



GÖTEBORGS UNIVERSITET
INSTITUTIONEN FÖR SOCIALT ARBETE

Allmännyttans roll i Göteborg

- en studie kring allmännyttans roll i Göteborg och dess ansvar
för socioekonomiskt utsatta grupper

SQ1562, Vetenskapligt arbete i socialt arbete, 15 hp
Socionomprogrammet
Ht 2011

Författare: Carolina Johansson, Linda Nordengren och Helen Olausson
Handledare: Anders Törnquist

Abstract

Titel: Allmännyttans roll i Göteborg - en studie kring allmännyttans roll i Göteborg och dess ansvar för socioekonomiskt utsatta grupper

Författare: Carolina Johansson, Linda Nordengren och Helen Olausson

Nyckelord: allmännyttiga bostadsbolag, Göteborg, socioekonomiskt utsatta grupper, rätten till bostad, bostadspolitik

Syftet med denna uppsats var att beskriva och analysera de allmännyttiga bostadsbolagen i Göteborg. Den roll de har, men också den roll de skulle kunna ha. En del i detta har varit att titta på hur de allmännyttiga bostadsbolagen påverkar möjligheterna för göteborgare att få en bostad, med fokus på socioekonomiskt utsatta grupper.

Vi har använt oss av en kvalitativ metod där vi har intervjuat företrädare för samtliga allmännyttiga bostadsbolag i Göteborg, boendesekreterare från socialtjänsten samt hyresgästföreningen. Resultaten från intervjuerna har analyserats med hjälp av tidigare forskning och teori. Den tidigare forskningen handlar främst om allmännyttan i Sverige och svensk bostadspolitik med fokus på boendeproblematik. De teoretiska referensramar vi har använt oss av är välfärdssystem, housing first och spelteori. Resultat och analys har delats upp i teman utifrån studiens syfte.

Studien visar att allmännyttans främsta uppgifter är att drivas enligt affärsmässiga principer, att arbeta för boendeflyttande och demokrati, att bygga bostäder samt att vara ett verktyg för politiskt inflyttande över bostadsmarknaden. Angående allmännyttans arbete för socioekonomiskt utsatta grupper har fokus legat på bostadsbolagens uthyrningskriterier, samarbetet med socialtjänst, kommunala kontrakt och arbetet mot segregation.

Rätten till bostad är ett tema som har genomsyrat hela studien. Samtliga informanter anser att alla har rätt till bostad samtidigt som de har svårt att se vem som ska tillgodose den. Informanterna upplever att bostadsbristen i Göteborg är en stor del av problematiken. Studien visar att allmännyttans uppgift att drivas affärsmässigt är svårförenlig med att ge bostad till alla.

Förord

Vi vill tacka de informanter vi haft i uppsatsen från bostadsbolag, socialtjänst och Hyresgästföreningen. Det är tack vare information, inspiration och tankar från er som uppsatsen har kunnat bli till. Vi vill även tacka vår handledare Anders Törnquist för visat intresse och uppmuntran.

TACK!
Carolina, Linda och Helen

Innehållsförteckning

1	Introduktion	5
1.1	<i>Inledning</i>	5
1.2	<i>Syfte</i>	5
1.3	<i>Frågeställningar</i>	5
1.4	<i>Avgränsningar</i>	5
1.5	<i>Allmännyttans historia</i>	6
1.6	<i>Lagstiftning</i>	7
1.7	<i>Allmännyttan i Göteborg idag</i>	8
2	Tidigare forskning	10
2.1	<i>Generell bostadspolitik</i>	12
2.2	<i>Rätten till bostad</i>	13
2.3	<i>Uthyrningskriterier</i>	14
2.4	<i>Kommunala kontrakt</i>	15
2.5	<i>Segregation</i>	16
3	Teoretisk referensram	17
3.1	<i>Välfärdssystem</i>	17
3.2	<i>Housing First och bostadens betydelse</i>	19
3.3	<i>Spelteori</i>	20
4	Metod	21
4.1	<i>Val av metod</i>	21
4.2	<i>Litteratursökning</i>	21
4.3	<i>Intervjuguide</i>	22
4.4	<i>Urval av informanter</i>	22
4.5	<i>Genomförande av intervjuer</i>	25
4.6	<i>Analysförfarande</i>	26
4.7	<i>Validitet och reliabilitet</i>	27
4.8	<i>Arbetsfördelning</i>	28
4.9	<i>Etiska överväganden</i>	28
5	Resultat och analys	29
5.1	<i>Allmännyttans uppgifter</i>	30
5.1.1	<i>Att drivas enligt affärsmässiga principer</i>	30
5.1.2	<i>Boendeflytande och demokratiarbete</i>	31
5.1.3	<i>Att bygga bostäder</i>	32
5.1.4	<i>Möjlighet till politiskt inflytande över bostadsmarknaden</i>	33
5.2	<i>Allmännyttans arbete för socioekonomiskt utsatta grupper</i>	34
5.2.1	<i>Rätten till bostad</i>	34
5.2.2	<i>Uthyrningskriterier</i>	36
5.2.3	<i>Kommunala kontrakt</i>	38
5.2.4	<i>Samarbete med socialtjänst</i>	40
5.2.5	<i>Segregation</i>	41
5.2.6	<i>Övriga sociala projekt</i>	43
5.3	<i>Sammanfattning</i>	44
6	Avslutande diskussion	45
6.1	<i>Vidare forskning</i>	47
7	Litteraturförteckning	48
8	Bilagor	50
8.1	<i>Intervjufrågor till socialsekreterare/ boendesekreterare</i>	50
8.2	<i>Intervjufrågor till bostadsbolagen</i>	52
8.3	<i>Intervjufrågor till hyresgästföreningen</i>	53

1 Introduktion

1.1 Inledning

En stor del av de hyresrätter som finns i Göteborg ägs av kommunen, i form av allmännyttiga bostadsbolag. Allmännyttan har sedan de startade haft som uppgift att förse Sverige med goda hyresbostäder som ska vara attraktiva för alla. Bolagen har utvecklats till att drivas allt mer affärsmässigt och har idag samma krav på sig att vara vinstdrivande som de privata bolagen.

I Göteborg ses allmännyttan än så länge som ett medel för att utveckla staden. I exempelvis Stockholm har en stor del av de allmännyttiga bostäderna sålts till privata bostadsbolag och många av dessa har omvandlats till bostadsrätter.

Göteborgs kommun har ett bostadsförsörjningsansvar och den enskildes rätt till bostad finns lagstiftad. Det är dock otydligt hur rätten ska tillgodoses och hur det ska organiseras. Socialtjänsten har ansvar genom att de ska se till att den som inte själv kan tillgodose sina behov tillförsäkras en skälig levnadsnivå med möjlighet att leva ett självständigt liv. Socialtjänsten kan inte själva lösa problematiken.

Det pågår en debatt kring allmännyttans roll och uppgift i Göteborg. Många menar att allmännyttan idag har spelat ut sin roll i och med att de drivs på samma sätt som de privata bolagen. Det finns en uppfattning om att allmännyttan har höjt sina krav på blivande hyresgäster och att det kan drabba socioekonomiskt utsatta grupper.

1.2 Syfte

Uppsatsen syftar till att beskriva och analysera de allmännyttiga bostadsbolagen i Göteborg. Den roll de har, men också den roll de skulle kunna ha. En del i detta kommer att vara att titta på hur de allmännyttiga bostadsbolagen påverkar möjligheterna för göteborgare att få en bostad, med fokus på socioekonomiskt utsatta grupper.

1.3 Frågeställningar

1. Vilka är de allmännyttiga bostadsbolagens uppgifter idag i Göteborg?
2. Vilket ansvar har allmännyttan i Göteborg för socioekonomiskt utsatta grupper? Hur arbetar de för dessa grupper? På vilket sätt påverkar deras arbete socioekonomiskt utsatta gruppers bostadsmöjligheter?

1.4 Avgränsningar

Uppsatsen handlar om allmännyttan i Göteborg, inte om privata bostadsbolag. Detta har någon gång varit ett problem då flera av boendesekreterarna tenderat att prata om bostadsmarknaden och hyresvärdar i stort.

1.5 Allmännyttans historia

För att ge en bättre förståelse för uppsatsens ämne ges här en beskrivning av allmännyttans uppkomst och framväxt i Göteborg. En stor del av den historiska beskrivningen kommer från boken "Våra bostäder. Allmännyttans framväxt i Göteborg" skriven av Karl Erik Jonsson (2000) på uppdrag av Göteborgs allmännyttiga bostadsföretag.

Idén kring allmännyttan kan sägas ha sitt ursprung i folkhemmet och den svenska välfärdsmodellen. Innan 1940-talet var det sällsynt med hyresrätter och de som fanns var till stor del nödbostäder (Sahlin, 2010). I Rambergs bok "Allmännyttan. Välfärdsbygge 1850-2000" står beskrivet hur statsminister Per-Albin Hansson 1928 formulerade sina tankar kring den svenska välfärdsstaten och hur då folkhemmet blev en symbol för denna välfärdspolitik:

Hemmets grundval är gemenskap och samkänsla. Det goda hemmet känner icke till några privilegierade eller tillbakasatta, inga kelgrisar och inga styvbarn. ... I det goda hemmet råder likhet, omtanke, samarbete, hjälpsamhet. Tillämpat på det stora folk- och medborgarhemmet skulle det betyda nedbrytande av alla sociala och ekonomiska skrankor, som nu skilja medborgare i privilegierade och tillbakasatta, i härskande och beroende, i rika och fattiga, besuttna och utarmade, plundrare och utplundrade. (Ramberg, 2000, s. 90).

Under 1930- och 40-talen rådde en stor bostadsbrist i Göteborg och problemet med trångboddhet var stort. Det skedde även en stor inflyttning från landsbygden till städerna. Det rådde även en stor fattigdom. Det byggdes så kallade barnrikehus där de mest trångbodda familjerna fick möjlighet att bo. Det här var statens första generella insats för att lösa boendeproblematik (Jonsson, 2000; Ramberg, 2000).

Enligt Ramberg bidrog paret Myrdals bok "Kris i befolkningsfrågan" till att öka stödet för en familjevänligare politik där bostaden blev den viktigaste frågan i en tid när konjunkturen vände och mål för långsiktiga bostadssociala förhållanden sattes upp (Ramberg, 2000).

1945 fattades ett beslut i Göteborgs kommunfullmäktige att starta ett kommunalt bolag som skulle förvalta och bygga bostäder, det var detta som blev starten på allmännyttan i Göteborg. Bolaget bytte så småningom namn till Bostadsbolaget och är ett av de allmännyttiga bostadsbolag i Göteborg som finns kvar än idag. Bolagets uppdrag var att tillhandahålla lägenheter till lägsta möjliga pris utan att sänka kraven på kvalitet eller affärsmässighet. Lägenheterna skulle hålla god standard och verka som förebild för annat bostadsbygge. Inom fem år startades ytterligare tre allmännyttiga bostadsbolag i kommunen och det byggdes många hyreslägenheter (Jonsson, 2000; Soidre-Brink, 1987).

