

En social bostadsmodell för BRF-marknaden

CARL JOHNSON & RICKARD STARK

OKIDOKI

Författare

Rickard stark, Okidoki Arkitekter

Carl Johnson, Okidoki Arkitekter

Medförfattare

Riksorganisationen Sveriges Stadsmissioner

Petter Hetta, Advokatbyrån Kaiding

Marcus Jonsson, Development Partner

Form och illustration

Johanna Berg, Atelier

BRF Notuddsparken

Fotograf: Anna Kristinsdóttir

Porträtt

Fotograf: Henrik Kindgren

femprocentmodellen

En social bostadsmodell för BRF-marknaden

Förord

Hemlöshet förekommer idag i de flesta av Sveriges kommuner. Den grupp som ökar mest är människor i strukturell hemlöshet, det som även kallas ”den dolda hemlösheten”. Det är människor som genom olika livshändelser och olyckliga omständigheter hamnat i en situation där de saknar egen permanent bostad, trots att de vanligtvis har egen försörjning och inte har någon social problematik.

När undanträngningseffekten och segregationen ökar i Sverige, samtidigt som samhället inte löser bostadsfrågan för alla, behövs fler initiativ för att möta utmaningarna. Hittills har det varit hyresrättsmarknaden som tagit det sociala bostadsansvaret. Samtidigt står bostadsrättsmarknaden idag för ca 40 procent av alla bostäder i flerbostadshus och omsätter runt 300 miljarder per år. Det bör alltså finnas kapacitet även för bostadsrättsmarknaden att bidra.

Bostadsrätten har som regel en annan demografisk målgrupp än hyresrätten och genom femprocentmodellen kan även BRF-utvecklare bidra med sociala bostäder. 5 procent av bostäderna upplåts vid bildandet till en idéburen organisation som i sin tur hyr ut till en person i strukturell hemlöshet. Detta ger stora möjligheter till social differentiering inom samma hus, kvarter, stadsdel — och därmed större möjligheter att bryta segregationen i samhället.

Under våren 2024 har vi, med stöd av Vinnova och delfinansiering av Okidoki, vidareutvecklat femprocentmodellen i syfte att försöka skala upp den nationellt. Den här rapporten är resultatet av detta arbete och vi bedömer nu att de mest centrala frågorna är utredda så att kunskapen finns för att genomföra modellen i större skala.

Läs rapporten, åtminstone sammanfattningen, och återkom gärna med kritik och förslag på frågor och förbättringar, men framför allt — hjälp gärna till att sprida kunskapen om strukturell hemlöshet och femprocentmodellen.

Vi vill rikta ett stort tack till stiftelsen Sveriges Stadsmissioner, medförfattare och människor runt omkring som har bistått med kunskap och uppmuntran.

Rickard Stark
Kreativ chef på OKIDOKI



Innehåll

1. Inledning	8
1.1 Sammanfattning femprocentmodellen.....	10
1.2 Syfte mål och metod.....	12
1.3 Projektorganisation.....	14
1.4 Slutsatser.....	16

BAKGRUND

2. Hemlöshet i Sverige	18
2.1 Strukturell hemlöshet – den dolda hemlösheten.....	20
2.2 Social hemlöshet.....	23
3. Den svenska bostadsmarknaden	24
3.1 Hyresrätter.....	26
3.2 Bostadsrätter.....	26
3.3 Andrahandsmarknaden.....	27
4. Insatser och modeller mot hemlöshet	28
4.1 Bostad Först.....	30
4.2 Bostadsbidrag.....	30
4.3 Sociala och kommunala kontrakt.....	30
4.4 Kategoriboenden.....	31
4.5 Bobyrån.....	32
4.6 Kymmendömodellen – differentierad hyra.....	32
4.7 Delägarmodeller.....	33

FEMPROCENTMODELLEN

5. femprocentmodellen	34
5.1 Hyresrätter i bostadsrättsförening.....	36
5.2 Bostadsrätter i bostadsrättsförening.....	37
5.3 Hyresrätter i hyresrättsfastighet.....	38

5.3	Varför just 5 procent?.....	38
5.4	Fallstudie: BRF Notuddsparken	38
5.5	Erfarenheter från Notuddsparken.....	40

6. Aktörer	44
6.1 Hyresgästen	46
6.2 Bostadsrättsföreningen och medlemmarna.....	48
6.3 Den ideburna organisationen.....	50
6.4 Bostadsutvecklaren.....	52
6.5 Kommunen.....	52
6.6 Arkitekten	53

FÖRDJUPNING

7. Juridik för hyresrätter i BRF	56
7.1 Möjlighet att hyra ut till en idéburen organisation.....	58
7.2 Hyrestid och uppsägning.....	58
7.3 Ansvar för lägenheten	59
7.4 Upplåtelse i andra hand.....	59
7.5 Besittningsrätt	60
7.6 Möjlighet för Stadsmissionen att överlåta hyreskontraktet.....	61
7.7 Sammanfattning	61

8. Juridik för bostadsrätter i BRF	62
8.1 Lagen om offentlig upphandling	64
8.2 Bostadsrättslagen	64
8.3 Kommunens möjlighet till rekrytering av hyresgäster.....	65

Ekonomi	66
9.1 Fiktiv fallstudie.....	68
9.2 Analys	72
9.3 Hantering av differens i lönsamhet.....	74

Inledning

Parallellt med att hemlösheten i Sverige ökar, har staten gradvis lämnat över sitt bostadsförsörjningsansvar på kommunerna. Kommunerna kämpar i sin tur med att lösa utmaningen att kunna få fram bostäder till alla sina invånare. De tar dock främst ansvar för att hjälpa *människor i social hemlöshet* till en bostad, medan det inte finns några särskilda insatser för *människor i strukturell hemlöshet*. För att komma tillrätta med den strukturella hemlösheten, behövs därför både fler kommunala satsningar och privata initiativ.

1.1

Sammanfattning femprocentmodellen

femprocentmodellen är ett socialt bostadsinitiativ som ger BRF-utvecklare möjlighet att i nyproduktion bidra till att minska den strukturella hemlösheten. Syftet är att hjälpa människor som trots att de lever ett socialt och ekonomiskt ordnat liv hamnat utanför den ordinarie bostadsmarknaden. Modellen innebär att 5 procent av lägenheterna i ett bostadsrättsprojekt upplåts som hyresrätter eller bostadsrätter med ändamålet att hyras ut till en hyresgäst som är i hemlöshet. Hyresrätt-alternativet innebär att en idéburen organisation hyr 5 procent av bostadsrätterna för att sedan hyra ut dem till en hyresgäst. Bostadsrätt-alternativet innebär att 5 procent köps av kommunen, eller av en idéburen organisation, för vidare uthyrning till en hyresgäst. En fördel med att den idéburna organisationen rekryterar hyresgäst är att de kan prioritera friare och efter behov framför kötid.

Modellen är genomförd i Brf Notuddsparken i Västerås där Stadsmissionen har köpt och idag förvaltar 2 av 44 lägenheter. Utifrån erfarenheterna från Notuddsparken vidareutvecklar vi nu modellen för att fler projekt ska genomföras i hela landet.

I denna rapport har vi utvecklat hyresrätt-alternativet där bostadsrättsföreningen köper 5 procent som hyreslägenheter av BRF-utvecklaren direkt när föreningen bildas, med ändamålet att hyra ut dessa till sociala ändamål. Modellen är i ekonomisk balans på marknader med normala till medelhöga bostadspriser, men vid höga eller mycket höga köpeskillingar kompenserar inte bruksvärdeshyran fullt ut för dessa lägenheter. Vinstbortfallet behöver därför kompenseras med t.ex. rabatterat markpris vid kommunal markförsäljning och/eller kombineras med kravställande vid markanvisning.

Utifrån den bedömning som Advokatbyrån Kaiding gjort föreligger inga juridiska hinder för att införa femprocentmodellen som hyresrätter i nyproduktion av bostadsrätter. Hyresavtal mellan en bostadsrättsförening och en idéburen organisation får teck-

nas för maximalt 25 år, och det finns sätt att hantera frågan om besittningsrätt i avtalen. En fördel med hyresrätt-alternativet är att hyresgästen på sikt kan ingå ett förstahandskontrakt direkt med föreningen.

femprocentmodellen kan även genomföras i bostadsrätt-alternativet att kommunen köper lägenheterna. Att kommuner köper bostadsrätter förekommer och är förenligt med lagstiftningen. Kommunen upplåter bostäderna i andra hand till en idéburen organisation som i sin tur ingår hyresavtal med hyresgästen. Hyresgästen kan i detta fall inte ingå ett förstahandskontraktet med föreningen, å andra sidan finns möjlighet till kontraktstider på upp mot 25 år och under den tidsperioden ska hyresgästen kunna ta sig vidare på egen hand.

Organisatoriskt kan *femprocentmodellen* med fördel baseras på Stadsmissionens *Bobyrå*-koncept. I de städer där *Bobyrå* finns, blir de lägenheter som tillkommer en extra resurs och där finns redan en etablerad organisation för så kallad mjuk förvaltning, det vill säga individanpassat stöd till hyresgästen.

Framöver ser vi ett behov av att vidareutveckla användningen av modellen vid kommunala markanvisningar, eftersom det kan mångdubbla införandet av *femprocentmodellen* vid framtida exploatering och därmed skapa fler bostäder till människor i strukturell hemlöshet. Projektgruppen söker vidare anslag för att kunna påbörja detta arbete.

1.2 Syfte mål och metod

Projektets syfte är att möjliggöra för fler människor som står utanför den ordinarie bostadsmarknaden att få hjälp till ett eget permanent boende, genom att skala upp femprocentmodellen på platser där det finns människor i strukturell hemlöshet.

Målet har varit att säkerställa att femprocentmodellen fungerar affärsmässigt, juridiskt och organisatoriskt, sprida kunskap om modellen och presentera projektresultaten i ett pedagogiskt underlag riktat till den kommersiella sidan av bostadsbranschen och kommuners exploateringskontor, inte minst alla som arbetar med social hållbarhet.

Vidareutvecklingen av femprocentmodellen bygger på det genomförda pilotprojektet i Notuddsparken, Västerås. Efter en analys av pilotprojektets upplägg förde vi samtal med Stadsmissionens olika avdelningar och med representanter för bostadsbranschen. Utifrån detta formulerade vi nya målbilder för modellens genomförbarhet och användbarhet.

För att säkerställa att modellen fungerar har vi tagit hjälp av experter inom juridik och ekonomi. Efter att ha byggt upp ett nätverk inom den juridiska sektorn formulerade vi frågor som utreddes av sakkunniga jurister. Även den fastighetsekonomiska utvecklingen av modellen gjordes i samarbete med sakkunniga med stor erfarenhet inom området.

