en stödfunktion som kan möta de behov som konceptet kräver bör därför inte vara någon större utmaning.

Värdskapet innebär en löpande lönekostnad och frågan är om det är en kommunal eller privat angelägenhet. Flera privata bolag ställer sig negativt till att erbjuda en sådan här heltidstjänst. De menar att privata fastighetsägare bedömer en sådan här funktion utifrån ett ekonomiskt perspektiv och då troligen landar i slutsatsen att de är för kostsamt.

Sammanfattningsvis landar dialogen kring att en heltidsresurs på ett boende oaktad form kräver både tid, resurser och kompetens. Utredningen behöver se över vilka förutsättningar det finns för staden eller kommunala bostadsbolag för att erbjuda en sådan tjänst mot bakgrund av att privata aktörer förefaller negativa till att bekosta detta.

Projektets utformande

Utredningen har ställt frågan om vilken form som är mest fördelaktig för ett nytt konceptboende i Malmö. Flera ser både fördelar och nackdelar med tidsbegränsade projekt och det saknas således ett ensidigt svar i frågan. Det finns en viss samstämmighet bland de intervjuade att pröva konceptet initialt i mindre skala – ett boende är att föredra före ett antal spridda över staden. Dock bör fler boendet inte uteslutas på längre sikt eftersom konceptet kan visa sig lyckat.

Ett av fastighetsbolagen pekar på att en utmaning med projektformen kan bli att ett koncept ska vara hållbart i längden och om det fungerar väl gå att bygga vidare på. Det behövs en brygga för att föra in ett projekt som en permanent lösning. Ibland kan många förvaltningsövergripande dörrar stängas efter projekttiden är slut och ingen har mandat att längre delta och underlätta processen. Utredningen bör beakta utmaningar som ofta följer ett projektslut kring färre resurser och minskat engagemang.

Stadsbyggnadskontoret menar att fördelen med ett tidsbegränsat projekt ger en möjlighet att prova ett koncept, justera detaljer under projektets gång för att övergå i något permanent eller avsluta projektet om det inte visar sig lyckat.

Fler intervjuade föreslår en projekttid på omkring tre år som lämplig.

Diskussionen om projektform väcker även frågor kring vilka incitament olika målgrupper har till att ansluta sig till ett eventuellt tidsbegränsat projekt. Några menar att ett koncept med risk för en osäker utgång inte är aktuellt för den äldre målgruppen och barnfamiljer eftersom de ofta söker långsiktig stabilitet och trygghet. För den yngre målgruppen kan det vara mer relevant, gruppen är mer flyttbenägen och rörlig och kanske kan det vara aktuellt med kortare kontrakt.

Angående hyreskontrakt understryker arbetsmarknads och socialförvaltningen vikten av att klargöra vilken ambition staden har med konceptet vilket bör styra utformningen av hyreskontrakten. Avser boendet att erbjuda permanent boende eller ska det vara en plats för tillfälligt boende och större genomströmning?

Sammanfattningsvis föreslår den större delen av de intervjuade att en projektform på omkring tre år med utrymme för utvärderingar och beslut om eventuell förlängning som lämplig. Beträffande hyreskontrakt finns det en enighet kring att hyreskonceptet är det mest fördelaktiga för att kunna möta fler målgrupper.

ANDRA PERSPEKTIV SOM BEHÖVER TAS I BEAKTANDE

Bidragande värden

Flera nämnder och bolag ser att ett nytt boendekoncept med fokus på minskad ensamhet och ökad integration kan bidra med olika värden för staden. Framförallt lyfts möten mellan olika målgrupper i Malmö som annars saknar naturliga mötesplatser som den största potentiella vinsten och de kontaktnätsbyggande som kan följa med det. Andra framhåller värden av att bryta den ofrivilliga ensamheten som både äldre och unga upplever idag. Även vinster i form av att fler äldre får en möjlighet att kunna bidra till samhällelig integration genom att stötta den yngre gruppen i deras integration och etablering i samhället.

Incitament för en fastighetsaktör

Det behövs incitament för en fastighetsaktör att utveckla och arbeta med ett boendekoncept likt Sällbo. Både kommunala och privata fastighetsaktörer framhåller att deras verksamheter drivs baserat på affärsmässiga principer – ekonomiska faktorer och lönsamhet är således viktiga incitament för båda i frågan. Kommunala fastighetsbolag ska dock dessutom fokusera på social hållbarhet och långsiktighet för att främja en god samhällsutveckling.

Stadsbyggnadskontoret menar att det för fastighetsägare handlar om att vilja vara en del av en lösning till stadens sociala utmaningar som exempelvis integration och ensamhet. Staden behöver därför vara kreativ i hur konceptet/projektet presenteras för att skapa intresse hos privata fastighetsaktör.