Under 1950-talet fortsatte byggandet. Bolagen startade så kallade elementfabriker där de tillverkade betongelement som sedan kunde sättas ihop till hus. Detta gjorde enligt Jonsson att husen blev enformiga men byggandet blev billigt och gick snabbt. Göteborgs kommun köpte mer mark;

trots att bolagen byggt många bostäder var bostadskön mycket lång. 1965 fattade riksdagen beslut om att påbörja det så kallade miljonprogrammet där en miljon bostäder skulle byggas i Sverige inom tio år. Satsningen gjorde att allmännyttan fick en större betydelse i samhället. Under dessa år byggdes cirka 20 000 lägenheter av allmännyttan i Göteborg, de flesta av dem i Angered. Miljonprogrammet lyckades men har fått mycket kritik (Jonsson, 2000).

De bostadsområden som byggdes under miljonprogrammet blev tidigt kritiserade för att ha få arkitektoniska eller miljömässiga kvaliteter. Detta kan bero på att det kvantitativa målet var så starkt överordnat. Kravet från staten att bygga många bostäder följdes inte av något krav på att skapa goda bostadsmiljöer. Detta kan i sin tur ha bidragit till att industrialiseringen och rationaliseringarna kom så starkt i fokus. (Jonsson, 2000, s. 32)

På 1970-talet fick bostadsbristen ett plötsligt slut. Många av miljonprogrammets lägenheter stod tomma. Så småningom avtog byggandet och allmännyttan började istället restaurera gamla hus, till stor del landshövdingehus. Flera stadsdelar, bland annat Haga och Olskroken, fick helt eller delvis rivas på grund av att de förfallit (Jonsson, 2000).

I början av 1990-talet skedde stora förändringar i bostadsmarknaden. Bostadsdepartementet lades ned och lagar skrevs om. Det uppstod en kris i den göteborgska allmännyttan och många lägenheter stod tomma. Detta varade dock inte länge, år 2000 var så gott som alla lägenheter uthyrda igen. Idag råder det återigen bostadsbrist i Göteborg (Jonsson, 2000).

1993 bildades Förvaltnings AB Framtiden, en koncern som samordnar alla allmännyttiga bostadsbolag i Göteborg. Under andra halvan av 1990-talet bildades två nya allmännyttiga bostadsbolag: Gårdstensbostäder och HjällboBostaden. Dessa köpte alla lägenheter som allmännyttan ägde i respektive stadsdelarna Gårdsten och Hjällbo. Enligt Jonsson hade dessa ett mer omfattande ansvar för området nämligen "... att skapa förutsättningar för invånarna att skapa sin egen välfärd" (Jonsson, 2000, s. 53).

De allmännyttiga bostadsföretagen har en bransch- och intresseorganisation, SABO, som bildades 1950 på initiativ av Bostadsbolaget Göteborg (Ramberg, 2000). SABO samordnar allmännyttan i Sverige och i stort sett alla allmännyttiga bostadsbolag är medlemmar där, ca 300 stycken.

1.6 Lagstiftning

Den 1 januari 2011 trädde en ny lag som styr allmännyttiga bostadsaktiebolags verksamhet i kraft (2010:879). Lagen tar upp vad allmännyttans syfte är och hur den ska bedrivas. Definitionen på ett allmännyttigt bostadsaktiebolag som används i lagstiftningen är att det ska vara ett bolag som ägs av kommunen, förvaltar fastigheter med i huvudsak hyresrätter, främjar kommunens bostadsförsörjning och erbjuder hyresgästerna inflytande över lägenheten och företaget. Det som är den stora skillnaden mot tidigare lagstiftning angående hur verksamheten ska bedrivas är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska drivas enligt "affärsmässiga

principer” och att allmännyttans hyressättning inte längre ska vara hyresnormerande på samma sätt som tidigare, istället ska kollektivt förhandlade hyror vara normerande. Kravet på att drivas affärsmässigt innebär att allmännyttan är ett undantag från kommunallagens självkostnadsprincip, som säger att ingen kommunal verksamhet får drivas med vinstsyfte. Detta innebär inte att så kallade marknadshyror införts. Det finns fortfarande reglering kring hur hyror ska sättas och en lag som begränsar hyreshöjningar. En viktig anledning till att lagstiftningen kring allmännyttan förändrades var att den svenska allmännyttan behövde anpassas till EU-rättens konkurrensregler (Regeringens proposition 2009/10:185, 2010).

Viktigt att påpeka här är att det i förarbetet till lagen står att avkastningskraven gäller ett mycket långsiktigt perspektiv och bostadsbolaget i helhet. Alltså kan ett bostadsföretag driva ett projekt eller annan satsning som inte är vinstdrivande för tillfället om de kan visa att den ger företaget vinst på lång sikt. Det är upp till varje företagsledning att avgöra om de kan driva projektet och ändå säga att de står för de avkastningskrav som ägaren (kommunen) har satt upp (Regeringens proposition 2009/10:185, 2010).

Allmännyttan lyder dessutom under lagen om offentlig upphandling (LOU) (2007:1091). En lag som definierar hur upphandling av varor och tjänster ska gå till inom offentlig verksamhet. Lagen innebär att den offentliga verksamhet som är i behov av en vara eller tjänst sätter upp kriterier på vad det är de söker, sedan sker en öppen upphandling där leverantörer ger anbud. Vinner anbudet gör den leverantör som kan uppfylla kriterierna till lägsta pris. Lagstiftaren eftersträvar konkurrens, affärsmässighet och objektivitet. Lagen har införts för att överensstämna med EU:s lagstiftning.

1.7 Allmännyttan i Göteborg idag

I Göteborg finns idag sex allmännyttiga bostadsföretag. Dessa är i ordning utifrån sitt lägenhetsbestånd Bostads AB Poseidon (cirka 23 800 lägenheter), Bostadsbolaget (cirka 22 900 lägenheter), Familjebostäder i Göteborg (cirka 18 000 lägenheter), Gårdstensbostäder (cirka 2 700 lägenheter) och HjällboBostaden (cirka 2 300 lägenheter). I april 2012 ska HjällboBostaden gå in i Poseidon och de fem bolagen blir fyra. Bostadsföretagen är sedan 1993 samordnade genom en koncern; Förvaltnings AB Framtiden ofta kallad Framtidskoncernen. De tre största bostadsföretagen äger fastigheter spridda i olika stadsdelar i Göteborg, medan Gårdstensbostäder och HjällboBostaden endast har lägenheter i en stadsdel var. I dessa stadsdelar är det ingen annan ur allmännyttan som äger några lägenheter (Förvaltnings AB Framtiden, 2009).

Bostadsföretagen drivs som aktiebolag och är helägda av kommunen och styrs ytterst sett av Göteborgs stads kommunfullmäktige. Det är de som fattar övergripande beslut. Vissa beslut fattas gemensamt inom koncernen och vissa fattar bolagen själva. I mitten av november 2011 har Framtiden antagit en koncerngemensam uthyrningspolicy, mer om det nedan (Förvaltnings AB Framtiden, 2011).

Bolagen har i stort sett samma mål och arbetssätt, men det finns några bitar som skiljer sig. En sådan är hur styrelserna ser ut. De tre stora bolagen har bolagsstyrelser bestående av kommunpolitiker. I de två mindre bolagen har boende i respektive område en majoritet i styrelsen.

Idag bygger allmännyttan i Göteborg väldigt få bostäder och bolagen ska drivas affärsmässigt med samma villkor som privata hyresvärdar. Detta leder till frågan: Varför ska kommunen äga hyreslägenheter? Framtidskoncernen beskriver sitt uppdrag som att bidra till Göteborgs utveckling genom att äga, förvalta och bygga bostäder. De skriver på sin hemsida;

Göteborg Stads främsta motiv för sitt fastighetsägande sammanfattas i ett ägardokument enligt följande:

- Genom bostadsföretagens verksamhet ska Göteborgs utveckling stärkas.
- De boende ska genom bostadsföretagen ges ett långtgående inflytande över sin bostad och över den närmaste omgivning.
- Genom ett fördjupat engagemang i, och ansvarstagande för, sitt boende ska de boende utveckla sin egen välfärd (Förvaltnings AB Framtiden, 2011).

Jonsson skriver på uppdrag av de allmännyttiga bostadsbolagen i Göteborg:

Göteborgs kommun har alltid sett allmännyttan som ett viktigt redskap i utvecklingen av staden. Genom att äga och förvalta stora bostadsområden runt om i staden kan man bibehålla den höga bostadsstandard som byggts upp under hela efterkrigstiden. Man kan också, tillsammans med hyresgästerna, utveckla stadsdelar som är trivsamma och bidrar till en hög livskvalitet för göteborgarna (Jonsson, 2000, s. 57).

Allmännyttiga bostadsföretag står idag för en stor del av de hyresrätter som finns till förfogande. Göteborgs kommun har en stor allmännytta, ca 70 000 lägenheter, och den har spelat en viktig roll för stadens utveckling. 28 % av bostadsmarknaden i Göteborg är allmännyttiga hyresrätter, jämfört med 16 % i Sverige totalt (Förvaltnings AB Framtiden, 2009; Sahlin, 2010). Under hösten 2011 har det blossat upp en debatt kring allmännyttan i Göteborg. Den har fokus på deras sociala ansvar. Debatten handlar främst om de uthyrningskriterier som bolagen har, framförallt när det gäller personer med försörjningsstöd. Tidningen Faktum hade i sitt juninummer 2011 en artikelserie om allmännyttan i Göteborg, "Fåtalsnyttan". Där skrev de bland annat:

En gång i tiden var det allmännyttan som skulle se till att även svaga hushåll fick någonstans att bo. Idag är tonen en annan. Och när allmännyttan sviker fattiga människor ökar samhällets kostnader (Wallenlind Nuvunga, 2011, p. 30).

Under denna studies planering under hösten 2011 sände även Västnytt en rad reportage kring de hyreskriterier de allmännyttiga bostadsbolagen har i vissa av sina områden. I samband med detta kritiserades också

bostadsbolagen för att inte på Boplats Göteborg vara tydliga med dessa kriterier och en större transparens på Boplats Göteborg efterfrågades.

De allmännyttiga bostadsbolagen i Göteborg säger att de är ett viktigt redskap i utvecklingen för medan Faktum påstår att de sviker de fattiga.

2 Tidigare forskning

Detta avsnitt innehåller en redogörelse för den viktigaste forskningen som gjorts inom uppsatsens ämnesområde. Den svenska allmännyttan är unik i sin utformning vilket gör att relevant forskning för uppsatsen till stor del kommer från Sverige.