Vi föreslår att nästa steg mot att införa femprocentmodellen i ett konkret projekt är att i samråd med kommuner och länsstyrelse ta fram en kommunal markanvisningsstrategi mot strukturell hemlöshet. På kommunal nivå finns stora möjligheter att arbeta aktivt med markpolitik för att minska hemlöshet. Genom att använda kraften och värdet i markägandet kan kommuner genom markanvisningsavtal få genomslag för särskilda önskemål i framtida byggprojekt. Inom ramen för den nationella hemlöshetsstrategin (2022–2026) har regeringen gett länsstyrelserna i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete för att motverka hemlöshet, och

länsstyrelserna har en nyckelroll i samordning, ansvarsfördelning och informationsflöde mellan regionernas kommuner. I ett nästa steg ska relevanta förvaltningar på kommuner även uppmärksammas på modellens köp-alternativ i syfte att påverka till förvärv av bostadsrätter för vidare uthyrning.



1.3 Projektorganisation

INITIATIVTAGARE

Okidoki Arkitekter

Okidoki AB arbetar med arkitekturens hela skala, från stadsutveckling till inredning. Med samhällsförståelse som konkurrensmedel arbetar vi innovationsdrivet i gränssnittet mellan samhällsutveckling och arkitektur. Vår vision är en bättre, vackrare och roligare värld och vi tar aktivt ställning för det vi tror på.

SAMARBETSPARTER

Stadsmissionen

I arbetet med femprocentmodellen företräder Sveriges Stadsmissioner både den idéburna organisationens perspektiv och hyresgästens perspektiv. Stadsmissionen är en idéburen, professionell aktör i civilsamhället med 170 års erfarenhet av att möta och stötta människor i olika typer av hemlöshetssituationer.

- **Karolina Skog** är rådgivare i bostadspolitiska frågor på Sveriges Stadsmissioner, tidigare riksdagsledamot och miljöminister och bostadspolitisk utredare.
- **Tanja Kuller** är enhetschef för Bobyrån, Stadsmissionens bostadsförmedling i Stockholm
- **Henrik Källberg** är verksamhetschef för Umeå Stadsmission.
- **Sofie Grande** är socialchef på Västerås Stadsmission.

Advokatbyrån Kaiding

Advokatbyrån Kaiding grundades 1956 i Skellefteå och är Norrlands största advokatbyrå med ett 70-tal medarbetare på sju orter.

- **Petter Hetta** är partner på advokatbyrån och vice ordförande i Sveriges Advokatsamfund. Han har hjälpt till att utreda de juridiska förutsättningarna för att införliva hyresrätter för människor i strukturell hemlöshet i nyproduktion av bostadsrätter.

Development Partner

Development Partner utvecklar mark- och fastighetsprojekt antingen i egen regi eller åt andra utvecklare och parter. De är med i processen från identifiering av utvecklingsbara bostadsprojekt, via planskede till genomförande, i roller som projektchef, projektledare eller rådgivare. I arbetet med femprocentmodellen företräder de bostadsutvecklarnas perspektiv.

- **Marcus Jonsson är vd** med erfarenhet inom stadsutveckling och nyproduktion av bostäder och kommersiella fastigheter.

Handelshögskolan vid Göteborgs universitet

Juridiska institutionen på Handelshögskolan i Göteborg bistår som rådgivare i frågor om institutionell rätt och rättsliga regelverk kring konkurrens, statsstöd, offentlig upphandling med mera.

- **Ulf Petrusson** är professor i rättsvetenskap på Juridiska institutionen, samt föreståndare för Institutet för Innovation och Samhällsförändring.
- **Filip Bladini** är docent i civilrätt och universitetslektor på Juridiska institutionen.

Tillsammans har de bland annat författat rapporten *Hållbar stadsutveckling – ett institutionellt pusslande?* inom ramen för forskningsprojektet Fusion point Gothenburg.

1.4 Slutsatser

Våra slutsatser efter vårens arbete är att femprocentmodellen är ett verktyg som kan bidra till minskad segregation och strukturell hemlöshet, på rätt platser, för rätt personer och med rätt användning. Här sammanfattar vi slutsatserna i korthet:

- Modellen fungerar inom befintliga system, regelverk och institutioner, för att maximera möjligheten att nå resultat.
- Målgruppen bör vara människor i strukturell hemlöshet, alltså personer som i övrigt har ett ordnat liv och inte är aktuella för stöd och insatser från socialtjänsten.
- femprocentmodellen behöver införas tidigt, redan på planeringsstadiet i ett bostadsprojekt — och kommuniceras tydligt till intressenter och bostadsköpare.
- För kommuner ger femprocentmodellen möjlighet att i markanvisningar ställa som krav att lägenheter för sociala ändamål tillskapas för att på så vis minska både hemlöshet och segregation.
- Modellen kan genomföras på olika sätt:
 - Alternativ 1:** Som hyresrätter i bostadsrättsföreningar då 5 procent upplåts som hyresrätter och hyrs av exempelvis Stadsmissionen, som ansvarar för vidare uthyrning till hyresgäst, och för att hyran betalas.
 - Alternativ 2:** Som bostadsrätter i bostadsrättsföreningar, då en kommun eller en idéburen organisation köper 5 procent av lägenheterna för vidare uthyrning till människor i strukturell hemlöshet. **Alternativ 3** är att den idéburna organisationen tecknar förstahandskontrakt med utvecklaren av en hyresfastighet och hyr ut i andra hand till människor i strukturell hemlöshet.
- Alternativ 1 innebär i förlängningen möjlighet till ett förstahandskontrakt för den boende direkt med bostadsrättsföreningen.
- I alternativ 1 och 2 är det viktigt att bostadsrättsföreningens syfte och stadgar formuleras så att det framgår att man ska tillhandahålla lägenheter för hemlösa och att föreningen accepterar andra- och tredjehandsuthyrning under obegränsad tid.

- Med hänsyn till att förvärv av bostadsrätt binder betydande kapital bedöms den bästa lösningen vara att Stadsmissionen hyr av föreningen alternativt hyr av kommunen som ägare till bostaden, istället för att köpa lägenheter.
- Oavsett ägare till lägenheterna är det bättre att den idéburna organisation hyr ut lägenheten till människor i strukturell hemlöshet, eftersom de kan tillämpa en behovsprövad rekrytering.
- Modellen förutsätter att det finns kapacitet för mjuk förvaltning, det vill säga individanpassat stöd till hyresgästen.
- En fördel med för en idéburen organisation framför en kommun är att den kan tillämpa en behovsbaserad rekrytering av hyresgäster.
- Omfattningen 5 procent av bostäderna motsvarar i normalfallet 2,5 procent av boytan, och bedöms vara en nivå som fungerar ekonomiskt och socialt för alla parter.
- femprocentmodellen är i ekonomisk balans på orter med medelhöga bostadspriser. Där bostadspriserna är mycket höga täcker inte bruksvärdeshyran kostnaden som behöver hanteras/kompenseras. I rapporten redovisas olika alternativ för hur detta kan göras.
- Bostadsrättsföreningen eller hyresvärden har en trygg intäkt för bostäderna då det är den idéburna organisationen som ansvarar för att hyran/avgiften betalas.
- Om en kommun eller organisation köper lägenheterna påverkas inte bostadsrättsföreningens ekonomi då de köps till aktuellt värde och förvaltas/hanteras precis som föreningens övriga bestånd.

Hemlöshet i Sverige

Idag förekommer hemlöshet i de flesta av landets kommuner, inte bara i de största städerna. Hemlöshet brukar indelas i två olika kategorier, *strukturell hemlöshet* och *social hemlöshet*. Det är viktigt att poängtera att femprocentmodellen enbart riktar sig till människor i strukturell hemlöshet, eftersom de inte omfattas av socialtjänstens insatser och åtgärder för att få en bostad. Ett annat skäl är att människor i strukturell hemlöshet är enklare att integrera i en bostadsrättsförening då de sociala utmaningarna i regel är mindre.

2.1 Strukturell hemlöshet — den dolda hemlösheten

En vanlig missuppfattning är att hemlöshet bara drabbar personer med missbruk, social och/eller psykisk problematik. Men det finns många andra orsaker till att människor hamnar i hemlöshet. En delvis dold grupp är de som befinner sig i strukturell hemlöshet. Det är personer som inte har tillgång till en egen bostad, men samtidigt faller utanför samhällets stödsystem för att ta sig in på bostadsmarknaden. Här finns både kvinnor och män, unga och äldre, människor födda i Sverige och nyanlända. De har ofta lyckats ordna ett kortsiktigt boende på egen hand, men av olika anledningar saknar de ett eget hem. Människor i strukturell hemlöshet bor sällan på gatan, men är hänvisade till korttidskontrakt, överprisade andrahandskontrakt och välviljan hos vänner och familj. Det är människor i strukturell hemlöshet som är målgruppen för femprocentmodellen.

Martin Grander, bostadsforskare vid Malmö universitet, använder begreppet "inbetweeners of the housing markets" för att beskriva denna grupp. Med det menar han *"hushåll som inte har möjligheter att med egna medel komma in på den ägda eller hyrda bostadsmarknaden. De saknar kapital och inkomst för att köpa en bostadsrätt eller en ägd bostad, och har inte de ekonomiska tillgångarna att komma över trösklarna på den hyrda marknaden. Samtidigt kvalificerar de inte sig för en bostad genom socialtjänstens boendeinsatser, då dessa vanligtvis är förbehållna hushåll med en social problematik. På så sätt är hushållen utestängda från de reguljära lösningarna på den svenska bostadsmarknaden. En av orsakerna till detta är de strikta tillträdeskraven på hyresmarknaden"*.

(Källa: Grander, Martin. Sjöland Kozlovic, Martina. Tillträdeskrav i allmännyttan 2013–2022. Malmö universitet 2023.)

Den här gruppen ingår inte heller i Socialstyrelsens officiella statistik över hemlösa i Sverige och det är främst civilsamhället som arbetar med att stödja dem. Däremot gör Stadsmissionen kartläggningar även av den strukturella hemlösheten. Vintern 2024 presenterade både Socialstyrelsen och Stadsmissionen sina

årliga hemlöshetskartläggningar för 2023. De visar att andelen människor i strukturell hemlöshet ökar, bland annat på grund av höga priser på bostadsmarknaden, brist på bostäder med låg eller rimlig hyra och höga krav från fastighetsägare på inkomst och referenser. I kombination med ökande inflation och lågkonjunktur ökar undanträngningseffekten i samhället. Det kan räcka med en separation, arbetslöshet eller sjukdom för att boendesituationen ska förändras. De som väl hamnat utanför bostadsmarknaden har svårt att ta sig tillbaka in av egen kraft, och erbjuds hjälp först när de befinner sig i akut hemlöshet och alla andra alternativ är uttömda.