Stadsbyggnadskontoret och fastighets- och gatukontoret pekar på att incitament stärks för många fastighetsaktörer när de kopplas till kommunens planeringsverktyg som markanvisningar, lättnader eller andra typer av avtal till tomträtter (sociala klausuler). Att anvisa mark till en aktör som är intresserad av att utveckla ett särskilt boendekoncept ger dock ingen garanti att sociala hållbarhetsmål fullföljs. Eftergifter och kompromisser på vägen kan behövas göras.

Andra pekar på perspektivet kring att skapa synergier. Möjligtvis kan privata aktörer se fördelar att arbeta med ett boendekoncept om det även medföljer andra fördelar som exempelvis en möjlighet till att delta i andra intressanta projektområden i staden som innefattar markanvisningar. En aktör som är intresserad av att utveckla sitt eget bestånd kan genom sådana här möjligheter bli intresserade.

Sammanfattningsvis konstateras att värden som integration och ensamhet är svåra att mäta. Värden behöver följaktligen konkretiseras om boendet ska sjasättas där

utvärderingar blir en viktig del i att fånga och beskriva projektets genomförande, resultat och effekter. Vidare lyfts frågan om incitament som avgörande för fastighetsaktören för att ha intresse av att arbeta med en ny typ av boendekoncept. Genom kommunala verktyg kan kommunen peka ut riktning och möjliggöra ett boendekoncept likt Sällbo. Flera av de intervjuade är samstämmiga kring att kommunen behöver bidra med kunskap om behovet som förmedlas vidare till fastighetsaktören.

Slutsatser och Rekommendationer

Fokus för utredningen har varit att svara på vilka förutsättningar det finns i Malmö för att starta ett boende liknande Helsingborgshems koncept med syfte att minska ensamhet och öka integrationen och Vilka utmaningar finns i ett liknande koncept och hur kan de förekommas?

Inom utredningen har det lyfts flera möjligheter och utmaningar och hinder i relation till vilka förutsättningar som finns i Malmö för att arbeta med ett liknande boendekoncept.

Utredningen kan inledningsvis visa på att ett boendekoncept likt Sällbo kan ha flera fördelar framförallt för de enskilda hyresgästerna där minskad ensamhet i vardagen och ökad samhällsintegration kan vara delar av de vinster som ses. Behovsmässigt finns också liknande underlag som i Helsingborg där äldre och yngres tillhörighet, gemenskap och inkludering är uttalade behov som behöver mötas.

Grundförutsättningar för Malmö

Utredningen visar att ett boendekoncept likt Sällbo skulle kunna möta den ensamhet som äldre upplever och även ensamhet och social exkludering som andra gruppen kan erfara. Här ses inte stora möjligheter i att konceptet skulle kunna göras i större skala och därmed inte heller möta problematiken i större utsträckning. Det bör också med försiktighet talas om vilka effekter konceptet kan ha på integration som är ett mycket stort och omfattande begrepp. Utredningen belyser även att behoven och syftet med konceptet behöver brytas ner och konkretiseras. Vad avses med integration och för vem? Konceptet förväntas inte ge stora effekter på segregationsproblematiken som Malmö brottas med, men kan antagligen vara värdefullt för de enskilda individer som bor där.

Ett Sällbo-koncept i Malmö förändrar inte heller bostadsmarknaden i grunden och möter inte heller de större utmaningarna och viktigaste prioriteringarna på bostadsmarknaden. Även om låga hyresnivåer som är en förutsättning inom ramen för ett sådant här koncept, kan möta vissa behov på bostadsmarknaden skulle detta inte vara sökbart för alla med behov av lägre hyror.

Ett liknande koncept i Malmö kan dock bli ett komplement på bostadsmarknaden i relativt liten skala, även om det innebär att det kan vara större eller fler konceptboenden än modellen i Helsingborg, som kan fylla behovet av ett varierat utbud på bostadsmarknaden.

Inom utredningen har det lyfts att nybyggnation bör uteslutas på grund av allt för höga kostnader. Utredning belyser istället att ett nytt boendekoncept likt Sällbo förutsätter

optimala förhållanden i form av en fastighet som lätt kan göras om utan för stora kostnader för att kunna möjliggöra låga hyror. Utmaningen ligger i hur ett liknande koncept finansieras där låga hyror och gemensamhetsytor är ett krav, men där det samtidigt behövs en fastighet som behöver någon form av renovering.

Om boendet ska tillskapas i form av nyproduktion lyfts särskilt kommunens planeringsverktyg som viktiga i förhållande till att peka ut riktning och möjliggöra ett boendekoncept likt Sällbo.