I "Bostaden en grundbult i välfärden", en rapport utgiven av Hyresgästföreningen skriven av Bengt-Owe Birgersson, kan man läsa om att som hyresgäst inom allmännyttan i Sverige som helhet har man i genomsnitt lägre inkomster än de som äger sin bostad, de som bor i bostadsrätt och också lägre inkomst än de som bor inom privata bostadsföretag. Det har också framgått att ju mindre andel av bostadsmarknaden som de allmännyttiga bostadsföretagen har desto större andel av de boende är ekonomiskt svaga. De ekonomiskt svaga är de som blir kvar i allmännyttan genom att de sällan har möjlighet att köpa en bostad och att det är mindre attraktiva områden som behålls inom allmännyttan. "Det är de allmännyttiga bostadsföretagen som tar det så kallade sociala ansvaret och erbjuder mindre bemedlade bostad. Och ju färre lägenheter företaget har desto större är då risken för att de som bor i företaget får en negativ stämpel på sig." (Birgersson, 2008, s. 18)

Boken "I trygghetens namn" (2010) med Ingrid Sahlin, professor vid Institutionen för socialt arbete på Göteborgs universitet, som redaktör tar i mycket upp samma ämnen som denna uppsats. Den presenterar ett forskningsprojekt kring hur allmännyttan i Göteborg arbetat för trygghet i framförallt några av Göteborgs bostadsområden; Gamlestaden, Norra Biskopsgården och Gårdsten. Boken har varit en viktig kunskapskälla till denna uppsats.

Boken beskriver bland annat kort hur den svenska allmännyttan ser ut i jämförelse med övriga Europas motsvarigheter. Det finns motsvarigheter till allmännyttiga bostäder i andra europeiska länder, men de har ett annat syfte än den svenska. Flera länder, t.ex. England, har något som kallas *social housing*, vilket innebär att allmännyttans bostäder endast är till för socioekonomiskt utsatta grupper och har en subventionerad hyra. Ofta jämförs den svenska allmännyttan med social housing, vilket är felaktigt eftersom att de har olika uppdrag. Det unika för den svenska allmännyttan är att det inte förekommer några subventioner och framförallt att de inte har någon skyldighet att hyra ut till personer som inte själva klarar att hävda sig på bostadsmarknaden. Trots det har allmännyttan länge haft en sådan roll (Sahlin, 2010).

Det finns flera forskare som idag för en diskussion kring förändringar i den svenska allmännyttans sociala engagemang. Sahlin (2010, s. 21) skriver att

de kommunala bostadsbolagen alltmer fjärmar sig från sitt sociala ansvar. Många talar om att de kommunala bostadsbolagen blir alltmer lika de privata och alltmer marknadsstyrda, en del i detta kan vara att det införts en ny lag kring allmännyttiga bostadsföretag.

Studien har genomförts av en forskningsgrupp bestående av fem forskare från olika institutioner på Göteborg universitet och Chalmers tekniska högskola. Forskningen baseras på intervjuer och deltagande observationer. Intervjuer har gjorts med kommunala tjänstemän, tjänstemän inom bostadsbolagen och boende i de olika stadsdelarna. Deltagande observationer har gjorts i en mängd olika sammanhang, bland annat på möten för fastighetsägare, i en "trygghetsgrupp" samt på seminarier och konferenser som rört ämnet (Sahlin, 2010).

I boken ligger fokus på tre begrepp; trygghet, partnerskap och allmännytta. Begreppen problematiseras och det visas på olika exempel där allmännyttiga bostadsbolag talar om att de arbetar för trygghet när de vill uppfylla sina mål (Sahlin, 2010).

Forskningens analys visar att flera av de projekt som bostadsbolagen drivit med ansatsen att de är ett partnerskap med de boende i själva verket ofta är oförankrade och att endast en liten andel av de boende har inflytande. Sahlin et al. (2010) skriver även att begreppet trygghet av bostadsbolagen ofta beskrivs som skydd mot brottslighet och störningar, medan hon menar att trygghet även skulle kunna beskrivas som möjligheterna till att få och att behålla en bostad. Den senare typen av trygghet ser forskarna inte att bostadsbolagen arbetar för. De menar istället att flera av projekten kan ha en disciplinerande och kontrollerande funktion på de boende, då bostadsbolagen anser att detta ger goda boendemiljöer (Sahlin, 2010).

Sahlin (2010) skriver att allmännyttiga bostadsföretag drivs på ett sätt alltmer likt de privata och att mer än hälften av de allmännyttiga bostadsbolagen hade avkastningskrav år 2003. Detta har enligt Sahlin (2010) lett till att allmännyttan försöker undvika hyresgäster med sociala eller ekonomiska problem.

Catharina Thörn, forskare vid institutionen för kulturvetenskaper på Göteborgs Universitet, har i sin rapport "Att bo eller inte bo" (2006) utvärderat projektet "Bra boende i Bergsjön". Projektet handlade om samarbete mellan socialtjänst och fastighetsägare i frågor kring boendefrågor, såsom att "motverka vräkningar och att förhandla fram kontrakt till bostadslösa klienter" (Thörn, 2006, s. 9). Enligt Danermark & Kullberg (1999) är grunden för samverkan att parterna har gemensamma mål och intressen. De påpekar även att det finns risker med frivillig samverkan då det kan skapa beroendeställningar till den part som har mest resurser (Danermark & Kullberg, 1999).

Thörn (2006) kommer fram till att samarbetet kring att motverka vräkningar är det som fungerar bäst. Det säger hon beror på att det är ett förebyggande arbete där de båda parterna har gemensamma intressen. Bostadsbolagen har störst intresse i att arbeta förebyggande då det är det som har störst

inverkan på deras ekonomi. Samarbetet kring att förhandla fram kontrakt till bostadslösa har varit svårare. Thörn (2006) menar att fastighetsägarna är tveksamma till detta samarbete, då de är rädda för att få så kallade problemhushåll i sina fastigheter. Thörn (2006) är skeptisk till att en frivillig samverkan mellan fastighetsägare och socialtjänsten skulle kunna lösa problemet för hemlösa. Hon ser en ojämn maktfördelning, där socialtjänsten är beroende av fastighetsägarnas vilja att lämna kontrakt till förfogande. Hon tror inte heller att socialtjänsten själva kan lösa hemlöshetsproblematiken, trots att de sedan 1990-talet har fått ett allt större ansvar för det. Istället behövs bostadspolitiska insatser kring bostadsbrist och bostadsfördelning.

2.1 Generell bostadspolitik

Bengt-Owe Birgersson har på uppdrag av Hyresgästföreningen skrivit studien "Bostaden en grundbult i välfärden" (2008). Han har delat upp Sveriges bostadspolitiska utveckling i tre tidsramar. Tiden mellan 1950-1991 där han menar att en generell bostadspolitik fördes, tiden mellan 1990-2007 som han ser som en övergångsperiod och dagens förda bostadspolitik som han menar har förändrats. Han menar att under den generella bostadspolitiken som fördes under den första tiden fördelades ansvaret för bostadspolitiken mellan staten och kommunerna vilket innebar att staten stod för rimliga ekonomiska förutsättningar och plan- och bygglagstiftning. Kommunerna tog ansvar för planering och verkställande. En betydelsefull aktör i denna generella politik blev de allmännyttiga bostadsföretagen. Under denna period kompengade även staten för de risker som bostadsproduktionen som kunde uppstå för byggherrarna. Detta gjordes för att marknaden tidigare skapat en bostadsbrist som närmast var permanent och som skapade de största svårigheterna för hushåll med begränsade ekonomiska resurser eftersom fastighetsägarna inte velat producera nya bostäder innan de var säkra på att de blev uthyrda. I den generella uppfattningen av bostadspolitiken ville man enligt Birgersson bygga allmännyttiga bostäder för alla hushållsgrupper. Ett annat val som gjordes var att välja bort särskilda sociala bostäder. Istället formade man en generell politik som syftade till att både höja bostadsstandarden för alla och erbjuda också hushåll med svagare ekonomi bra bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden. De familjer som var beroende av hjälp för att lösa sin bostadssituation fick tillgång till samma bostadsstandard som övriga familjer krävde för att välja att bo i ett allmännyttigt bostadsföretag. Dessa grupper kunde även få individuella bidrag för att finansiera sitt boende (Birgersson, 2008).

Birgersson (2008) menar att den politik som upprättats under 1950-talet utvecklades under 1990-talet. Byggherrarna fick åter ta risken vid bostadsproduktion. Bidrag som tidigare utgått till låginkomsttagare minskades under denna tid. Tidigare hade allmännyttiga bostadsföretagens förmånligare låne- och skattevillkor men dessa slopades nu då dessa bolag nu skulle konkurrera med övriga fastighetsägare på samma premisser.

2008 när Birgersson skrev sin rapport såg han slutligen en rad förändringar men också tendenser som med facit i hand i vissa fall slagit in:

- Den svenska bostadspolitikens ifrågasätts kring sin kompatibilitet med EU:s regelverk. Förslag presenteras som innebär att allmännyttan också ska bli vinstsyftande aktiebolag.
- Allmännyttans hyresnormerande roll avskaffas.
- Hyresnämnden tar över inflytandet över vilken betydelse lägesfaktorn ska ha i hyran från de förhandlande parterna.
- Allmännyttans marknadsandel minskar då de boende erbjuds att bilda bostadsrättsförening och överta fastigheten och då kommunerna sålt delar av det allmännyttiga företaget till privata fastighetsföretag.
- Det finns en risk för att utvecklingen tar steg i riktning mot socialbostäder av det slag som finns i andra länder.

I boken "Den nya bostadspolitikerna" skriver Hans Lind (2001) om tendenser han ser gällande allmännyttiga bostadsföretag i Sverige. Han nämner tre följande trender:

- Det allmännyttiga beståndet minskar: Allt mindre nyproduktion och avvecklingen av lägenheter dels genom rivningar men främst genom försäljning. Vanligast tycks det vara att de boende erbjuds att köpa sina bostäder. Detta har särskilt utnyttjats av de som bor i mer attraktiva delar av allmännyttans bestånd.
- Det allmännyttiga beståndet blir mer socialt marginaliserat: Skillnaderna mellan de som bor i allmännyttiga bostäder gentemot boende i andra former tenderar att öka. En koncentration av hushåll med låga inkomster och sociala problem samt vissa invandrargrupper. Arbetslösheten och bidragsberoendet är högre i dessa områden. Utvecklingen kan förklaras delvis med att det är de attraktiva delarna av allmännyttans bestånd som sålts av.
- Företagen blir mer professionellt styrda: Effektiviteten har ökat i förvaltandet av bostäderna och företagen blivit mer lyhörda för kundernas behov. I flera länder har det startats projekt som ämnar lyfta områden med dålig fysisk kvalitet och låg status (Lind, 2001).

2.2 Rätten till bostad

I sin bok "Socialpolitik. Varför, hur och till vilken nytta?" diskuterar Olofsson (2009) vad som är ett socialt behov. Genom att varje invånare får sitt basala försörjningsbehov och genom att arbeta förebyggande mot problem ska medborgarens välfärd förbättras. Han fortsätter med att diskutera kring vad som är erkända sociala behov och problem och kommer fram till att rätten till bostad är ett behov och arbetslöshet ett socialt problem (Olofsson, 2009).