2.2 Social hemlöshet

Social hemlöshet syftar på den grupp människor som är hemlösa på grund av bakomliggande problematik som exempelvis beroendesjukdom eller psykisk ohälsa, eller är i akut hemlöshet. Den här gruppen har möjlighet att få stöd av socialtjänsten enligt socialtjänstlagen, där boende kan vara en av stödinsatserna. femprocentmodellen riktar sig därför inte till den här gruppen.

Ett antal av Sveriges kommuner kartlägger den sociala hemlösheten årligen eller vartannat år. Socialstyrelsen gör en nationell kartläggning av social hemlöshet vart sjätte år och presenterade siffrorna för 2023 i februari. Jämfört med 2017 års rapport har den sociala hemlösheten stått stilla eller minskat, men minskningen beror till stor del på att kommunerna skärpt sin tolkning av vad som krävs för att klassas som socialt hemlös, vilket har gjort att gruppen strukturellt hemlösa istället har ökat.

(Källa: Sahlin, I. (2020) Moving targets: On reducing public responsibilities through recategorising homeless people and refugees, *European Journal of Homelessness*, 14.1, 27-54.)

Den svenska bostads- marknaden

Den svenska bostadsmarknaden består av omkring fem miljoner hushåll och domineras av tre upplåtelseformer:

Småhus med äganderätt

(ca 2 miljoner hushåll)

Hyresrätter i flerbostadshus

(ca 1,5 miljoner hushåll)

Bostadsrätter i flerbostadshus

(ca 1 miljon hushåll)

Efterfrågan på bostäder varierar. Tillväxtkommuner har oftare en hetare bostadsmarknad med större risk för bortträngning, men har samtidigt ofta ett större ekonomiskt utrymme i bostadsprojekten med god efterfrågan och högre prisnivåer.

3.1 Hyresrätter

Kötiderna för ett förstahandskontrakt är ofta långa och de flesta fastighetsägare ställer krav på den sökandes inkomst och att man inte ska ha betalningsanmärkningar. Generellt är kraven högre hos privata hyresvärdar än hos allmännyttiga. Men även allmännyttan ställer krav som gör att många inte har möjlighet att få en hyresrätt.

Hyresrätter byggs vanligtvis i mindre attraktiva lägen än ägda bostäder, vilket bidrar till segregation och försvårar integration. Historiskt har så kallade sociala bostäder alltid varit i hyreshus och nästan bara i allmännyttan, alltså kommunala bostadsbestånd. Det märks i att 40 procent av sociala kontrakt idag finns i stadsdelar med stora socioekonomiska utmaningar medan 0 procent finns i områden med mycket goda socioekonomiska förutsättningar.

(Källa: <https://www.hemhyra.se/reportage/sociala-kontrakt-hjalpen-som-stjalper/>)

3.2 Bostadsrätter

Bostadsrätter utgör ca 40 procent av alla lägenheter och byggs huvudsakligen i städers centrala och mer attraktiva delar där människor både kan och vill betala relativt höga priser. Branschen har under 2020-talet haft en årlig försäljningsomsättning på ca 300 miljarder kronor i snitt. De senaste 20 åren har snittpriset per kvadratmeter för sålda bostadsrätter fyrdubblats.

Bostadsrättsmarknaden bör ha kapacitet att också bidra till den sociala bostadsförsörjningen i samhället. Eftersom bostadsrättsmarknaden till viss del har en annan, ekonomiskt starkare målgrupp än hyresrätten, kan sociala bostäder i brf-beståndet även bidra till att bryta segregationen genom ökade möjligheter till en mer blandad befolkning inom samma hus, kvarter och stadsdel.

(Källa: www.maklarstatistik.se)

3.3 Andrahandsmarknaden

Den som inte kan få en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden söker sig ofta till andrahandsmarknaden. Vanligen innebär det höga hyror för personer som redan har en ansträngd ekonomi och kontrakten är ofta korta. Parallellt med andrahandsmarknaden finns det på många platser en utbredd svart marknad för bostäder.



4 Insatser och modeller mot hemlöshet

”Social housing” är ett internationellt begrepp för sinsemellan ganska olika modeller för statligt subventionerade bostäder för hushåll med begränsade inkomster.

Ett annat begrepp är "affordable housing" dvs "ekonomiskt överkomliga bostäder", för personer som inte är aktuella för social housing, men som inte heller kan komma in på den ordinarie bostadsmarknaden. I Sverige har vi ingen form av vare sig social housing eller affordable housing idag, utan här finns istället ett antal olika insatser och modeller för personer som står utanför bostadsmarknaden.

(Källa: <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/olika-grupper/hushall-begransad-ekonomi/begreppet-social-housing/>)

4.1 Bostad Först

Kommuner och socialtjänst har länge erbjudit boendestöd i form av en sorts boendetrappor, där de sökande först måste uppfylla vissa krav, som att vara alkohol- eller drogfria, innan de får en bostad. I programmet Bostad Först prioriterar man istället omedelbar tillgång till bostad som en grundläggande rättighet, utan att man måste uppfylla dessa krav för att få, och behålla, sin bostad. Tanken är att den stabilitet och trygghet som en egen bostad ger, är en förutsättning för att tackla andra utmaningar som arbetslöshet, psykisk ohälsa eller missbruk.

Bostad Först har vuxit sedan Sverige antog sin nationella hemlöshetsstrategi 2022, och både små och stora kommuner har ansökt om statsbidrag för att införa modellen.

4.2 Bostadsbidrag

Bostadsbidrag är ett bidrag för personer som behöver stöd för att betala sin hyra eller månadsavgift, och går att ansöka om oavsett om man hyr eller äger sin bostad. Villkoren är olika beroende på vilket bostadsstöd man söker, men det förutsätter att man har en låg inkomst. I Sverige får omkring 190 000 hushåll (1,8 procent) bostadsbidrag.

4.3 Sociala och kommunala kontrakt

Sociala kontrakt (även kallat kommunala kontrakt) innebär att socialtjänsten går in som förstahandshyresgäst och säkerställer att hyran betalas. Sociala kontrakt riktar sig huvudsakligen till människor i social hemlöshet, inte till människor i strukturell hem-

löshet. Många kommuner villkorar sina markanvisningar med krav på att skriva samarbetsavtal om sociala kontrakt. Bostäderna är lägenheter i vanliga bostadshus och samarbetet sker oftast mellan kommun och allmännyttan, men även med privata hyresvärdar. Den boende blir i praktiken en andrahandshyresgäst med begränsade rättigheter och besittningsskydd, exempelvis kan rätten till bostaden vara förenad med tillsyn eller särskilda regler. Målet är dock oftast att den boende på sikt ska ta över förstahandskontraktet. Av Sveriges 1,7 miljoner hyreslägenheter är omkring 1 procent sociala kontrakt, vanligtvis i områden med social problematik.

(Källa: <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/olika-grupper/hemlosa/kommunernas-boendelosningar/>
<https://www.dagenssamhalle.se/samhalle-och-valfard/stadsbyggnad/darfor-bor-kommuner-sat-sa-pa-kommunala-kontrakt/>)

4.4 Kategoriboenden

De flesta kommuner har olika sorters kategoriboenden riktade till individer i hemlöshet. Det är lägenheter eller rum i särskilt anpassade fastigheter med tillgång till olika stödinsatser. Flera av fastigheterna ligger i lättare industriområden, och ibland delar de boende gemensamma utrymmen med andra med liknande social problematik. Människor i strukturell hemlöshet har svårt att kvalificera sig för dessa boenden eftersom de tillhandahålls av socialtjänsten, i första hand till människor som befinner sig i social- eller akut hemlöshet.

(Källa: Grange, Kristina (kommande) "Who counts as a 'who'?" Homeless women and geographies of misrecognition in the city of Gothenburg, *Accepterad för publicering i IJURR, International Journal of Urban and Regional Research.*)

4.5 Bobyran

Bobyran drivs av Stadsmissionen och finns i Stockholm och Göteborg. De förmedlar, förvaltar, matchar och hyr ut bostäder till människor som står utanför bostadsmarknaden. Målgruppen är främst människor i strukturell hemlöshet och hyrorna är oftast marknadsmässiga. Det som utmärker förmedlingen är att den görs efter behov och inte kötid. I de städer där Bobyrån finns kan framtida lägenheter genom femprocentmodellen bli en del av förmedlingens totala lägenhetsbestånd.

Bobyran tar emot förfrågningar om bostad och lägger stor vikt vid att matcha rätt hyresgäst med rätt bostadslösning. Förfrågningarna kommer via fastighetsägare och privatpersoner som vill bidra till en mänskligare bostadsmarknad. Förutsättningen är att uthyran inte ställer andra krav på hyresgästen än vad hyreslagen säger. Hyresgästen betalar själv för boendet, men Bobyrån ansvarar för att avtal och försäkringar är i sin ordning och att hyran når fastighetsägaren, eller bostadsrättsföreningen vid användning av femprocentmodellen. Bobyrån håller kontakten med både hyresvärd och hyresgäst och erbjuder löpande stöd utifrån individens behov, så att hyresgästen kan bo kvar. Målet är att den boende på sikt kan ta över kontraktet.