Genom utredningens arbete har det blivit tydligt att dialogen om potentiella målgrupper är sammankopplat med frågor om konceptets syfte och vilka behov staden vill möta inom ramen för projektet. Utredningen bedömning är dock att utgångspunkten bör vara att modellen inbegriper målgruppen äldre. Utöver att den ursprungliga motionen har ett fokus på ofrivillig ensamhet hos äldre antas det finnas ett intresse hos gruppen för alternativa boendeformer som kan ge en gemenskap som många äldre saknar idag. Äldres hälsotillstånd och behov behöver ses över eftersom hemtjänstinsatser eller andra typer av ökat stöd kan bli aktuellt för vissa äldre. Utredningen visar också att målgruppen unga kan vara en lämplig målgrupp i konceptet. Här lyfts flera förutsättningar för att matcha gruppen äldre och yngre i konceptet. Både äldre och unga har ett gemensamt behov av att känna tillhörighet, gemenskap och inkludering och ett liknande boendekoncept kan bli en plats för att möta deras behov. Samboende med unga och äldre har prövats i andra koncept och har i flera fall visat sig lyckat med vinster för båda grupper. Även Sällbos modell visar att det finns goda förutsättningar för att matcha grupperna, exempelvis har många av de unga på boendet under en stor del av sitt liv saknat en kontakt i vuxenvärlden som inte var en myndighetsperson eller personal, samtidigt ville de äldre ha mer sociala kontakter i vardagen utanför sin egen generation. Mötet dem emellan har visat sig lyckat där grupperna har knutit värdefulla kontakter som givit både trygghet och samhörighet.

Vidare pekar utredningens resultat på att konceptet inte bör omfatta barnfamiljer eller tonåringar utifrån bedömningen att de är svåra att matcha med andra mer lämpliga grupper.

Genom utredningens arbete har det blivit tydligt att flera svarande valt att inte uttala sig om målgruppen ensamkommande unga i sammanhanget. Helsingborgshems modell omfattar idag tio tidigare ensamkommande barn. Det kan konstateras att antalet ensamkommande ungdomar och barn i Malmö idag är relativt få men utredningen belyser att det kan finnas ett behov att utreda förutsättningarna för att inkludera målgruppen inför slutligt ställningstagande. En framtida ökning av antalet ensamkommande unga asylsökande i Sverige kan inte uteslutas, vilket kan förändra stadens behov kring integrationsinsatser. Här kan boendet bli en viktig nyckel till integration och Sällbo-konceptet har visat sig framgångsrikt för de enskilda individerna med flyktingbakgrund.

Utredningen har övervägt andra målgrupper men inte landat i någon fullständig slutsats. För att identifiera lämpliga personer eller grupper samt deras olika behovsbilder är utredningens sammantagna bild att en målgruppsanalys bör genomföras om staden vill gå

vidare med ärendet. Enkäter, intervjuer, fokusgrupper och observationsstudier är exempel på passande tillvägagångssätt.

Ett boendekoncept i Malmö

Det finns några större vägval som är avgörande för utgången av ärendet som tar sin utgångspunkt i klassiska frågor som vad, vem, hur, varför? Vilken väg staden tar utifrån dessa vägval ger i sig en avgränsning och ger olika förutsättningar.

VAD, vägval 1: En viktig skillnad som utredningen har kunnat identifiera är synen på ett möjligt koncept i Malmö. Vägvalet blir här ett boendekoncept i form av en eller flera **fastigheter** alternativt ett boendekoncept i form av en **tjänst** som kopplas till redan befintliga fastigheter och erbjuds av en eller flera privata aktörer.

VEM/HUR, vägval 2 (vid beslut om koncept i form av fastighet): Vägvalet blir här om en lämplig fastighet skapas genom **nyproduktion** alternativt om en fastighet går att hitta i det befintliga **kommunala fastighetsbeståndet**. Därutöver om det ska göras i projektform eller mer som en permanent boendelösning.

VARFÖR och för VEM, vägval 3: Styrande **syfte** för boendekonceptet och utifrån det besluta om ett val av **målgrupper**.

Därutöver finns det en rad praktiska frågor som utredningen ger viss insikt i och som skulle kunna användas som stöd vid eventuell uppstart av ett sådant här boende i Malmö.

Det är enligt utredningens bedömning svårt att landa i en tydlig slutsats i frågan om ägande och driftsform mot bakgrund att formerna för konceptet ännu inte är beslutna. En sammantagen bedömning är att både kommun och privata aktörer kan vara lämpade för att äga och driva konceptboenden men att ekonomin här blir det centrala. Utifrån utredningens arbete bedöms det stora flertalet privata fastighetsaktörer inte se några ekonomiska förutsättningarna i att arbeta med och finansiera en sådan tjänst i Malmö. Eventuellt intresse skulle finnas om staden står för befintliga lokaler som fastighetsbolagen kan förvalta vidare. Hyresrättsformen bör med fördel användas i modellen för att skapa de bästa förutsättningarna för att alla på staden bostadsmarknad ska ha råd att ta del av konceptet. Andra förslag förekommer inom utredningen men här bör risker som orena bostadsrättsföreningar och äganderättsliga utmaningar vägas in.