Enligt Olofsson har välfärdsforskaren Ian Gough beskrivit att välfärdsaspekterna husrum, frisk luft, hälsa och individuell frihet kan ses som universella och att alla nationer som vill tillgodose sina medborgare välfärd måste därför engagera sig i att se till att dessa behov tillgodoses (Olofsson, 2009).

Även FN:s resolutioner om mänskliga rättigheter slår fast rätten till bostad:

Var och en har rätt till en levnadsstandard tillräcklig för den egna och familjens hälsa och välbefinnande, inklusive mat, kläder, bostad,

hälsovård och nödvändiga sociala tjänster... (FN-stadgan om mänskliga rättigheter, artikel 25).

I Sveriges grundlag, Regeringsformens kap. 1 § 2, slås fast att det ska åläggas offentlig verksamhet att trygga rätten till bostad.

I Socialtjänstlagen (2001:453) står det att de som inte själva kan tillgodose sina behov, eller få dem tillgodosedda på annat sätt, har rätt till bistånd från socialtjänsten för att tillförsäkras skälig levnadsnivå. Biståndet ska göra det möjligt för den enskilde att leva ett självständigt liv.

2.3 Uthyrningskriterier

I "Trösklar till bostadsmarknaden" - en rapport som Boverket gav ut 2010 beskrivs de krav som finns på människor idag för att komma på tal för ett hyreskontrakt. De berättar att det i Sverige inte finns några allmänna bestämmelser om vilka krav som är skäliga att ställa på den som söker en bostad. Fastighetsägare kan i princip ge lediga lägenheter till vem de vill utan att detta behöver motiveras, så länge de inte bryter mot diskrimineringslagstiftningen (Boverket, 2010).

De menar även att det finns ett problem i att inte hyresvärdarna tydligt skriver ut hur de fördelar sina lägenheter på de olika sidor där lägenheterna finns för intresseanmälan. Kriterierna blir på grund av detta vaga och saknar transparens. Ofta krävs också ett aktivt deltagande från den sökande i form av att hon måste anmäla intresse på de lägenheter hon är intresserad av. De flesta större bostadsföretag sätter upp regler för hur de ska hantera kunderna så rättvist som möjligt och många fastighetsägare använder sig av kötid i sitt urval eller väljer den som först anmält sitt intresse. Ofta använder fastighetsägarna en kombination av kötid och någon annan av metoderna (Boverket, 2010).

Det kan även finnas andra kriterier som kan behöva uppfyllas för att vara aktuell för en bostad. I Diskrimineringsombudsmannens (DO:s) rapport "Diskriminering på den svenska bostadsmarknaden" från 2008 listas och exemplifieras kriterier som används av bostadsbolagen när de väljer sina hyresgäster. DO menar att dessa är en struktur viktig ur ett diskrimineringsperspektiv. Utformningen av de krav som ställs på människor som söker bostad utestänger enligt dem grupper av individer från vissa hyresvärdar, från bostadsområden och ibland från hela hyresmarknaden. Exempel på kriterier som DO hämtat från en rapport som Boverket gjorde 2005 gällande uthyrningskriterier är:

- Inga hyresskulder eller andra betalningsanmärkningar accepteras
- Fast eller varaktig anställning (arbetsgivarintyg kan krävas)
- Socialbidragstagare accepteras inte
- Olika typer av inkomstkrav; exempelvis att den ska vara minst 3 eller 4 gånger årshyran eller regelbunden inkomst i form av förvärvsarbete eller a-kassa
- Krav på hushållsstorlek; krav på max antal barn i hushållet
- Tidigare skötsamhet
- Vid betalningsanmärkningar krav på borgenär (Boverket, 2005).

DO menar att dessa kriterier i kombination med varandra och beroende på vilka de olika bostadsbolagen använder sig av riskerar att förhållandevis stora grupper i samhället får begränsad möjlighet på hyresmarknaden (DO:s rapportserie 2008:3, 2008).

SABO skriver i sin bok "Lika inför värden" (Holmberg, 2007) att det är viktigt att bostadsbolagens kriterier är öppna och tydliga för att minska utrymmet för godtycklighet. I samma bok står det:

Självklart ska bostadsföretagets uthyrare föra en dialog med de bostadssökande utifrån deras behov, men det är inte först och främst bostadsföretagen som ska välja sina kunder och bestämma var de passar in, var de bör bo. I första hand ska kunderna välja sin bostad för att det är där de faktiskt vill bo. Den som söker bostad måste betraktas som kompetent att bedöma var han eller hon vill bo, var han eller hon ska trivas (Holmberg, 2007, s. 49).

2.4 Kommunala kontrakt

I Göteborg stad är så kallade kommunala kontrakt en omfattande verksamhet. På Göteborgs stads hemsida står att Fastighetskontoret ansvarar för samordningen av kommunens boendesociala frågor. Ansvaret innebär bland annat att Fastighetskontoret är hyresvärd till hushåll som inte på egen hand får hyreskontrakt eller annan bostad. Detta sker genom ett samarbetsavtal, där fastighetsägare förbinder sig att ställa lägenheter till Fastighetskontorets förfogande (www.goteborg.se, 2011).

Enligt Göteborgs stads nättidning "Vårt Göteborg" har detta samarbetsavtal funnits sedan början av 1980-talet och är ett samarbete mellan kommunen och hyresvärdar och syftar till att få fram lägenheter till personer som inte klarar att lösa sin bostadssituation på egen hand, av sociala eller medicinska skäl. Hyresvärdarna bistår med lägenheter, kommunen hyr sedan ut dessa i andra hand, så kallade kommunala kontrakt.

Vidare berättar man i "Vårt Göteborgs" artikel att ett nytt avtal lanserats under 2011. Förhoppningen är att fler privata hyresvärdar vill vara med i samarbetet och bidra med lägenheter. Under en längre tid har kommunen haft ett årligt behov av 300 nya lägenheter, att lägga till ungefär 800 pågående kontrakt. Målet med de kommunala kontrakten är att de som bor på dessa premisser efter arton månader ska få ett förstahandskontrakt i den lägenhet de blivit tilldelade och att lika många kontrakt ska avslutas som det tillkommer nya kontrakt. Enligt artikeln fick 276 hushåll i Göteborg ett kommunalt kontrakt via fastighetskontoret år 2010. Av dessa kom 258 lägenheter från kommunala fastighetsägare och sju från privata (Fahlgren, 2011).

I "Projekt Boende" ett dokument som använts i en av stadsdelarna i Göteborg går det att läsa att urvalet av vem som får ett kommunalt kontrakt sker genom remisser som skickas till Fastighetskontoret och att dessa skrivs av socialtjänsten. Om denna remiss godkänns får den bostadssökande ett kommunalt kontrakt. Detta kontrakt kräver en uppföljningskontakt med boendesekreterare och lägenheten kan bara övergå till ett

förstahandskontrakt efter arton månader om hyran betalas i tid och inga störningar uppstår.

I samma dokument finns även tydliggjort vilka riktlinjer som bör följas när en person bör bedömas ha rätt till bistånd till boende. De tre kriterier som ses som mest betydelsefulla är:

- Vara helt bostadslös, sakna "tak över huvudet"
- Ha speciella svårigheter att på egen hand skaffa bostad. Det handlar alltså inte om generella svårigheter som bostadsbrist i allmänhet. Istället ska en utgå från den enskilda individens förmåga.
- Att tillhöra en socialt utsatt grupp som behöver särskild hjälp som exempel ges missbruk eller psykisk funktionsnedsättning (Persson, 2011).

Lind och Lundström (2007) tar i sin bok "Bostäder på marknadens villkor" upp några problem kring hur kommunala kontrakt fungerar idag. De menar bland annat att marknaden inte kan förväntas lösa bostadsförsörjning för problemhushåll. De diskuterar även problematiken i att ge huvudansvaret till de kommunala bostadsbolagen då det ta kan bidra till att problemen koncentreras till vissa områden. De menar att det kan behövas tvingande statliga regler som innebär att alla större fastighetsägare måste samarbeta med socialförvaltningen och bidra med lägenheter i sina bestånd (Lind & Lundström, Bostäder på marknadens villkor, 2007).

Det finns även annan kritik mot idén om kommunala kontrakt. Sahlin et al. (2010) menar att det ännu under 1980-talet fanns en allmän uppfattning om att kommunala bostadsbolag borde bistå med ordinära kontrakt till de hushåll som hade svårt på den reguljära bostadsmarknaden. Detta förändrades dock efter påtryckningar av bland annat SABO och denna förändring är det som vi här ovan beskrivit som kommunala kontrakt och som Sahlin et al. beskriver som "en sekundär bostadsmarknad". Hon menar vidare att detta var ett led i en utav många strategier från allmännyttan för att avlastas det bostadssociala ansvaret de haft (Sahlin, 2010).

En modell som fått stor uppmärksamhet inom bostadspolitik är *housing first*, även där är man kritisk mot lösningar som kommunala kontrakt. Modellen beskrivs nedan under rubriken Teoretisk referensram.

2.5 Segregation

I boken "Den nya bostadspolitiken" finns ett kapitel skrivet av Borevi som tar ansats i att beskriva hur boendesegregation definieras som ett politiskt problem.

Forskare inom segregation tittar på hur befolkningskategorier fördelar sig över ett visst geografiskt område. Vanligtvis intresserar de sig främst för hur fördelningen ser ut gällande socioekonomisk bakgrund, demografiska kriterier och invandrarbakgrund. Det geografiska område man undersöker måste preciseras och kan röra exempelvis nation, kommun, stadsdel eller kvarter (Borevi, 2001).

Ett antagande Borevi (2001) gör i sitt kapitel är att boendesammansättningen i sig själv inte är problemet. I stället antas att det är andra värden som ligger bakom att boendesegregationen ses som ett problem, värden såsom jämlikhet, frihet, demokrati, social stabilitet och trygghet. Dessa värden kan skiljas i två grupper, de som fokuserar individen respektive de som främst ser till det kollektiva samhällsintresset. När hon sedan sammanfattar gör hon det genom att beskriva boendesegregation som en politisk angelägenhet med tre dimensioner: Segregation kan beröra individen eller kollektivet, befolkningsammansättning har ett positivt eller negativt samband med individuella eller kollektiva värden och att segregationens orsaker och konsekvenser kan betraktas som bra eller dålig, från individens eller kollektivets synvinkel (Borevi, 2001).

Enligt SABO får många allmännyttiga bostadsbolag i uppdrag av sina ägare, kommunen, att arbeta för integration. Detta menar SABO kan leda till problem då det är svårt, om inte omöjligt, att påverka var människor ska bo utan att bryta mot diskrimineringslagstiftning. Den svenska diskrimineringslagstiftningen gör att det inte är tillåtet att ställa krav som begränsar människor på grund av kön, etnisk eller religiös tillhörighet, sexuell läggning, funktionshinder eller ålder (Holmberg, 2007).