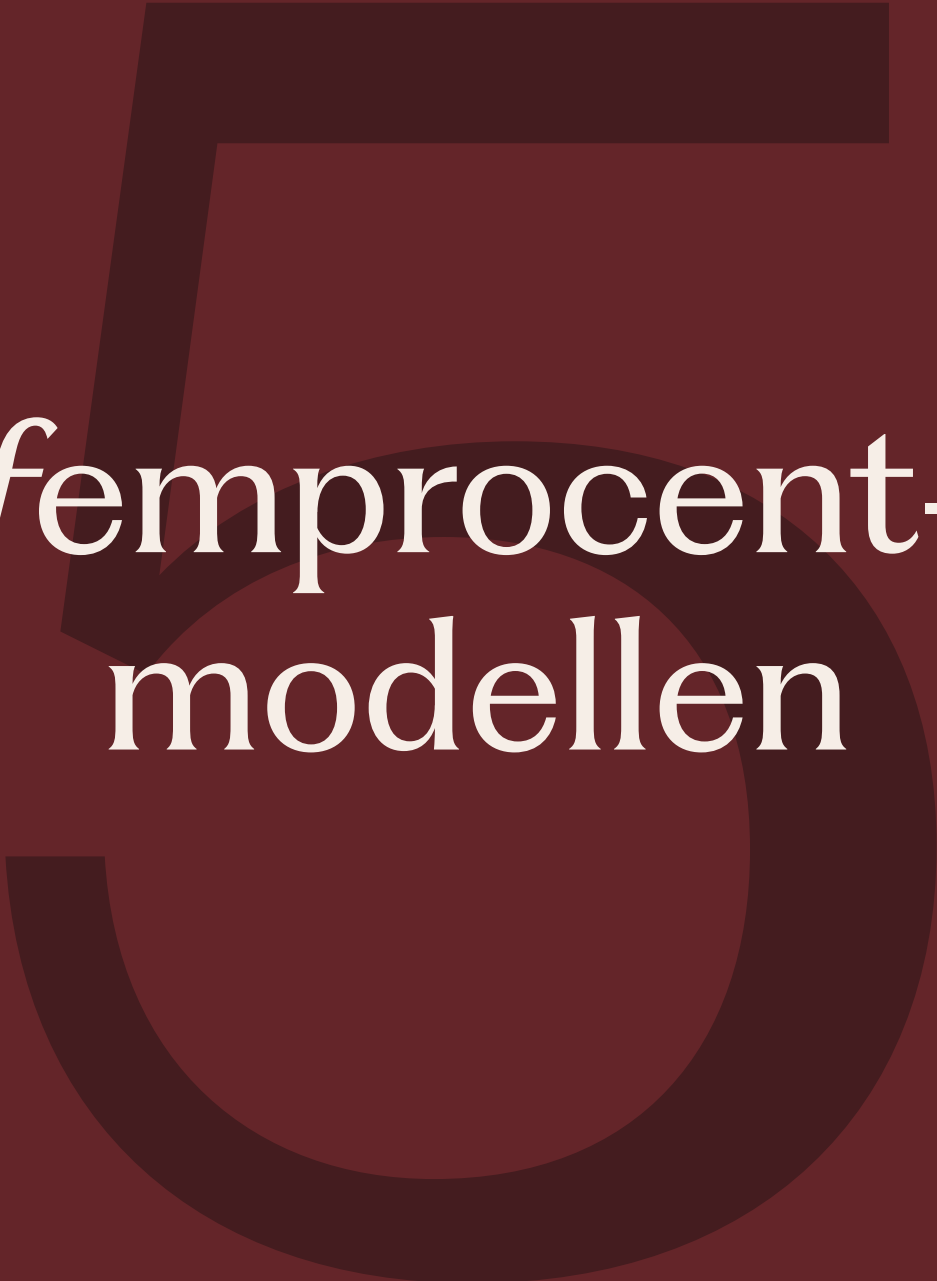
4.6 Kymmendömodellen — differentierad hyra

I Farsta har Stockholms Stadsmission uppfört en fastighet med socialt hållbara bostäder, riktade till människor i strukturell hemlöshet som har svårt att skaffa ett långsiktigt boende på egen hand. Lägenheterna hyrs ut som kooperativa hyresrätter, vilket innebär att alla hyresgäster är medlemmar i en kooperativ hyresrättsförening som de i sin tur hyr lägenheten av.

En kooperativ hyresrättsförening främjar gemenskap och delaktighet i boendemiljön, men kan också erbjuda olika hyresnivåer utifrån hyresgästernas ekonomiska förmåga, eftersom det är stadgarna och styrelsen som bestämmer hyrorna. I huset finns tre lägenhetskategorier med tre olika hyresnivåer. Det innebär att lägenheter av samma storlek och standard har olika månadshyror beroende på lägenhetskategori.

4.7 Delägarmodeller

Delägarmodeller kan se lite olika ut, men syftet är att sänka tröskeln in på bostadsmarknaden för yngre personer som saknar ekonomiskt stöd hemifrån till exempelvis en kontantinsats. Köparen måste i regel vara ansluten till exploatörernas medlemsprogram och ha en stabil ekonomisk situation för att kunna få de banklån som krävs. Flera bostadsaktörer erbjuder den här typen av modell, där personen inledningsvis köper halva lägenheten för att därefter gradvis köpa resterande del över en längre period. Konceptet finns i dagsläget hos bland annat HSB, JM och Obos. Riksbyggen har också en liknande modell där man tecknar ett hyresavtal med option på att köpa hela lägenheten inom en fyraårsperiod.



femprocent-
modellerna

femprocentmodellen är ett bostadsinitiativ som möjliggör för bostadsutvecklare att i nyproduktion bidra till minskad strukturell hemlöshet. Modellen innebär att 5 procent av lägenheterna i ett bostadsrättsprojekt ”reserveras” för människor i strukturell hemlöshet, antingen genom att de upplåts som hyresrätter till en idéburen organisation som rekryterar en hyresgäst, eller att de köps av kommunen (alternativt den idéburna organisationen) och sedan hyrs ut till en person i strukturell hemlöshet enligt principen ovan.

5.1 Hyresrätter i bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening kan välja att införa femprocentmodellen genom att hyra ut cirka 5 procent av lägenhetsbeståndet till en idéburen organisation, exempelvis Stadsmissionen, Räddningsmissionen eller Bräcke diakoni. Organisationen sköter sedan rekryteringen av hyresgästerna och hyr ut bostäderna i andra hand. Organisationen erbjuder också boendestöd genom så kallad mjuk förvaltning (se avsnitt 6.3) och tar större delen av förvaltningsansvaret för de aktuella bostäderna. Det krävs att man i föreningens stadgar får lov att hyra ut i andra hand utan tidsbegränsning.

femprocentmodellen är tänkt att etableras tidigt i ett bostadsrättsprojekt, genom avtal mellan den idéburna organisationen och utvecklaren/bostadsrättsföreningen. För att femprocentmodellen ska kunna genomföras och fungera, bör föreningen ha avsikten att tillhandahålla bostäder för människor i strukturell hemlöshet under minst 10–15 års tid. Målsättningen är att hyresgästen ingår ett förstahandskontrakt direkt med bostadsrättsföreningen och på så vis får en permanent bostad.

Eftersom den idéburna organisationen är förstahandshyresgäst och ansvarar för att hyran betalas varje månad, är modellen ekonomiskt trygg för bostadsrättsföreningen. När avtalstiden mellan bostadsrättsföreningen och organisationen löpt ut, är tanken att föreningen tecknar ett nytt förstahandskontrakt direkt med den boende. Det kan även göras tidigare om alla parter är överens. Om bostadsrättsföreningen av någon anledning inte vill erbjuda den boende ett kontrakt när avtalet löpt ut, har föreningen rätt att sälja vidare lägenheten.

5.2 Bostadsrätter i bostadsrättsförening

Den idéburna organisationen, eller kommunen, kan också gå in som köpare i ett bostadsrättsprojekt, genom att få förtursrätt att köpa 5 procent av lägenheterna i en blivande bostadsrättsförening. Lägenheterna hyrs därefter ut till människor i strukturell hemlöshet enligt samma upplägg som i kapitel 5.1.

Detta alternativ gör att bostadsrättsföreningen finansieras på samma sätt som den skulle gjort annars, eftersom dessa lägenheter då köps och värderas enligt samma principer som övriga lägenheter i föreningen. Det krävs dock att man i föreningens stadgar skriver in att juridisk person både får lov att äga lägenheterna och får lov att hyra ut i andra hand utan tidsbegränsning. Detta är det upplägg som genomförts i BRF Notuddsparken, pilotprojektet som presenteras i kapitel 5.4.

Även i detta alternativ behöver det finnas resurser för en mjuk förvaltning. Om kommunen är köpare/ägare av lägenheterna och själv står för uthyrningen till människor i strukturell hemlöshet, behöver den ha kapacitet för detta eller köpa in den tjänsten. En rekommendation är dock att kommunen hyr ut i andra hand till en idéburen organisation som ansvarar för den mjuka förvaltningen.

Ytterligare ett skäl till att låta en idéburen organisation vara den som rekryterar och ansvarar för hyresgästen, är att kommunen inte har laglig rätt att fritt rekrytera hyresgäster utifrån en egen behovsbedömning, då det inte handlar om sociala kontrakt inom ramarna för socialtjänstens insatser. Den rätten och möjligheten har däremot den idéburna organisationen.

I bostadsrätt-alternativet finns ingen möjlighet att ingå ett första-handskontrakt, men det finns möjlighet att teckna långa kontrakt upp mot 25 år. Under den tidsperioden bedöms hyresgästen ha kommit på fötter och tagit sig vidare på egen hand.

5.3

Hyresrätter i hyresrättsfastighet

Den tredje möjligheten är att den idéburna organisationen tecknar förstahandskontrakt med utvecklaren av en hyresfastighet, genom så kallad blockförhyrning. Målet är även här att kontrakt på sikt ska kunna övertas av andrahandshyresgästerna. Upplägget liknar kommunernas sociala bostadskontrakt, med skillnaden att den idéburna organisationen axlar det offentliga roll både vad gäller urval av hyresgäster och förvaltning av bostäderna. En fördel är att den idéburna organisationen kan rekrytera friare efter behov framför kötid.

5.3

Varför just 5 procent?

5 procent av antalet lägenheter motsvarar ungefär 2,5 procent av boarean, eftersom det vanligen är fastigheternas mindre lägenheter som är aktuella för femprocentmodellen. Vi bedömer att omfattningen är rimlig att bära socialt och ekonomiskt för såväl utvecklaren som hyresgästen och föreningen. Med en för hög andel sociala bostäder i en fastighet/förening ökar dels risken för att hyresgästerna inte klarar att komma på fötter, dels risken för friktion med föreningens medlemmar.

5.4

Fallstudie: BRF Notuddsparken

femprocentmodellen genomfördes första gången i bostadsprojektet BRF Notuddsparken i Västerås. Bostadsutvecklaren Bright Living utvecklade projektet, arkitektbyrån Okidoki ritade husen och den idéburna organisationen Stadsmissionen köpte 5 procent av lägenheterna (två stycken). Sedan 2021 hyrs dessa lägenheter ut i andra hand till personer som är i hemlöshet.



FAKTA: BRF NOTUDDSPARKEN

Plats: Öster Mälarstrand, Västerås

Lägenheter: 41 st

BTA: ca 3700 m²

Material: Trä

Miljöcertifiering: Svanen, FEBY-Guld

Utmärkelser: Västmanlands Arkitekturpris 2023

Guldhemmet — årets bostadsprojekt 2020

5.5

Erfarenheter från Notuddsparken

I Notuddsparken har Stadsmissionen rekryterat från en bredare målgrupp med större sociala utmaningar än vad som nu är gällande för den utvecklade femprocentmodellen. Sofie Grande, socialchef på Stadsmissionen i Västerås, har redogjort för organisationens genomförande och erfarenheter av projektet. För Stadsmissionen fungerar femprocentmodellen dels som en akut boendelösning i väntan på andra möjligheter, dels som ett sätt att utvärdera om den boende är redo att axla ett förstahandskontrakt. Stadsmissionen kan efter en tid gå i god för en hyresgäst gentemot framtida hyresvärdar.