Utredningen har identifierat uthyrningsprocessen som avgörande för att skapa de bästa förutsättningarna för ett framgångsrikt boendekoncept i Malmö. Det är både rimligt och möjligt att ställa krav på ett särskilt intresse hos potentiella hyresgäster i ett konceptboende där grundpelare är umgänge och gemenskap. Trots att Helsinborgshems modell har visat sig vara både tids- och resurskrävande är bedömningen att noggranna intervjuer med potentiella hyresgäster ger de bästa förutsättningarna för att hitta lämpade personer. Diskussioner kring förmedling har huvudsakligen landat i om fördelning via intervjuer bör kombineras med kötid eller inte. Om fördelning sker via intervjuer utan hänsyn till kötid blir det aktuellt med ett förfarande där lägenheter matchas via någon form av intresseanmälan utanför stadens kommunala bostadsförmedling.

Utredningen belyser dock att förmedling via kötid med en kompletterande urvalsmetod som intervjuer kan vara en väg framåt – detta skulle även gå i linje med arbetet för likabehandling inom stadens bostadsförmedling med rak och tydlig bostadskö för alla.

Uthyrningsprocessen i detta sammanhang är en komplex process och bör utredas ordentligt särskilt utifrån frågeställningar om hur konceptet når hyresgäster med intresse och engagemang för modellen. En förmedling som fokuserar mindre på personers lämplighet och mer på kötid har visat sig skapa utmaningar kring att personer av andra skäl söker sig till boendet. För att undvika det ser utredningen att lösningen ligger i en gedigen och professionell uthyrningsprocess.

Genom utredningens arbete har det blivit tydligt att en stödfunktion är en förutsättning för att skapa ett välfungerande konceptboende. Resursen är central som stöd i de sociala processerna som ska komma till på ett sällskapsboende. Funktionen är även viktig ur ett trygghetsperspektiv. Dess form och roll kvarstår att tydligare definiera men utgångspunkten bedöms vara att resursen finnas tillgänglig på boendet i form av en eller flera värdar. Likt flera andra frågeställningar i utredningen bör stödfunktionen diskuteras med hänsyn till konceptets syfte, potentiella målgrupper och deras behovsbild. Utformningen av en stödfunktion som kan möta de behov som konceptet kräver bör inte vara någon större utmaning. Trygghetsvärdar och sociala boendevärdar är bara några exempel på funktioner som idag används på flera håll av fastighetsaktörer vilka staden kan dra lärdomar av. Utredningen förespråkar att resursens funktion främsta syfte är att utgöra ett stöd i processer där initiativen kommer från hyresgästerna själva på deras egna villkor. Social styrning eller påtvingat umgänge riskerar att undergräva tilltron till konceptet samt förbise dess syfte.

Inom utredningen har det lyfts förslag om en projektform på omkring tre år med utrymme för utvärderingar och beslut om eventuell förlängning av konceptet.

Avslutningsvis framkommer det av utredningen att staden med fördel bör se över och lära av utvärderingen av projektet i Helsingborg när den presenteras för framtida kunskapsinhämtning i Malmö.

Stadskontoret bedömer att det kan finnas förutsättningar att i Malmö skapa ett likartat koncept som Helsingborg hem gjort. Det kvarstår dock ett antal frågor och utmaningar som vidare behöver utredas. Stadskontoret föreslår att inför ett slutligt ställningstagande om att pröva konceptet att följande frågor besvaras.

- Behov och syfte
- Konceptet i form av fastighet eller tjänst
- Målgrupper och behovsbild
- Principer för hyra/hyreskontrakt samt hyresnivå
- Lokalisera möjliga fastigheter som kommunen kan nyttja för konceptet
- Tydliggöra ekonomisk affärsmodell - uppskattad årskostnad för fastighet och kringresurser/ värdfunktion baserat på 50 eller 100 boende. Jämföra att bedriva konceptet i kommunal regi eller i form av privat regi via privat fastighetsägare.

Referens

Arroyo, Ivette; Montesino, Norma; Johansson, Erik; Yahia, Moohammed Wasim Archnet-IJAR: [*Social integration through social connection in everyday life. Residents' experiences during the COVID-19 pandemic in Sallbo collaborative housing.*](#) International Journal of Architectural Research, 2021-03-29, Vol.15 (1).