Vilka politiska åtgärder kan då göras/vidtas för att främja integration och motverka segregation enligt Borevi? Dessa åtgärder kan delas in i direkta och indirekta åtgärder. Den direkta syftar till att direkt påverka befolkningsstrukturen och inom denna kategori är det vanligen mest nämnda styrmedlet bostadsförmedlingen. Ett annat exempel är att blanda hustyper, lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer i nyproduktion och ombyggnad. Gällande indirekta åtgärder kan detta vara att stärka individens ställning på bostadsmarknaden för att öka hennes valfrihet att söka sig till ett bostadsområde som de önskar. En annan form av indirekt åtgärd kan vara att kompensera för de sämre villkor som en segregerad eller ensidig boendemiljö kan anses innebära (Borevi, 2001).

En sista skillnad som Borevi (2001) gör är att betrakta den segregationspolitiska åtgärden som antingen en del av den generella bostadspolitik eller som en del i den selektiva. Här kommer bostadsbidrag och allmänna byggnormer som ämnar skapa förutsättningar för ett integrerat boende att tillhöra den förstnämnda kategorin. Till kategorin selektiva bostadspolitiska åtgärder ges som exempel särskilda program särskilt riktade till vissa bostadsområden för att komma till rätta med "segregationsproblemet" exempelvis genom att förbättra bostadsmiljön (Borevi, 2001).

3 Teoretisk referensram

I detta avsnitt förklaras teorier och begrepp som är relevanta för att kunna analysera uppsatsens resultat.

3.1 Välfärdssystem

Olofsson (2009) beskriver hur Esping-Andersen tre olika välfärdsregimer ser ut, där ibland den skandinaviska välfärdsregimen. I den skandinaviska

välferdsregimen framhålls den offentliga sektorn, medan familj och marknadens betydelse minskas. Denna regim har ökat enskilda individers självständighet i förhållande till marknaden. I de skandinaviska välfärdsstaterna har förmåner varit allmänna och riktat sig främst till individer och inte familjer. I den skandinaviska modellen täcker de sociala utgifterna en större del av befolkningen och med tanke att påverka levnadsvillkor och inkomstfördelning i bredare bemärkelse. Då dessa nyttor har omfattat alla har denna politik haft ett brett stöd bland medborgarna.

Motiven för socialpolitik kan var många i en välfärdsstat, som exempel tar Olofsson (2009) upp: normativa och ideologiska motiv, marknadsmisslyckanden och bredare samhällsekonomiska motiv (Olofsson, 2009).

I boken "Vad staten bör göra" skriver Rothstein (2010) att en vanlig åtskillnad mellan de olika välfärdsmodeller är den som görs mellan selektiva och generella välfärdsstater. Den svenska välfärdsstaten ligger närmst den generella modellen. Sainsbury har gjort en tabell över variation som finns mellan den selektiva och den generella typen av välfärdsolitik. Hon tar upp några viktiga punkter som skiljer mellan de båda typerna. I en selektiv välfärdsstat har man begränsade lagstadgade tjänster och förmåner, medan de i en generell är omfattande. Den del av befolkningen som täcks av förmåner och tjänster är i minoritet i den selektiva och majoritet i den generella. Den typ av åtgärdsprogram som är den mest framträdande i den selektiva politiken är behovsprövad och i den generella är det universella åtgärdsprogram. Åtgärdsprogram som verkar förebyggande för behov av stöd är obefintliga i den selektiva politiken, medan de har omfattande betydelse i den generella (Rothstein, 2010, s. 187).

En generell välfärdsolitik bedrivs inte riktad mot de grupper och individer som avviker och med dem i fokus utan istället är den byggd på en moralisk princip om att fördelningen av statens nyttigheter och bördor bör fördelas lika (Rothstein, 2010).

Rothstein (2010) fortsätter att resonera kring varför olika länder har olika välfärdsolitiska arrangemang och hur forskningens fokus kring denna fråga nu har kommit att bli relationen mellan den typ av socialolitiska åtgärdsprogram som social demokratiska regeringar etablerat och deras väljarstöd. I denna forskning argumenterar man för att partier för att kunna nå regeringsställning behövt åtgärdsprogram där de inte bara gynnat arbetarklassen utan även den ökande medelklassen har också behövts inkluderas i åtgärdsprogrammen (Rothstein, 2010).

I en generell välfärdsstat kretsar alltså enligt Rothstein (2010) inte välfärdsolitiken kring vad gruppen "fattiga" behöver utan istället vad staten bör göra för samhällets alla medborgare. Att avskilja vissa grupper med epitetet "fattiga" och/eller "missanpassade" i politikens åtgärdsprogram skulle enligt Rothstein bryta mot krav på likabehandlingsprincipen (Rothstein, 2010).

Rothstein (2010) fortsätter att diskutera hur den generella välfärdspolitiken skulle kunna fungera med både offentliga och privata organisationer/producenter. I detta resonemang inbegriper han resurser som barnomsorg, skola, äldreomsorg och primärvård. Han menar att det finns fyra villkor för att dessa ska kunna fungera. Det första är att alla serviceproducenter, vare sig de är privata, kooperativa eller offentliga företag, följer samma regler för kvalitet och standard. Vilka dessa grundläggande resurser är som staten ska förse medborgarna med ska bestämmas på politisk väg. Den andra principen är att icke-offentliga serviceproducenter inte ska ta ut avgifter som överstiger de offentliga producenternas. Den tredje principen är att alla serviceproducenter även måste ta ansvar för de mer mödosamma och kostnadskrävande fallen. På en marknad kan säljaren bestämma vilka köpare man vill ha och om välfärdsproducenter väljer bort vissa välfärdskonsumenter kan det bli en sned fördelning av dessa. Detta då de offentliga producenterna kan bli tvingade att ta sig an dessa, vilket kan betyda snedvriden konkurrens. Den fjärde och sista principen är att alla måste ha tillgång till de tjänster som produceras. Producenterna får alltså inte diskriminera på grund av etnicitet, religion, kön eller social tillhörighet. Offentliga tjänster ska vara tillgängliga för alla, på lika villkor oavsett vem som producerar tjänsten (Rothstein, 2010).

3.2 Housing First och bostadens betydelse

I den svenska bostadspolitiken och arbetet mot hemlöshet har modellen *housing first* fått allt större uppmärksamhet de senaste åren. I denna uppsats används modellen främst för att se på bostadens betydelse för människors välbefinnande. Den menar att bästa sättet att motverka hemlöshetsproblematik är att satsa på ett stabilt boende och bostadens betydelse betonas. Andra problem, till exempel missbruk, blir lättare att lösa med ett fast, eget boende som grund. Istället för olika typer av härbärgen och sociala kontrakt ska hemlösa personer direkt få kontrakt i den ordinarie bostadsmarknaden. I modellen ser man bostad som en grundläggande mänsklig rättighet. Hans Swärd, professor i socialt arbete vid Lunds universitet, är en av de forskare som är en förespråkare för modellen och har varit delaktig när *housing first* introducerats i Sverige. Modellen kommer ursprungligen från USA (Kristersson, Markovits, & Swärd, 2009; Ström, 2009).

En viktig poäng i modellen är att undvika stigmatisering och att hemlösa ses som en homogen grupp. För att arbetet ska lyckas krävs att de hemlösas kontrakt ser likadana ut som andras, utan inskränkningar. Det krävs även att undvika segregerade bostäder. Det är inte meningen att de hemlösa ska få ett kontrakt och sedan lämnas åt sitt öde. Istället ska det erbjudas stöd i boendet och eventuella signaler på problem ska tidigt fångas upp. För att arbetet ska vara framgångsrikt är det viktigt att olika stödinsatser samordnas (Heule, Knutagård, & Swärd, 2010).

Förespråkarna menar att modellen leder till ett billigare hemlöshetsarbete då resurserna kan koncentreras på de som har behov. Kritik som förekommer är att det råder bostadsbrist i många kommuner och att bostadsföretagen inte

skulle vara villiga att hyra ut till hemlösa. Många kommuner, däribland Göteborg, har dock olika typer av sociala kontrakt och sekundära bostadsmarknader. Dessa lägenheter skulle istället kunna upplåtas med ordinarie förstahandskontrakt. Modellen kan dock inte ensam lösa hemlöshetsproblematiken, man måste även titta på vilka orsaker som finns till att personer blir hemlösa och försöka motverka dessa (Heule, Knutagård, & Swärd, 2010).

Hemlösheten ges ofta individuella förklaringar, så som missbruk och psykiska problem. Enligt Boverkets rapport "Trösklar till bostadsmarknaden" (2010) kan man dock ge strukturella förklaringar, främst bostadsbrist. Vid brist på bostäder drabbas socioekonomiskt utsatta hårdast (Boverket, 2010).

3.3 Spelteori

Lind och Lundström (2007) tar i sin bok "Bostäder på marknadens villkor" upp frågor kring bostadsförsörjningen för hushåll där det finns sociala problem utifrån ett spelteoretiskt perspektiv. Spelteori är en ekonomisk teori som även kan tillämpas på andra områden. I grunden innebär den att i ett samspel mellan olika parter vill alla maximera sin vinst.

Lind och Lundström diskuterar de samarbetsavtal som kan finnas mellan socialtjänst och fastighetsbolag i form av kommunala kontrakt. De menar att det behövs tvingande regler för att dessa hushåll ska få en chans på bostadsmarknaden. Detta då marknaden har mekanismer som annars stänger ute dessa hushåll (Lind & Lundström, Bostäder på marknadens villkor, 2007).

Lind och Lundström (2007) tar upp ett exempel där de pratar om fyra fastighetsägare och fyra "problemhushåll". Om dessa fyra hushåll fördelas jämt mellan fastighetsägarna kan alla fastighetsägare tycka att det är en acceptabel lösning. De kan se att bostadsfrågan måste lösas för dessa hushåll och så länge alla fyra är med och tar sitt ansvar kommer de inte att riskera att konkurrera på olika villkor. Eftersom det handlar om en förhållandevis liten andel av störande hushåll som delas på fyra blir den effekt som skulle kunna vara att andra hyresgäster flyttar ut försumbar.

Rent krasst ekonomiskt skulle dock vinsten för en enskild fastighetsägare som inte tar emot dessa hushåll kunna bli större. Det gör att övriga tre fastighetsägare får en större andel hyresgäster med missbruksproblem och/eller andra sociala. Efterfrågan i de kvarter utan dessa orosmoment i form av eventuellt störande grannar skulle kunna öka och den fastighetsägare som ägde dessa kvarter skulle således kunna öka sin vinst genom att antingen ta ut högre hyra eller genom minskad omflyttning. När en fastighetsägare stänger ute denna grupp kan även de andra fastighetsägarna också skärpa sina krav på hyresgäster för att stärka sin konkurrenskraft (Lind & Lundström, 2007).

Lind och Lundström ser detta exempel som ett spelteoretiskt problem:

Alla är beredda att acceptera en situation med en jämn fördelning av problemhushåll, men denna situation kan hotas av att en enskild fastighetsägare bedömer sig kunna vinna på att ställa sig utanför systemet och agera free rider och låta de andra fastighetsägarna ta hand om problemhushållen (Lind & Lundström, 2007).