FÖRVALTNING OCH TILLGÄNGLIGHET

Stadsmissionens hantering av de två lägenheterna krävde en halvtidstjänst under projektets start, men lägenheterna har sedan blivit en del av det dagliga arbetet för organisationens boendestödjare. Till en början kan det behövas besök ofta men när det fungerar bra räcker det med veckovisa besök. Det är egentligen viktigare för Stadsmissionen att alltid vara tillgängliga för föreningen, men agera som en "vanlig" hyresvärd gentemot hyresgästen, med normala kontorstider. Förvaltningen av bostäderna har däremot inte varit särskilt krävande eftersom husen är helt nybyggda.

UTHYRNINGSPROCESS OCH HYRESGÄSTER

Uthyrningsprocessen går till så att Stadsmissionen gör en förinterju med möjliga hyresgäster för att bedöma deras situation och behov. Man för även en dialog med socialtjänsten och stadens uppsökande verksamhet som stöd i bedömningen och för att kontrollera att det inte redan finns andra planer för individen.

Av Stadsmissionens hyresgäster just i Notuddsparken har de flesta en missbruksproblematik i grunden vilket ställer stora krav

på Stadsmissionens närvaro och dialog med styrelsen, som har begränsat Stadsmissionens möjlighet till andrahandsuthyrning från två till ett år. Efter två år är Stadsmissionen inne på hyresgäst nummer fem och sex. Av de tidigare hyresgästerna har två fått flytta utan någon annan boendelösning på grund av bristande integration i föreningen, en har flyttat in hos en sambo och en har fått ett förstahandskontrakt. Framöver är tanken att i första hand erbjuda boende till personer utan tidigare missbruksproblematik, för att bygga upp förtroendet hos föreningen och styrelsen.

KONTAKTEN MELLAN HYRESGÄSTER OCH GRANNAR

Enligt Sofie Grande är många av de andra i föreningen positiva till Stadsmissionens hyresgäster, och hör av sig till Stadsmissionen för att fråga hur de kan stödja sina grannar. Hyresgästerna har dock vanligen fullt upp med att få ordning på sin livssituation. De kan också ha en känsla av att inte passa in och därför dra sig undan från umgänge med grannar. Stadsmissionens hyresgäster umgås inte heller med varandra vilket är en medveten strategi av Stadsmissionen för att undvika en "vi och dem"-situation.

UTVECKLINGSMÖJLIGHETER

Utifrån de första två årens erfarenheter kommer Stadsmissionen i Västerås framöver att erbjuda boende till personer utan tidigare missbruksproblematik. Vad gäller ägandet och de ekonomiska förutsättningarna upplever Sofie Grande att det är en trygghet att ha ett kapital som organisationen kan frigöra om det behövs, och en möjlighet att sprida sina ekonomiska placeringar. För att mäta med en utökad mjuk förvaltning skulle de behöva hitta en finansieringsmodell, till exempel genom IOP-avtal*. För att skala upp modellen räknar Sofie Grande med att de skulle behöva ett tiotal lägenheter och en eller flera heltidsresurser för boendestödet.

* IOP står för Idéburet Offentligt Partnerskap och är ett samarbete där flera olika offentliga aktörer bidrar för att tillsammans åstadkomma mer än de kan göra var för sig. Ursprunget till arbetssättet idéburet offentligt partnerskap kommer från Västerås, när Stadsmissionen och Västerås stad startade ett samarbete 2010.

SLUTSATSER FRÅN FALLSTUDIEN

- En förutsättning för att skala upp modellen är att endast arbeta med människor i strukturell hemlöshet, utan missbruksproblematik, vilket numera är gällande.
- Organisationen behöver vara kontinuerligt tillgänglig för föreningen.
- Behovet av boendestöd är större initialt, men gradvis allt mindre.
- För att skala upp modellen skulle man behöva utveckla modellen för den mjuka förvaltningen, exempelvis genom IOP-avtal.
- Grannar har generellt varit positiva och öppna gentemot hyresgästerna.
- Att köpa bostadsrätter kan vara en möjlighet för vissa organisationer att göra investeringar.



Aktörer

femprocentmodellen involverar ett flertal olika aktörer som alla har sina olika mål, syften, behov och incitament för sin medverkan i den här typen av projekt. Här redogör vi för de olika aktörerna, deras roller, möjligheter och eventuella risker eller farhågor som kan finnas vad gäller ekonomiska, sociala eller andra förutsättningar på kort och lång sikt.

6.1 Hyresgästen

Som hyresgäst genom femprocentmodellen kommer individen att ingå i ett nytt socialt sammanhang, ofta i en annan demografisk och geografisk kontext. Ur ett samhälleligt perspektiv bidrar detta konkret till minskad segregation. Föreningen förväntar sig ingen motprestation annat än att vara en vanlig granne. Livskvaliteten för de personer som får en bostad ökar enormt vilket kraftigt ökar deras chanser att förbättra sin livssituation.

Majoriteten av de människor som befinner sig i strukturell hemlöshet har inte några problem att betala en normal hyra.

Att bo i andra hand kan vara en utsatt position med risk för att utnyttjas på olika sätt. Många som lever i strukturell hemlöshet söker hjälp via Stadsmissionens verksamheter, och deras situation kan se väldigt olika ut.

Bland kvinnor är det en stor grupp som oroar sig för sin boendesituation vid en separation. För barn medför hemlöshet en starkt negativ påverkan på skolgång, fritidsaktiviteter och relationer med både kompisar och vuxna.

För den som någon gång har blivit vräkt är det svårt att komma in på bostadsmarknaden igen. Med skulder, betalningsanmärkningar eller låg kreditvärdighet är det svårt att få hyra en bostad. Lösningen blir ofta kortsiktiga, dyra boendelösningar. Majoriteten av de som befinner sig i strukturell hemlöshet har inte några problem att betala en normal hyra.

Nyanlända hamnar ofta i hemlöshet efter att ha fått hjälp med bostad i två år. Tröskeln in på bostadsmarknaden är hög eftersom de inte har kötid i en bostadskö och saknar kontakter. Om de har en inkomst anses de ha möjlighet att skaffa sig en bostad, och får därmed ingen hjälp av det offentliga.

BOSTAD BETYDER ALLT

Tillgången till ett permanent hem är en förutsättning för att kunna fungera och delta i samhället. Människor som förlorar sin bostad kan snabbt utveckla både psykiska, fysiska och sociala problem, trots att de tidigare inte haft några sådana bekymmer. Lösningen kan bli svarta och/eller osäkra bostadskontrakt, dyra andrahandskontrakt och skuldsättning. Tillgång till bostad är också avgörande för personer som vill bryta upp från en destruktiv relation eller en svår social situation.

MÅLGRUPPSPROFILER



**Änkemannen
med pension**

Lever ensam och har en låg men stabil inkomst från pension. Har fått betalningsanmärkningar och kan därför inte få ett förstahandskontrakt. Just nu bor han i en bekants sommarstuga. Han räknas inte in i hemlöshetsstatistiken eftersom han har någonstans att bo, om än tillfälligt, och han har en stabil inkomst som inte berättigar till hjälp.



**Ensamstående kvinna
med barn**

Lämnade ett destruktivt förhållande där hon blev utsatt för ekonomiskt våld och fick till en början hjälp med skyddat boende. Hon har jobb, men lyckas inte få långsiktig hjälp med bostad. Bli beroende av andra- och tredjehandsmarknaden och flyttar många gånger. Hon räknas inte in i hemlöshetsstatistiken eftersom hon har en ordnad inkomst och bor i andrahand.



**Flyktingparet
med arbete**

Paret kom till Sverige och fick då hjälp med boende. Det har nu gått två år, de har arbete och anses ha en för stabil ekonomi för att få fortsatt hjälp. De har inga kontakter på bostadsmarknaden och riskerar nu att förlora sina jobb, då de måste flytta långt bort. De räknas inte in i hemlöshetsstatistiken eftersom de har en inkomst och anses ha möjlighet att skaffa en bostad.

(Källa: <https://www.stadsmissionen.se/press-och-opinion/hemloshetsrapporten-2024>)

6.2 Bostadsrättsföreningen och medlemmarna

Att delta i femprocentmodellen ger bostadsrättsföreningen en aktiv roll i lokalsamhällets arbete med social hållbarhet. Det kan skapa ett ökat engagemang i föreningen och en möjlighet för enskilda individer att på ett enkelt sätt hjälpa till. Som en föreningsordförande säger: *”Vi är enormt stolta över samarbetet med Stadsmissionen, även om vi inte gör någonting alls, förutom att vara grannar som vanligt.”* Det kräver dock tydlig information och enkla kontaktvägar för att undvika missförstånd.

femprocentmodellen finns med i ett BRF-projekt redan innan föreningen bildas. Syftet dokumenteras i föreningens stadgar och kommuniceras tydligt inför försäljning så att blivande medlemmar har full insikt i vad femprocentmodellen innebär. För den bostadsrättsköpare som kanske står inför sitt livs största investering kan det finnas en oro kring hur bostadssituationen kommer att påverkas i ett hus där det bor människor i strukturell hemlöshet. Det är därför viktigt att informera om vad strukturell hemlöshet är och vad den kan bero på. Genom noggrann matchning med rätt hyresgäst säkerställer man att hyresgästen har rätt profil för att fungera i föreningen och bostaden.

”Vi är enormt stolta över samarbetet med Stadsmissionen, även om vi inte gör någonting alls, förutom att vara grannar som vanligt.”

En vanlig fråga är hur eftermarknaden kommer att utvecklas för en bostad i ett hus med ”sociala bostäder”. Det finns egentligen bara ett projekt, vår fallstudie Notuddsparken, som kan visa detta. Där har flera bostadsförsäljningar gjorts och prisutvecklingen har helt

följt den övriga bostadsmarknaden. Det är rimligt att anta att detta gäller oavsett om femprocentmodellen införs som hyresrätter eller köps som bostadsrätter och sedan hyrs ut.

Att lägenheterna upplåts till den idéburna organisationen, som i sin tur ingår hyreskontrakt med hyresgästen, är en trygghet för föreningen. Även i bostadsrätt-alternativet, där kommun eller organisationen står som ägare till bostaden, upplåts lägenheten via andra eller tredjehandsupplägg. På så vis garanteras hyran/månadsavgiften men hyresgästen betalar själv. Hyran är tryggad under hela avtalstiden och ger en stabil intäkt för föreningen. Den idéburna organisationen står även för stora delar av lägenhetsförvaltningen.

Erfarenheter från Stockholms Stadsmissions Bobyrå visar att regelbundna besök av en idéburen organisation ger positiva effekter på tryggheten i föreningen. Besökande personal har blivit kontaktade av såväl grannar som förbipasserande vilket har lett till att man identifierat otrygga situationer i närmiljön, som inte nödvändigtvis handlat om hyresgästerna, och kunnat åtgärda problemen innan de blivit till stora bekymmer.



6.3

Den idéburna organisationen

Den idéburna organisationen är en kärna i femprocentmodellen och alla övriga aktörer, från bostadsrättsutvecklare, kommun och hyresnämnd till hyresgäster, måste ha fullt förtroende för organisationen. Därför är det viktigt att den uppfyller några grundläggande kriterier, som finns hos etablerade idéburna organisationer:

- De bedriver professionell social verksamhet baserad på evidens och gedigen erfarenhet.
- De har som mål att ge människor i utsatta situationer styrkan och möjligheten att förändra sin situation.
- De är en ekonomiskt och organisatoriskt stabil aktör som erbjuder mjuk förvaltning inom organisationen

Stadsmissionen är en av Sveriges största idéburna organisationer, men det finns flera liknande organisationer som mycket väl kan ta motsvarande roll i andra projekt i Sverige.

Den idéburna organisationens roll i femprocentmodellen baseras på Stadsmissionens Bobyrå-koncept när lägenheterna upplåts som hyresrätter. Organisationen står som förstahandshyresgäst till bostaden och hyr ut den i andra hand under en bestämd tidsperiod genom avtal med föreningen. De som flyttar in i lägenheterna prioriteras utifrån behov, inte efter kötid. Om kommunen istället köper lägenheterna är rekommendationen att kommunen hyr ut dem till en idéburen organisation som står för rekrytering och stöd till hyresgästerna enligt ovan.

Under våren har vi i samarbete med Sveriges Stadsmissioner utvecklat och anpassat modellen för att fungera med deras verksamhet. I Stockholm och Göteborg kan femprocentmodellens lägenheter ingå i Bobyråns ansvarsområde men på mindre orter kan man behöva tillsätta specifika resurser för dessa projekt.

MJUK FÖRVALTNING

För att femprocentmodellen ska vara hållbar behöver hyresgästerna nästan alltid någon typ av stöd, oavsett orsaken till individens hemlöshet. Denna så kallade mjuka förvaltning innebär att hyresgästerna får individanpassat stöd för att kunna bo kvar långsiktigt. Den idéburna organisationen står för detta stöd, volontärt eller via IOP-avtal. Stödet innefattar regelbundna besök och kan handla om hjälp med skuldsanering, att organisationen medverkar vid årsstämmor och städdagar med mera. Organisationen är nåbar för såväl hyresgäster som föreningsmedlemmar.

Erfarenheter från Bobyran visar att hyresgäster kan behöva sägas upp på grund av störningar. Den möjligheten behöver därför vara inskriven i kontrakten så att organisationen kan agera snabbt för att för att slussa in en ny hyresgäst.

Utöver stödet till hyresgästen tar den idéburna organisationen ett utökat förvaltningsansvar för lägenheterna. Vid hyresrättsalternativet sker det genom blockförhyrning i samband med avtalskrivandet. Syftet är att underlätta för bostadsrättsföreningen som inte är en professionell hyresrättsförmedlare.



6.4 Bostadsutvecklaren

För byggherrar och bostadsutvecklare ger femprocentmodellen möjlighet att bidra till ett mer socialt hållbart samhälle. Genom att upplåta 5 procent av lägenheterna i en nybyggnation till människor i strukturell hemlöshet, stödjer de en småskalig integration av socialt hållbara bostäder i områden där den typen av bostäder annars inte skulle byggas.

För bostadsutvecklaren/exploatören kan det dock finnas en oro kring projektets lönsamhet och eventuella risker vad gäller möjligheten att sälja bostäderna. Våra beräkningar visar att om femprocentmodellen genomförs som hyresrätter i områden där bostadsrättspriserna är medelhöga innebär modellen enbart marginella skillnader i den ekonomiska kalkylen, vilket kan hanteras på olika sätt. Tidigt i processen tecknas avtal med en idéburen organisation som blockförhyr lägenheterna av den framtida föreningen under en bestämd tidsperiod. Avtalet ger en trygghet för både föreningen och organisationen. En fördel för exploatören kan vara att de mest svårsålda lägenheterna i huset köps av föreningen och säljs direkt vid bildandet. Bostäderna ligger med som en tillgång för bostadsrättsföreningen och hyrorna betalar räntebelastningarna för de lån som finansierat köpet av dem. Om femprocentmodellen införs genom alternativet att lägenheterna köps som bostadsrätter av kommunen, eller möjligen den idéburna organisationen, blir det ingen ekonomisk skillnad eller risk för föreningen – snarare kan det även i detta fall bli enklare att sälja de mindre attraktiva lägenheterna.

6.5 Kommunen

Vi har konstaterat att en het bostadsmarknad och bostadsbrist ger undanträngningseffekter för utsatta grupper, som får allt svårare att få bostad. De flesta kommuner löser inte bostadsförsörjningen för alla medborgare, men erbjuder särskilda boendelösningar och

insatser för personer som av olika skäl inte godkänns som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. Det kräver att man omfattas av socialtjänstens ansvar i hemkommunen, vilket ofta utesluter människor i strukturell hemlöshet.

femprocentmodellen erbjuder Sveriges kommuner ett verktyg för att fördela samhällsansvaret så att alla marknadens aktörer är med och bidrar till att motverka hemlöshet. Kommunen kan även ta en aktiv roll för att bidra till minskad strukturell hemlöshet genom att köpa bostadsrätter för vidare uthyrning via idéburen organisation.

Oavsett om det är hyr- eller köpalternativet som genomförs innebär det att socialt hållbara bostäder, för en grupp som inte omfattas av kommunernas ansvar, integreras i liten skala i mer välmående delar av städerna. Genom att kravställa *femprocentmodellen* eller motsvarande i nya bostadsrättsprojekt kan kommunen på sikt bli mindre segregerad och mer hållbar såväl demografiskt som socialt.

6.6 Arkitekten

Arkitekten kan ha en viktig samordnande roll som "underlättare" med kompetens inom de flesta områden som berörs. Med god förståelse för såväl markanvisningsprocesser och bostadsregler som målgrupper och sociala frågor kan arkitekten ha en nyckelroll i att jämka de berörda parternas intressen och vara en diplomat i projektets utvecklingsprocesser. Arkitekten kan även fungera som projektledare för att säkra framdrift i projekt .

Fördjupning

För att säkerställa att *femprocentmodellen* är ekonomiskt och juridiskt hållbar då lägenheterna upplåts som hyresrätter, krävs fördjupande utredningar inom fastighetsekonomi samt förenings- och förvaltningsjuridik. Syftet med modellen är att möjliggöra så många projekt som möjligt i Sverige. De mest grundläggande frågorna som behöver besvaras är hur man gör, om det är juridiskt tillåtet, vad det kostar och vem som betalar.

FÖRDJUPNINGSSOMRÅDE

Juridik för hyresrätter i BRF

Okidoki AB har gett Advokatbyrån Kaiding i uppdrag att göra en juridisk bedömning av förutsättningarna för Stadsmissionen eller andra idéburna organisationer att förhyra lägenheter av en bostadsrättsförening och sedan genom andrahandsuthyrning, en form av socialt kontrakt, låta en person hyra lägenheten. Frågorna och svaren är samlade i en promemoria och här sammanfattar vi de viktigaste frågorna och slutsatserna (7.1–7). I texten anges Stadsmissionen som förstahandshyresgäst och exempel på organisation, medan deras andrahandshyresgäst benämns ”hyresgäst”.

7.1

Möjlighet att hyra ut till en idéburen organisation

Det har tidigare prövats att Stadsmissionen förvärvat bostadsrätter för att sedan hyra ut dessa till strukturellt bostadslösa genom andrahandsuthyrning, med goda resultat. Det förutsätter dock att bostadsrättsföreningen, och i vissa fall hyresnämnden, ger tillåtelse till detta. Det är viktigt att föreningen i sina stadgar skriver att man för en begränsad del av bostadsrätterna tillåter andrahandsuthyrning av samhällshänsyn (socialt kontrakt). Stadgarnas generella regler om andrahandsuthyrning kan då kompletteras med en skrivning att andrahandsuthyrning i detta syfte ska tillåtas, exempelvis att juridisk person ska tillåtas hyra ut i andra hand för sociala ändamål. Det är viktigt att detta sociala, samhälleliga syfte kommer till uttryck i stadgarna för att det inte ska komma som en överraskning och ifrågasättas av andra bostadsrättsinnehavare.

Bestämmelserna om blockuthyrning tillåter bostadsrättsföreningen och Stadsmissionen att avtala bort hyresgästens särskilda uppsägningsrätt och möjligheten att få hyran prövad. För ett godkännande av blockförhyrning krävs att förstahandshyresgästen har ett viktigare behov av blockuthyrning än själva uthyrningsintresset och att uthyrningen sker till en avgränsad krets av personer. Utifrån detta är det möjligt för Stadsmissionen eller motsvarande organisation att hyra en lägenhet för andrahandsuthyrning eller flera lägenheter i block.

7.2

Hyrestid och uppsägning

Bostadsrättsföreningen kan ingå hyresavtal för en bestämd tidsperiod, och parterna bestämmer själva vilken avtalstid som ska gälla. Det gör det möjligt för en bostadsrättsförening att upplåta bostäder med långa hyrestider enligt femprocentmodellens intentioner.

7.3

Ansvar för lägenheten

Det bör framgå av hyresavtalet att Stadsmissionen ska hyra ut lägenheten i andra hand under en bestämd tidsperiod, till människor i strukturell hemlöshet. Som den primära hyresgästen får Stadsmissionen ansvar för hyresgästens hantering av bostaden, och är skyldig att ersätta eventuell skada som orsakas av hyresgästen, enligt generella regler för en boendes ansvar för sin lägenhet. Hyresgästen väntas följa samma regler och lagar som medlemmarna i föreningen. Som hyresvärd är det därför viktigt att Stadsmissionen styr upp andrahandshyresgästen genom tydliga villkor, som skyldighet att ta väl hand om lägenheten och följa regler, exempelvis att rökning och husdjur inte är tillåtet. Stadsmissionen ska kunna avflytta en hyresgäst som inte fungerar i föreningen, exempelvis om hyresgästen orsakar oacceptabla störningar.