4 Metod

I detta kapitel redovisar vi hur arbetet med studien har gått till. Vi börjar med att presentera vårt val av metod. Kapitlet fortsätter sedan med information kring vi sökt litteratur, urvalet av informanter, hur intervjuerna genomförts, hur materialet har analyserats och arbetsfördelningen mellan oss författare. Till sist presenterar vi studiens validitet och reliabilitet samt våra etiska överväganden.

4.1 Val av metod

Vi har valt att skriva en kvalitativ uppsats. En kvalitativ forskningsmetod fokuserar mer på ord än mängd (Bryman, 2011). I Thomassen (2007) beskrivs kvalitativ forskningsmetod med att den fokuserar mer på upplevelser och erfarenheter av något som händer och inte tittar så mycket på hur ofta något händer (Thomassen, 2007). Metoden ska fungera som ett hjälpmedel för att nå ett tänkt mål (Kvale & Brinkmann, 2009). Vi hade först en tanke att genomföra en kvantitativ enkät och täcka en större del av landet än Göteborg, men insåg att det skulle vara svårt att motivera de allmännyttiga bostadsbolagen till varför de skulle svara på den. Dessutom ger intervjuer större möjlighet till mer djuplodande frågor. Vartefter uppsatsen har utvecklats har det blivit allt mer tydligt att en kvalitativ metod var det bäst lämpade. Självklart har även frågeställningar och syfte påverkats av den valda metoden.

Vi använde oss av intervjuer med utvalda informanter för att vi skulle få kunskap om hur bostadsbolagens arbete ser ut i Göteborg samt hur socioekonomiskt utsatta grupper påverkas. Intervjuerna gav oss en möjlighet att få ett bättre underlag för att besvara frågeställningarna.

4.2 Litteratursökning

Relevant litteratur har vi hittat genom att använda Göteborgs universitets söksidor GUNDA och Summon supersök samt Google. Vi har använt sökord såsom *bostadspolitik*, *allmännyttiga bostadsföretag*, *social housing*, *housing first*, *välfärdsmodell* och *allmännyttan Göteborg*. Insamlandet av referensmaterial har även gjorts på hemsidor tillhörande Boverket, SABO, bostadsföretagen och Hyresgästföreningen. Uppsatser eftersöktes på uppsatser.nu och vi sökte även avhandlingar på Göteborgs Universitets hemsida. Eftersom att den svenska allmännyttan är unik i sin utformning och det är den vi behandlar i vår uppsats har vi fokuserat på att söka svensk litteratur.

Det var svårt att hitta litteratur om den svenska bostadspolitiken med inriktning mot socialt arbete. Även kring allmännyttan var det svårt att hitta relevant material. Vi hittade dock några studier och rapporter. Genom att titta på referenslitteratur till den information vi hittade utökades

informationen ytterligare. Vi har inte funnit att det bedrivits någon omfattande forskning kring allmännyttans roll med fokus på konsekvenser för socioekonomiskt utsatta grupper.

Utöver detta har vi tittat i olika bloggar och tidningar på internet som berör ämnet allmännyttan i Göteborg. Vi har även lyssnat på en paneldebatt om miljonprogrammets arkitektur. Främst med syftet att se vilka diskussioner som förs kring ämnet. Detta har varit intressant, särskilt då det ämne vi skrivit om är debatteras i media och liknande.

4.3 Intervjuguide

Efter att ha gjort litteratursökning och läst den aktuella litteraturen utformade vi en intervjuguide. Dalen (2007) skriver att en intervjuguide ska utgå från teman med fokus på de viktigaste områdena i det studien ska undersöka. För att intervjuguiden ska bli en bra grund och skapa förutsättningarna som krävs för att besvara frågeställningarna, krävs det dels kunskap om studiens ämne och dels att man utgår ifrån uppsatsens frågeställningar då intervjufrågorna utformas. Detta för att få ett gott underlag till att besvara frågeställningarna (Dalen, 2007).

Begreppet intervju betyder att det sker en utväxling av synpunkter mellan två eller flera personer inom ett visst tema (Kvale & Brinkmann, 2009). Vi använde oss av en semistrukturerad intervjuform, vilket innebar att några bestämda frågor utarbetades för att ha som grund att stå på. Under intervjuerna utgick vi från frågorna i intervjuguiden samtidigt som vi ställde följdfrågor utifrån vilka svar vi fick av informanterna. Enligt Dalen (2007) blir man genom detta tillvägagångssätt inte låst till bestämda frågor utan kan få nya infallsvinklar och följdfrågor utifrån informanternas erfarenheter och tankar. Genom att använda oss av intervjuer gavs möjlighet att ställa följdfrågor utifrån de svar vi fick. Det bidrog till ökad förståelse och djupare inblick i informationen. Genom större förståelse minskas risken att missförstå sina informanter (Dalen, 2007).

Intervjuerna riktade sig mot tre olika grupper av informanter därför utarbetades tre olika intervjuguides, en till boendeselekterarna, en till bostadsföretagen och en till hyresgästföreningen. (Bilaga 1, 2 och 3) Enligt Dalen (2007) ska frågorna formuleras så öppna och icke-ledande frågor som möjligt. Detta för att ge informanten utrymme för egna funderingar och uppfattningar. När en studie genomförs läggs dock alltid egna perspektiv in, vilket påverkar vad studien kommer att fokusera på och vilka frågor som ställs (Dalen, 2007).

4.4 Urval av informanter

Vi utgick från syftet och våra utarbetade frågeställningar när vi resonerade oss fram till vilka kontakter som vi skulle ta för att få det material vi behövde för att kunna besvara uppsatsens frågeställningar. Vi kontaktade samtliga kommunala bostadsföretag i Göteborg, socialtjänsten i Göteborgs samtliga tio stadsdelar och hyresgästföreningen i Göteborg. Från dessa verksamheter har vi gjort ett strategiskt urval angående vilka personer vi ville intervjua.

Från socialtjänsten intervjuade vi boendesekreterare. Tanken med att intervju boendesekreterare och få ta del av deras erfarenhet, var att det skulle fungera som en motpol till bostadsbolagens representanters resonemang, samt att koppla ämnet tydligare till socialt arbete. Hyresgästföreningen i Göteborg intervjuade vi för att erhålla en mer täckande helhetsbild i studien. I enlighet med Kvale och Brinkmann (2009) gör det faktum att vi har flera perspektiv att vi kan vi föra en fylligare diskussion om hur olika faktorer påverkar socioekonomiska svaga grupper.

De olika informanterna har valts med olika tillvägagångssätt. Den första intervjun vi gjorde var med boendesekreterare från socialtjänsten som vi fått kontakt med via en av våra praktikplatser inom socionomprogrammet. Vi fick förslag på tre namn på boendesekreterare som vi sedan kontaktade genom mejl med information om syftet och ämnet. Därefter bokade vi en intervju med två av de tre föreslagna personerna, de två som var intresserade av att delta. Detta blev den första intervjun som även fungerade som pilotintervju, som användes som underlag för frågorna i de andra intervjuerna. Genom pilotintervjun kunde vi dels se om ämnet fungerade att göra en studie om och dels fick vi genom informanterna andra idéer och infallsvinklar på ämnet som vi inte hade tänkt på. Enligt Dalen (2007) är det viktigt att göra en första provintervju för att pröva intervjuguiden och för att pröva rollen som intervjuare. Efter denna första intervju justerade vi frågorna i intervjuguiden något.

De övriga informanterna hittade vi genom att vi skickade ut ett informationsbrev via mejl till de olika instanserna med information om vilka vi var, studiens syfte och att vi behövde informanter. Brevan anpassades efter vilken typ av instans det var vi skickade dem till. I dessa första brev bad vi att de kontaktade skulle återkomma med namn och kontaktuppgifter till en person som passade för och var intresserad av en intervju samt presenterade studiens syfte.

När vi fått kontaktuppgifter till en person som var villig att ställa upp på intervju skickades ytterligare ett informationsbrev. Här gav vi en mer utförlig förklaring av syftet med studien och en presentation av vad intervjufrågorna skulle komma att behandla. Det innehöll även uppmaning till att boka in en intervjutid.

Utöver pilotintervjun omfattar studien tio stycken intervjuer, fem intervjuer med representanter för bostadsbolagen, en intervju med hyresgästföreningen och fyra intervjuer med boendesekreterare inom socialtjänsten varav en intervju genomfördes med två boendesekreterare samtidigt. Faktumet att det vid pilotintervjun och en annan intervju var två informanter samtidigt kan ha påverkat utfallet till viss del. Det finns möjlighet att informanterna påverkades av varandras svar. Vi ser det dock inte som något stort problem då de arbetar inom samma verksamheter och är väl insatta i varandras arbete. Till en av boendesekreterarna mejlade vi frågorna istället för att genomföra en personlig intervju, att vi valde att mejla frågorna berodde på att intervjutiden avbokades i sista stund på grund av sjukdom. Det var den sista intervjun vi skulle ha genomfört vilket gjorde att

vi inte hade utrymme för att boka in en ny intervjutid innan vi skulle börja sammanställa resultatet. Detta var alltså inte någon semistrukturerad intervju, som de övriga. Istället var det en typ av skriftlig strukturerad intervju. Urvalet har vi inte påverkat utöver att vi styrde valet till vilka enheter som vi sökte informanter i och att vi ville att de skulle vara insatta i de frågor uppsatsen berör, genom detta gjordes ett visst målstyrt urval av informanter (Bryman, 2011).

Från bostadsbolagen valde vi att intervjua personer som var högt uppsatta inom företagen. Företagen valde själva vem de ville skulle representera dem. Detta gjorde vi för att vi tror att de har större kunskaper om ämnet och för att de står för hela företagets verksamhet.

De vi har intervjuat av socialtjänstens boendesekreterare från olika stadsdelarna i Göteborg har till viss del olika arbetsuppgifter. Göteborgs socialtjänst har nyligen genomgått en omfattande omorganisering vilket gjorde att vissa av informanterna hade nya arbetsuppgifter och geografiska områden att arbeta med. Det varierar stort hur många det finns i varje stadsdel som arbetar med boende. Gemensamt för alla informanterna var att de arbetar med vräkningsförebyggande arbete och försöker vara till hjälp när hyresgäster får hyresskulder eller det förekommit störningar. De arbetar även med så kallade kommunala kontrakt och ger råd till sina kollegor inom socialtjänsten i boendefrågor. Några av boendesekreterarna arbetar även med försörjningsstöd, tillfälligt eller mer varaktigt, för de som söker pengar för boende. I en av stadsdelarna arbetar boendesekreterarna med samtliga klienter som har något problem med boendet och dessutom med jourärenden. Det skiljer mellan de olika stadsdelarna hur mycket de arbetar med uppsökande arbete.

Hyresgästföreningen är en medlemsorganisation för hyresgäster med drygt 500 000 medlemshushåll. De arbetar med information till medlemmar och allmänheten samt för hyresgästers rättigheter, inom såväl den privata marknaden som allmännyttan. En viktig uppgift som de har är att de är motparten till bostadsföretagen vid de årliga hyresförhandlingarna (Hyresgästföreningen, 2011).

Även en kontakt med en representant för SABO etablerades, men på grund av tidsbrist och att organisationen finns i Stockholm valde vi bort den informanten, alternativet hade varit att vi gjort en telefonintervju med dem. Vi tycker inte heller att en vidare kontakt med SABO var nödvändig för att svara på uppsatsens frågeställningar.

Studiens bortfall består av fem stadsdelar och framtidskoncernen. Dessa fick vi inte kontakt med av olika anledningar. Det var inte nödvändigt för uppsatsen att få intervjuer med boendesekreterare i samtliga stadsdelar, då den handlar om bostadsbolagens arbete, inte socialtjänstens. En intervju med framtidskoncernen hade varit intressant, men eftersom att vi intervjuat representanter från alla de allmännyttiga bostadsbolag som ingår i koncernen tycker vi oss fått en bild av deras arbete ändå.

Informanter i uppsatsen är:

- Två boendesekreterare, Angered
- En boendesekreterare, Västra Hisingen
- Två boendesekreterare, Centrum
- En boendesekreterare, Majorna-Linné
- En boendesekreterare, Lundby (skriftligt)
- Informationschef och tillförordnad marknadschef, Familjebostäder i Göteborg
- Affärsutvecklings- och kommunikationschef, Bostads AB Poseidon
- Uthyrningsansvarig, Gårdstensbostäder
- Chef för hyresgästs-service, HjällboBostaden
- Hyreskoordinator, Bostadsbolaget
- Bostadspolitisk sekreterare för region västra Sverige, Hyresgästföreningen.

4.5 Genomförande av intervjuer

Under intervjuerna var det informanternas erfarenhet och kunskap vi var intresserade av. I Dalen (2007) beskrivs att forskare ska undvika att moralisera eller argumentera under en intervju, för att vara så transparent som möjligt. Efter att ha lyssnat på våra intervjuer uppfattar vi det som att vi i några av intervjuerna med bostadsföretagens representanter tenderar att argumentera, men inte för några åsikter utan för att få svar på de frågor vi ställt. Vissa frågor som handlar om vad bostadsföretagen har för kriterier avseende vilka hyresgäster de tar emot har vi upplevt att bostadsbolagens representanter inte känner sig helt bekväma i att besvara. Vi tror att informanterna gick in i ett försvar. Detta kan till viss del berott på att frågan diskuterades i media parallellt med att vår studie genomfördes.

Under genomförandet av intervjuerna låg en stor del i att lyssna på vad informanten sa. Genom att visa att vi var intresserade av vad informanten berättade under intervjun genom att ha ögonkontakt med informanten samt att använda oss av icke-verbal och verbal kommunikation och genom att vi ställde följdfrågor, bekräftade vi informanten vilket gör att vi får möjlighet till att få ut mer information (Dalen, 2007).

Alla intervjuerna genomfördes på informanternas arbetsplatser och pågick mellan 30 minuter och en dryg timme. Innan varje intervju startade tillfrågades informanten om det gick bra om intervjun spelades in. De flesta av informanterna tyckte att det gick bra men två av dem sa nej; en boendesekreterare och en av bostadsbolagens representanter. Vid de intervjutillfällena som inte kunde spela in förde vi så omfattande anteckningar som möjligt under intervjun. I direkt anslutning till dessa intervjuer diskuterades resultatet och intervjuernas innehåll igenom och vilken information som kommit fram i dem.

Till den boendesekreterare som fick frågorna mejlade till sig, arbetades frågorna om för att få dem tydliga och att minska risken att de skulle kunna missförstås. Det var viktigt då det inte fanns samma möjlighet att förklara och förtydliga frågorna, som i de andra intervjuerna. Vi skrev också mer om vad studiens syfte skulle vara och kring etik och anonymitet. En nackdel med att skicka ut intervjufrågorna var att möjlighet att ställa följdfrågor

förlorades och i och med det troligtvis information som hade kunnat ha betydelse för studien. Det blir också en ökad risk för missförstånd vid skriftliga svar då möjligheten att bekräfta att man uppfattat rätt försvinner.

I en av intervjuerna med ett bostadsbolag hade det skett ett missförstånd och istället för att få genomföra en intervju med informanten visades ett powerpoint-bildspel om företaget, vilket i och för sig gav svar på en del av frågorna men dock inte alla. Vi upplevde inte att vi fick svar på de frågor vi ställde, trots att vi försökte flera gånger. Det har påverkat studien genom att vi inte gett det bolaget lika stor del i resultaten och vi vet mindre om deras arbete än de övriga bostadsbolagens synpunkter.

Under sju av de elva intervjuerna var vi två intervjuare. Under två av intervjuer var alla tre med och två av intervjuer har genomfört av en av oss. Totalt sett har vi varit och en varit med på ungefär lika många intervjuer. Kvale och Brinkmann (2009) menar att då man är minst två intervjuare bidrar det till att öka validiteten och att säkerställa att samma frågor ställs och besvaras. Även följdfrågorna relevans ökar då det är lättare att höra ifall någon viktig fråga missas om man är två som kan hjälpa åt. I intervjuerna med bostadsbolagen var detta positivt för att minska risken att missa relevanta (Kvale & Brinkmann, 2009).

4.6 Analysförfarande

Enligt Bryman (2011) kan man skilja på två sätt att se på förhållandet mellan teori och forskning; deduktivt angreppssätt och induktivt angreppssätt. Deduktivt angreppssätt används i samhällsvetenskaplig forskning, framför allt i kvantitativa studier. Det innebär att man utifrån en teori skaffar sig en hypotes som man sedan testar gentemot sin empiri. Den induktiva strategin innebär att man utgår från empiri och söker forskning och teori som kan förklara och bekräfta empirin. (Bryman, 2011).

Vår uppsats är en kombination av deduktivt och induktivt angreppssätt, vilket kan kallas abduktivt (Dalen, 2007). Vi sökte först efter tidigare forskning för att ha något att utgå från när vi skulle planera intervjuerna och formulera uppsatsens syfte och frågeställningar. När vi genomfört alla intervjuer sammanställde vi resultaten parallellt med att vi letade teori som stärkte våra resultat och var användbara för analys. Teori och empiri har under hela studien påverkat varandra och spelat en lika viktig roll.

Vi har valde att inte transkribera materialet i sin helhet då vi inte ansåg att det inte gav lika mycket som det skulle tagit tid. Istället lyssnade vi på de inspelade intervjuerna flera gånger och skrev var för sig ner det vi hört och vad som var viktigt utifrån våra frågeställningar. Sedan diskuterade vi det tillsammans. På detta sätt har vi lärt känna vårt material väl. De delar vi har valt att citera i resultatdelen har vi transkriberat.

Efter att ha lyssnat igenom och diskuterat alla intervjuer minst en gång valde återkommande och relevanta teman utifrån studiens syfte. Sedan gick vi igenom intervjuerna ytterligare en gång och lyssnade särskilt på vad de sa kring de utvalda temana. Från början hade vi ett stort antal teman som vi sedan sammanförde och kategoriserade utifrån våra frågeställningar. Att

lyssna på intervjuerna och söka efter vad som sägs inom teman är enligt Dalen (2007) en del av kodningen av materialet, det är ett sätt att kategorisera. Dalen (2007) poängterar att det är viktigt att skilja mellan att sammanfatta och kategorisera, något vi varit medvetna om under processen. Vi har inte tittat på hur ofta något sägs, utan istället försökt se hur viktigt det är.

4.7 Validitet och reliabilitet

Enligt Bryman (2011) avser begreppet *validitet* om man har lyckats att mäta det som är avsett att mätas medan *reliabilitet* handlar om ifall den kunskap som framkommit har gjort det på ett beprövat vis. En studie med hög *reliabilitet* skulle visa samma resultat om den genomfördes igen. Det är svårare att få en hög reliabilitet på en kvalitativ studie då faktorer som tid, plats och vem som utför intervjun har en stor inverkan (Bryman, 2011).

Nio av de elva intervjuer vi genomfört spelades in, vilket enligt Dalen (2007) ökar reliabiliteten då vi kunde gå tillbaka och lyssna på materialet igen när det behövdes och använda informanternas egna ord. Två av våra informanter ville dock inte bli inspelade vilket ökat risken för missförstånd (Dalen, 2007).

Att vi var tre som turades om att genomföra intervjuerna kan ha påverkat reliabiliteten, genom att människor ställer frågor på olika vis. Enligt Kvale och Brinkmann (2009) har alla människor med sig egna perspektiv vilket färgar vad de tycker är viktigt att titta på och vad man prioriterar att fråga om under en intervju. Detta bidrar till att det skapas olikheter i svaren, vilket i sin tur påverkar studiens reliabilitet. Reliabiliteten ökar dock genom att vi alla använde oss av samma intervjuguide. Efter att vi har lyssnat igenom de inspelade intervjuerna har vi hört att vi ibland omedvetet ställde ledande frågor, vilket vi i efterhand förstår kan ha påverkat svaren vi fick (Kvale & Brinkmann, 2009).

I studien använder vi genomgående begreppet *socioekonomiskt utsatta grupper*. Det är ett begrepp som kan ges olika innebörder. Vi har valt att inte ha en egen definition, stället har vi låtit det stå för vad informanterna själva lägger in i det. Detta kan ha påverkat studiens resultat och analys då olika personer och yrkeskategorier troligtvis har olika sätt att se på begreppet. Vi tycker dock att det finns ett syfte med att låta informanterna själva välja innebörd, det gör att vi kan få en bild av hur informanterna själva upplever sitt sociala ansvarstagande.

Trots ovan nämnda punkter tror vi att en ny studie med samma syfte skulle visa ett i stort sett oförändrat resultat. Frågeställningar och syfte är tydligt formulerade och väl besvarade. Vi anser att reliabiliteten är hög, särskilt med hänsyn till att det är en kvalitativ studie.

Bryman (2011) beskriver *validitet* som att det handlar om huruvida slutsatserna som dragits från den insamlade empirin är korrekta. Precis som med reliabilitet är validitet ett begrepp som främst används för kvantitativa studier, men går att anpassa även till kvalitativa studier. Det går att skilja på intern och extern validitet. Intern validitet innebär att empiri och teori ska stämma överens. Extern validitet handlar om huruvida studien kan användas

till att dra slutsatser för andra situationer än den man undersökt, detta kan även benämnas som generaliserbarhet (Bryman, 2011).

Vårt syfte har endast varit att se på allmännyttan i Göteborg. Det är svårt att se att resultat och analys skulle vara de samma för hela Sveriges allmännytta, även om vi tror att många likheter finns. Vi tror att situationen vi undersökt och analyserat speciellt liknar andra städer med bostadsbrist.