7.4

Upplåtelse i andra hand

Hyresgästen får inte utan hyresvärdens (Stadsmissionens) samtycke hyra ut eller upplåta lägenheten i andra hand till någon annan, utom om hyresnämnden gett tillstånd till det. Tillstånd kan ges om hyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen på grund av särskilda familjeförhållanden, ålder, sjukdom, tillfälligt arbete eller studier på annan ort, längre utlandsvistelse eller liknande förhållanden. Ett sådant tillstånd ska dock vara tidsbegränsat och kan förenas med villkor. Hyresgästen har inte heller rätt att ha inneboende utan hyresvärdens skriftliga godkännande.

7.5 Besittningsrätt

Normalt har en hyresgäst besittningsrätt till lägenheten och rätt att få hyresavtalet förlängt efter avtalstidens slut om hyrestiden varat i minst nio månader. Om Stadsmissionen ingår ett hyresavtal på bestämd tid om till exempel tio år, har Stadsmissionen alltså rätt till förlängning såvida de inte avstått sin besittningsrätt.

Värt att notera är att även hyresgästen kan ha besittningsskydd i förhållande till Stadsmissionen, och ha rätt att få sitt avtal förlängt vid hyrestidens slut. Hyresgästens besittningsskydd gäller dock bara gentemot Stadsmissionen. Om Stadsmissionen inte har rätt till förlängning kan inte heller hyresgästen tvinga sig kvar i lägenheten. Stadsmissionen kan tvingas betala för en andrahandshyresgäst som vägrar flytta. Därför är det viktigt att Stadsmissionen i sitt avtal med hyresgästen skriver in att hyresgästen gör avkall på sin besittningsrätt. Vid blockuthyrning kräver det godkännande av hyresnämnden.



7.6

Möjlighet för Stadsmissionen att överlåta hyreskontraktet

Stadsmissionen kan inte utan vidare överlåta hyresavtalet till någon annan. En bostadsrättsförening som hyrt ut lägenheter till Stadsmissionen kan förväntas ha gjort det utifrån förutsättningen att de har en säker betalare och garant för andrahandshyresgästens betalningsförmåga och förmåga att klara sitt boende. Målet är att hyresgästen ingår ett förstahandskontrakt direkt med bostadsrättsföreningen och att den avtalade hyresperioden kan ses som en testperiod. Då får man hitta en förhandlingslösning där Stadsmissionen frigörs från sitt hyresavtal på skäliga villkor och hyresgästen ingår ett sedvanligt hyreskontrakt med bostadsrättsföreningen, under förutsättning att bostadsrättsföreningen vill medverka till det.

7.7

Sammanfattning

Det finns juridiska avtalslösningar där Stadsmissionen eller motsvarande organisation träffar enskilt hyresavtal eller blockavtal med en bostadsrättsförening om hyra av lägenheter i syfte att hyra ut i andra hand. Stadsmissionen kan även köpa bostadsrätter och hyra ut i andra hand under vissa förutsättningar. När man tecknar sådana avtal behöver man vara medveten om att vissa av överenskommelserna, som avtal om blockuthyrning och avstående från besittningsskydd, kan behöva hyresnämndens godkännande. Bostadsrättsföreningarnas stadgar bör också på ett tydligt sätt reglera förutsättningarna.

FÖRDJUPNINGSSOMRÅDE

Juridik för bostadsrätter i BRF

femprocentmodellen kan även genomföras i form av alternativet att kommunen köper lägenheterna. Att kommuner köper bostadsrätter förekommer redan, och ökade efter flyktingkrisen 2015. Juridiskt anses det tillåtet för kommuner att förvärva bostadsrätter för exempelvis sociala ändamål och det anses inte heller strida mot lagen om offentlig upphandling (2016:1145) (LOU) eller bostadsrättslagen (BRL).

8.1

Lagen om offentlig upphandling

Lagen om offentlig upphandling, som är till för att tillvarata konkurrensen på marknaden och hushålla med skattemedlen, reglerar vilka åtgärder en kommun måste vidta när de ska anskaffa varor, tjänster m.m. Från lagen undantas dock förvärv av bostadsrätter, vilket innebär att kommunen inte behöver följa denna lag vid sådana förvärv (3 kap. 19 § första stycket LOU).

8.2

Bostadsrättslagen

Grundregeln är att bostadsrättsföreningar har rätt att pröva medlemmar innan inträde. Men bostadsrättslagen (1991:614) säger också i andra kapitlet, 4 § andra stycket: En kommun eller ett landsting som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får inte vägras inträde i föreningen. Detta motiveras av att kommuner måste kunna säkra kommuninnevanornas bostadsbehov.

Om en kommun ska hyra ut bostadsrättslägenheten i andra hand behöver de vidare inte något tillstånd från styrelsen för att få göra detta (7 kap, 10 § andra stycket andra punkten BRL). Kommunen har dock som medlem samma skyldigheter som andra medlemmar vad gäller iakttagande av sundhet, ordning och gott skick m.m. Det är därför att förorda att det finns formulerat i stadgar att föreningens syfte, utöver att upplåta bostadsrätter för privatpersoner, också är att upplåta sociala bostäder i andra- eller tredjehand-uthyrningar eventuellt via juridiska personer. Någon reglering om uthyrning i tredje hand finns inte i bostadsrättslagen, vilket innebär att relationen mellan bostadsrättshavaren respektive andra- och tredjehandshyresgästerna och bostadsrättsföreningen är oreglerad. Det anses dock sannolikt att en uthyrning i tredje hand är genomförbart utan stöd i Bostadsrättslagen, men att denna då

måste behandlas som vilket avtal som helst ur bostadsrättsföreningens perspektiv. De specifika regler som styr andrahandsuthyrning är sannolikt inte tillämpliga, men en andrahandshyresgäst kan hyra ut bostadsrättslägenheten i tredje hand om föreningen och bostadsrättshavaren i ett avtal godtar detta. Det är viktigt att det finns en tydlighet och transparens i frågan om upplåtelse, inte minst för blivande medlemmar.

8.3

Kommunens möjlighet till rekrytering av hyresgäster

Kommunen kan inte självklart rekrytera och välja hyresgäster fritt, vilket gör att det kan uppstå problem om kommunen själv ska stå för uthyrningen till människor i strukturell hemlöshet. Därför förordar femprocentmodellen andrahandsuthyrning till en idéburen organisation, som i sin tur står för rekrytering och mjuk förvaltning på samma sätt som vid hyresrätt-alternativet. Skillnaden blir att hyresgästen inte på sikt har möjlighet att ta över förstahandskontraktet.

För bostadsutvecklaren/bostadsrättsföreningen innebär det inga större skillnader juridiskt då alla lägenheter blir sålda, men det kräver en tydlighet i stadgar och avtal att lägenheterna ska användas för sociala ändamål av köparen.

FÖRDJUPNINGSSOMRÅDE

Ekonomi

I arbetet med femprocentmodellen har Development Partner bistått med fördjupad kunskap om fastighetsekonomiska förutsättningar, och skapat en fallstudie med ett fiktivt projekt som är representativt för dagens bostadsproduktion. De har gjort en ekonomisk kalkyl utifrån om projektet uppförs som ett rent bostadsrättsprojekt, och en kalkyl med 5 procent hyreslägenheter och resonerat kring fördelar och nackdelar med upplägget.

9.1 Fiktiv fallstudie

HYRESRÄTTER I BOSTADSRÄTTSFÖRENING

I vår fiktiva fallstudie ligger fokus på alternativet ”hyresrätter i bostadsrättsförening” då detta är ett upplägg specifikt framtaget för femprocentmodellen. Bostadsrättsföreningen köper hyresrätterna av BRF-utvecklaren och hyresintäkten täcker kostnaden för lägenheterna. Bruksvärdeshyran är dock inte marknadsmässig och hyran kompenserar inte fullt ut för köpeskillingar i områden där bostadspriserna är höga eller mycket höga. Ekonomiskt krävs därför att differensen i lönsamhet hanteras och kompenseras, vilket vi redogör för i avsnitt 9.3.

BOSTADSRÄTTER I BOSTADSRÄTTSFÖRENING

I alternativet ”bostadsrätter i bostadsrättsförening” ges kommunen eller den idéburna organisationen förtursrätt att köpa 5 procent av bostadsrätterna i ett utvecklingsprojekt för att hyra ut dem i andra hand. Om modellen ska kunna skalas upp är kommunen mest trolig som köpare eftersom en idéburen organisation kommer att ha svårt att göra investeringar i ett större antal lägenheter i flera projekt. Oavsett om det är kommunen eller en organisation som är köpare, medför den här varianten inga egentliga skillnader ekonomiskt sett för bostadsrättsföreningen. Alla lägenheter säljs enligt aktuellt marknadsvärde och föreningen blir kapitaliserad och finansierad precis som den skulle ha blivit utan femprocentmodellen, med en andel insatser plus banklån som finansieras med avgifter från bostadsrättsinnehavarna.



PROJEKTFAKTA

Plats: Mariehem, Umeå
Detaljplan: Utredningar och plankostnader fördelas på större område

Det fiktiva projektet har placerats i Umeå, som får representera en mellanstor svensk utvecklingskommun med aktiv bostadsmarknad. Fallstudien nedan tar inte hänsyn till eventuell möjlighet till presumtionshyra utan är endast baserad på bruksvärdet.

AREA			
Bruttoarea ovan mark		5 000	BTA ljus
Bruttoarea ovan mark BRF		4 875	BTA ljus
Bruttoarea ovan mark HR	2,5 %	125	BTA ljus
Effektivitet BOA/BTA ljus		72	%
Bostadsarea BRF		3 510	BOA
Bostadsarea HR		90	BOA
INTÄKTER			
		kkkr	kr/BOA
Insats BRF		157 950	45 000
Belåning BRF		35 100	10 000
Utökad belåning pga HR		4 212	1 200
Intäkt försäljning BRF		197 262	56 200
		kkkr /år	kr/BOA
Hysesintäkt		203	2 250
Fastighetskostnader		-32	-350
Hysesnetto		171	1 900
Direktavkastningskrav (DA)		4,00%	
Värde (hysesnetto/DA)		4 275	47 500

3,0% - 5,0%

KOSTNADER			
		kkr	kr/BTA ljus
Utredningar		500	100
Planavgift		500	100
Markpris BRF		21 938	4 500
Markpris HR		250	2 000
Exploateringsbidrag		2 500	500
Byggkostnad BRF		102 375	21 000
Byggkostnad HR		2 375	19 000
Byggherrekostnad %	10 %	10 475	2 095
Risk 5%	5 %	5 238	1 048
Ränta under byggtid	5 %	5 238	1 048
Moms		30 241	6 048
Total produktionskostnad		181 628	36 326
Varav produktionskostnad BRF		177 636	36 438
Varav produktionskostnad HR		3 992	31 938
RESULTAT			
		kkr	kr/BOA
Utvecklare			
Intäkt försäljning		197 262	56 200
Produktionskostnad inkl moms		-181 628	-50 452
Exploateringsvinst år 1		15 634	4 454
Bostadsrättsförening		kkr / år	kr/BOA HR
Hysesnetto år 1 före finans		171	1 900
Räntekostnad utökad beläning	3,50 %	-150	-1 663
Hysesnetto efter finans		21	238
JÄMFÖRELSE OM ENDAST BRF			
		kkr	kr/BOA BRF
Utvecklare			
Intäkt försäljning		198 000	55 000
Produktionskostnad inkl moms		-182 191	-50 609
Exploateringsvinst år 1		15 809	4 391

Rakt 2 är 50 % av byggkost.

Endast BRF

Per BRF och HR

8,0%

100 % av HR 4 275 kkr

Ingen utökad beläning
men mer yta BRF

Högre mark o byggkostnad

8,0 %

9.2 Analys

Bruksvärdeshyra är inte marknadsmässig liksom prissättningen på bostadsrätter och hyran kompenserar inte fullt ut för köpeskillingar där bostadspriserna är höga eller mycket höga. En tumregel för där gränsen går mellan bärighet i att utveckla både hyresrätter och bostadsrätter till bärighet i att endast utveckla bostadsrätter är normalt där värdet på hyresfastigheten (årligt hyresnetto/avkastningskrav för orten) är lägre än summan av insats och belåning i en bostadsrätt. Med kombinationen av en stor säkerhet i form av fastighetsvärdet av 95 % bostadsrätt ihop med kassaflödet från hyresintäkter för 5 % av antalet lägenheter visar i fallstudien att femprocentmodellen är lika lönsam som ett renodlat bostadsrättsprojekt på marknader där värdet på hyresdelen motsvarar priset för insatsen redan före belåning i föreningen. Nedan redovisar vi några parametrar i kalkylen som påverkar resultatet mer än andra. Hur man hanterar dessa parametrar kan bero på var i landet projektet uppförs.

INSATS BRF OCH VÄRDE FÖR HYRESELEEN

I exemplet är insatsen för en bostadsrätt 45 000 kr/m² som med normal belåning blir ca 55 000 kr/m². Två förhållandevis enkla parametrar att addera för att se den totala intäkten i en bostadsrätt. Hyresrättens värde beräknas istället fram genom att det årliga hyresnettot från uthyrningen delas med direktavkastningskravet på tillgången vilket enligt Tobins formel fås från marknadsvärdet (pris vid eventuell försäljning) genom återanskaffningsvärdet (produktionskostnaden). I exemplet från samma område ligger hyran vid nyproduktion omkring 2 250 kr/m² och år vilket med driftkostnad om -350 kr/m² och år och marknadens krav om årlig avkastning om 4,25 % ger ett värde på en hyresrätt i samma läge om ca 44 000 kr/m². Men då uthyrning i femprocentmodellen är tänkt att ske till en aktör som förbinder sig att hyra över längre tid kan avkastningskravet sänkas till 4 % då risken för vakans och omflyttning minskar och hyresvärdet ökar till 47 500 kr/m².

Om samma projekt uppförs i centrala Stockholm stiger priset per kvadratmeter för bostadsrätterna avsevärt medan hyresrätterna inte har samma värdeökning på grund av regleringen av hyresmarknaden. Hyresnivåerna är visserligen högre i centrala lägen vilket resulterar i ett högre värde på hyresrätten, men om värdet på bostadsrätterna blir för högt leder det till underskott i kalkylen. Bäst balans blir det om femprocentmodellen genomförs på en marknad där bostadsrätter kostar högst 10 procent mer än värdet på hyresrätten. Som tumregel kan man räkna med att det motsvarar bostadsrättspriser (insats) från 60 000 kr/m² och uppåt.

UTÖKAD BELÅNING PÅ GRUND AV HYRESRÄTTEN

5 % av bostäderna innebär ca 2,5 % av bostadsarean eftersom mindre storlekar på bostäderna inom femprocentmodellen kommer att prioriteras. Genom att utöka belåningen på hela bostadsrättsföreningen kan 100 % av hyresrätternas värde belånas. Det gör att kostnaden för hyresrätterna bakas in i priset på föreningen som helhet och därmed kommer utvecklaren till del i samma skede av processen som om fastigheten enbart innehållit bostadsrätter. Räntekostnaderna för den utökade delen av lånet finansieras av hyresintäkterna och kräver i exemplet därför ingen höjning av bostadsrätternas avgifter. I fallstudien är hyresnettot för föreningen 21 000 kr/år första året. Om denna summa används för amortering på lånet kan hyresrätterna på sikt ge ännu större vinst.

DIREKTAVKASTNINGSKRAV

Ju tryggare investering, desto lägre blir direktavkastningskravet för exploitören. Ett lägre direktavkastningskrav ger ett högre värde på uppförda hyresrätter. Om femprocentmodellen genomförs på en mer attraktiv plats än i vårt exempel kan alltså ett minskat direktavkastningskrav göra att värdet på hyresrätterna följer bostadsrätterna, upp till motsvarande ca 60 000 kr/m² (i insats).

MARKPRIS

Markpriset är en stor post i fallstudiens kalkyl. Här bygger kalkylen på att marken köps av kommunen och att den har ett pris för bostadsrätt och ett pris för hyresrätt, vilket är standard för prissättning i de flesta av landets kommuner.

RÄNTELÄGE

Ränteläget påverkar möjligheten att få balans i fastighetskalkylen, oavsett upplåtelseform. I exemplet räknar vi med 5 procent kreditivränta under byggtiden (2 år) och att föreningens ränta på det utökade lånet för hyresrätterna ligger på 3,5 procent, vilket motsvarar en fiktiv ränteportfölj bunden på olika perioder mellan 1 och 10 år. Det ska sägas att ränteläget 2024 går från historiskt höga nivåer 2023–2024 med en styrränta upp mot 4,0 procent men med trenden pekande mot kommande sänkningar. Därav har ränta på byggnadskreditivet och på slutfinansieringen i vårt räkneexempel varit svårbedömt.

9.3 Hantering av differens i lönsamhet

Som fallstudien visar blir skillnaden i nettoresultat marginellt om man inkluderar hyresrätter i produktionen. Att inkludera hyresrätterna ger nära på samma intäkt för utvecklaren på grund av den ökade belåningen i föreningen, vilket motiveras med en ökad hyresintäkt varje år för hyresrätterna. Men den ökade belåningen jämfört med marknaden i övrigt behöver motiveras och förtydligas för både köpare och bank. Den rena bostadsrättskalkylen å sin sida har ingen ökad belåning, och dessutom fler kvadratmeter som säljs (90 m² i kalkylen) vilket är positivt för intäkten. Kostnadsidan för det rena bostadsrättsexemplet ligger däremot något högre då varje kvadratmeter mark för bostadsrättsändamål kostar lite mer att köpa och varje kvadratmeter bostadsrätt kostar ca 2 000

kr/m² mer att bygga. I exemplet är det en utökad finansiering som gör att vinstmarginalen för utvecklaren blir intakt, men det finns fler sätt att hantera finansieringen i projektkalkylerna beroende på situation:

MARKANVISNING OCH MARKNADEN SOM STRATEGI

Kommuner kan kräva utfästelse om 5 procent sociala bostäder vid kommunal markförsäljning. Liknande strategier tillämpas ofta av kommuner idag för att säkerställa verksamhetslokaler, varierade bostadsstorlekar, högre energikrav än BBR, utökade återvinningsrum eller annat. På en fungerande marknad kommer bostadsbranschen automatiskt att anpassa markpriset efter förutsättningarna och utvecklaren blir därmed kompenserad av att kommunen teoretiskt får en lägre intäkt. Det är svårt att säkert säga i vilken omfattning kommunen påverkas negativt ekonomiskt eftersom marknadsaktörer i en konkurrenssituation tenderar att bjuda över varandra och i bra lägen är markpriser många gånger undervärderade.

PÅ FÖRHAND RABATTERAT MARKPRIS

Kommunen kan välja att på förhand räkna fram en summa för vinstbortfall i ett renodlat bostadsrättsprojekt och sedan lämna motsvarande rabatt på hela markpriset. På så sätt har samhället neutraliserat kostnaden för aktören samtidigt som man ger marknaden en möjlighet att ytterligare effektivisera kalkylen. Gör man bättre än kommunens kalkyl får man behålla mellanskillnaden själv.

FAST MARKPRIS OCH MINSKAD EXPLOATERINGSVINST

Kommunen kan också välja att använda sig av ett fast markpris på den aktuella markyta som ska säljas utan att ge någon rabatt alls. På samma sätt som redovisas tidigare så är aktörer redan idag tvingade att inkludera program som belastar kalkylen negativt. femprocentmodellen blir på så sätt ett tvingande programinnehåll för social hållbarhet i likhet med utfästelser om exempelvis ekologisk hållbarhet. Kostnaden hamnar som ett vinstbortfall för exploitören och femprocentmodellen blir en del av företagets hållbarhetsarbete och varumärke.

SOCIALA LÅN

Sociala lån kan vara tillämpligt på projekt som genomförs med femprocentmodellen. Beroende på vilken typ av lån som kan vara aktuella och hur stor rabatten blir, kan det finansiera hela, eller delar av, differensen. I vårt exempel är föreningens lån ca 39 mkr vilket med 3,5 % ränta motsvarar 1 365 000 kr/år. Skulle en rabatt om 0,1 procentenheter ges för socialt lån motsvarar det 39 000 kr/år. Om privatpersoners lån för att köpa en lägenhet i ett hus där femprocentmodellen tillämpas kan bli rabatterade med 0,1 procentenheter ger det stor effekt då belåningsgraden där kan vara upp till 85 % av insatsen. För 85 % av alla insatser (158 mkr) motsvarar 0,1 procentenheter 158 000 kr/år vilket för en normalstor lägenhet (62 m²) motsvarar ca 2 400 kr/år.



Avslutning

Vi hoppas att den här rapporten väcker nyfikenhet och intresse hos berörda aktörer, framför allt kommuner och bostadsutvecklare som vill göra skillnad och bidra till minskad hemlöshet för människor som idag inte har möjlighet att få hjälp från det offentliga med att få en bostad. Tanken är att de erfarenheter, beräkningar och förutsättningar vi presenterar ska leda till att fler vill prova femprocentmodellen i nya bostadsprojekt, så att modellen kan fortsätta utvecklas till ett verktyg som både kan hjälpa individen och minska segregationen.

OKIDOKI