Under hela studiens gång har vi fört diskussioner sinsemellan för att tillförsäkra att vi kan se kopplingar till vårt syfte och våra frågeställningar.

Genom att väga olika perspektiv mot varandra och intervjua personer från olika verksamheter har vi försökt värna om en hög validitet. Vi har intervjuat samtliga allmännyttiga bostadsbolag i Göteborg och även andra instanser med insikt i deras arbete. De intervjuade har varit kunniga personer med insikt i respektive verksamhet. Bostadsbolagen har själva valt vilka personer vi ska intervjua. Detta gör att det har varit personer som företagen anser representativa. Det gör att informationen vi fått till stor del är tillförlitlig.

4.8 Arbetsfördelning

Vi har under hela processen samarbetat alla tre. Vissa delar har vi gjort var för sig, men har hela tiden fört ett samtal kring vad som ska göras. Vi har diskuterat mycket och gemensamt kommit fram till vår analys och våra slutsatser. Alla tre har varit lika delaktiga och vi har kompletterat varandra på ett bra sätt.

4.9 Etiska överväganden

Vid alla typer av forskning är det viktigt att göra olika typer av etiska överväganden. Vetenskapsrådet har sammanställt de riktlinjer och lagar som finns kring etiska krav vid forskning på sin webbplats Codex.

Bryman (2011) delar in de etiska principer som vetenskapsrådet tar upp angående forskning som involverar människor i fyra kategorier; *informationskravet*, *samtyckeskravet*, *konfidentialitetskravet* och *nyttjandekravet*. Även Dalen (2007) tar upp liknande kriterier.

Vi har i enlighet med *informationskravet* upplyst alla våra intervjupersoner om syftet med uppsatsen i samband med informationsbrev samt i inledningen av intervjun. Vi har även informerat dem om att deltagandet är frivilligt. Vi har försökt vara tydliga med vad intervjun skulle beröra och hur lång tid den beräknades pågå.

Detta gör att även *samtyckeskravet* är uppfyllt, då informanterna själva haft möjlighet att bestämma över sin medverkan.

Konfidentialitetskravet handlar till stor del om anonymitet och att identifierbara uppgifter ska behandlas med stor försiktighet. Informanterna från socialtjänsten är anonyma och vi har inte nämnt deras namn i uppsatsen. När vi citerar eller använder det informanterna från socialtjänsten så är vi noga med att det inte ska kunna sammankopplas med vilken stadsdel de jobbar i. Representanterna för bostadsbolagen och hyresgästföreningen har vi dock valt att inte låta vara anonyma, efter etiska

överväganden. Vi har inte skrivit ut informanternas namn då vi inte ser något behov av att göra det. Dalen (2007) skriver om dilemmat mellan att få resultaten trovärdiga och deltagarnas rätt till att vara anonyma. Vi anser att de aktuella informanterna har ställt upp i egenskap av sin profession och måste kunna stå för vad de säger då de representerar en organisation. Vi ser en skillnad i detta gentemot boendesekreterarna i socialtjänsten som fick mer frågor kring sina personliga åsikter utifrån sina erfarenheter. Det var en förutsättning för studiens genomförande att kunna särskilja de olika bostadsbolagens uttalanden och skriva vem som sagt vad.

Det sista kravet, *nyttjandekravet*, handlar om att de uppgifter som samlas in endast får användas i forskningsändamål. Vi har inte lämnat ut några personliga uppgifter om någon av informanterna och kommer inte heller göra det. Ljudfilerna med inspelningarna av intervjuerna kommer att raderas efter att arbetet med uppsatsen är slutfört, då det endast varit till för att underlätta arbetet med studien.

Utöver dessa kriterier är det enligt Bryman (2011) viktigt att tänka på om studien kan få några konsekvenser för de som deltagit. Samtliga informanter har uttryckt sin önskan att ta del av den färdigskrivna uppsatsen. Detta samt deras deltagande i studien kan få konsekvensen att de eventuellt ser möjligheter till och får inspiration till förbättringar i sitt arbete. Studien kan också tänkas få mer negativa konsekvenser för bostadsbolagen då uthyrningskriterierna har uppmärksammats som ett problem i media och blivit ett infekterat ämne. Detta har vi varit medvetna om under hela studien vilket har gjort att vi har haft en vilja att belysa ämnet på ett så rättvist sätt som möjligt. Vi har strävat efter att alla informanter ska få möjlighet att ge sin bild av allmännyttans arbete.

En annan viktig faktor att ta hänsyn till vid forskning är författarnas förförståelse. Det författarna har med sig från tidigare kan påverka studiens utfall. Vi kan dock inte se att någon av oss tre författare har någon förförståelse som kan ha påverkat studien.

Vi har genomlöpande i arbete med uppsatsen varit medvetna om de etiska riktlinjer som finns kring forskning och tagit hänsyn till dessa.

5 Resultat och analys

I detta kapitel presenteras temana som framträtt vid en sammanställning av intervjumaterialet. Temana är indelade i rubriker utifrån uppsatsens frågeställningar för att underlätta förståelsen för läsaren. Först rubriken "Allmännyttans uppgifter", följt av "Allmännyttans arbete med socioekonomiskt utsatta grupper". I varje tema kommer ett sammanställt resultat från intervjuerna att presenteras och analys utifrån valda teorier och tidigare forskning.

5.1 Allmännyttans uppgifter

5.1.1 Att drivas enligt affärsmässiga principer

En uppgift som allmännyttan har är, i enlighet med lagen som finns beskriven ovan, att drivas enligt affärsmässiga principer. Under våra intervjuer har det framkommit att det råder osäkerhet kring vad den nya lagen om allmännyttiga bostadsföretag (2010:879) betyder i praktiken och att det finns skillnader i hur informanterna tolkar innebörden av den nya lagen. Framförallt ser vi skillnader i hur bostadsföretagen tycker att det påverkar deras möjligheter till sociala engagemang och om det kan ses som affärsmässigt att driva sociala projekt.

Boendesekreterarna har inte någon stor kunskap om lagstiftningen. Samtliga är dock överens om att de inte märkt någon skillnad under det senaste året, utan att allmännyttan redan tidigare drivits affärsmässigt. De ser i stort ingen skillnad i hur privata och allmännyttiga bostadsbolag arbetar förutom att allmännyttan upplåter kommunala kontrakt och är snabbare med att rapportera vid problem med inbetalning av hyra eller störningar.

Materialet från intervjuerna visar att bostadsbolagens representanter är mycket osäkra kring innebörden av lagens krav på affärsmässighet och att de till viss del tolkar den olika. Vissa menar att det inte alls påverkar deras verksamhet, medan vissa säger att det gör att de måste lägga ner eller förändra vissa sociala projekt. Alla säger dock, liksom boendesekreterarna, att de redan tidigare har drivits affärsmässigt. Några av informanterna säger att skillnaden är att de nu måste kunna motivera sina projekt med att de leder till vinst för företaget, men man poängterar att det kan vara långsiktiga vinster.

Vissa delar kommer man göra fortfarande, andra delar kommer man kanske inte vara den som står för fiolerna, står för pengarna, på samma sätt. Det kanske inte är affärsmässigt. Vad man måste göra är att man måste kunna motivera sina olika åtaganden utifrån ett ekonomiskt perspektiv, och det kan vara på lång sikt. Det kommer ju inte bli så, om man säger som exempel, vi kan inte gå in och bygga en näridrottsplats på kommunens mark, bara rakt upp och ner för att vi tycker det är käckt. Det är inte vårt uppdrag. Men däremot kan vi driva frågan tillsammans med kommunen och kanske få tillåtelse att använda en del av vår vinst till bidrag till det här. Vi ska inte bara göra, utan vi måste faktiskt fundera på varför vi gör det, hur kan vi räkna hem det här, gagnar det vår affärsverksamhet. Och då kan man tänka sig att vår affärsverksamhet gagnar ju i och med att i vissa lägen får vi nöjda hyresgäster, de vill bo kvar, det minskar omsättning och folk vill flytta hit om vi gör vissa saker. Då är ju det affärsmässigt. (HjällboBostadens representant)

Representanten för Gårdstensbostäder är den som tycker att lagstiftningen gör störst påverkan på verksamheten. Hon säger att det innebär att de måste avsluta projekt som vänder sig till hela stadsdelen (till exempel i skolan) och istället satsa på sådant som vänder sig direkt till deras hyresgäster. Vidare säger hon att införandet av LOU (2007:1090) försvårar deras sociala arbete,

då de tidigare har stöttat småföretagare i området när de köpt varor och tjänster. Något som hon säger inte längre är möjligt.

Hyresgästföreningens representant är den av informanterna som vi upplever vara mest insatt i lagstiftningen. Han är även utbildad jurist. Han poängterar att den inte innebär att företagen ska vara *vinstmaximerande*. Han säger också att det finns några viktiga skillnader i den allmännyttiga bostadsmarknaden jämfört med de flesta andra marknader. Den första är att marknaden inte själva sätter priserna då hyror förhandlas fram. En annan skillnad är att förvaltningen av bostäder måste ses som ett extremt långsiktigt projekt då ett hus ofta ska användas mellan 50 och 100 år. Ytterligare en skillnad som informanten påpekar är att det står i lagen att kunden ska ha inflytande över lägenheten och företaget, något som är unikt för allmännyttan. Dessa punkter menar informanten gör att allmännyttans affärsmässighet ser ut på ett annat sätt än andra företags, något som hyresgästföreningens representant anser att de privata hyresvärdarna ibland förbiser då de gärna vill se att allmännyttan arbetar med samma villkor som dem.

Att boendesekreterarna inte vet innebörden av lagstiftningen är kanske inte förvånande och behöver inte heller vara ett stort problem. Däremot är det uppseendeväckande att inte bostadsföretagens representanter är kunniga och eniga om dess innebörd, då det är dessa som ska efterleva den. Detta är dock en ny lag och lagstiftning tar ofta lång tid att införliva.

Alla informanter är ense om att de allmännyttiga bostadsbolagen drivits affärsmässigt redan innan lagen infördes, främst de som representerar de tre största bostadsbolagen. Detta bekräftas även i tidigare forskning, såsom Sahlén et al. (2010).

5.1.2 Boendeinflytande och demokratiarbete

Ytterligare en av allmännyttans uppgifter enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879) är att de ska ge hyresgästerna inflytande över bolaget och lägenheten. Detta är något som flera av informanterna från bostadsbolagen talar om. De säger att boendeinflytande och demokrati tillsammans med affärsmässighet är allmännyttans nya uppgift. Ursprungligen var deras främsta uppgift att skaffa fram bostäder. Hyresgästföreningens boendesociala sekreterare säger att det är unikt för allmännyttan att de är tvingade att låta kunden ha inflytande över företaget. I förarbetet till lagstiftningen nämns inte vad boendeinflytande i praktiken innebär.

Ett tydligt exempel på boendeinflytande är att bolagsstyrelserna för två av bostadsbolagen till en majoritet består av boende i området. Dock upplever vi inte valet av styrelserepresentanter som demokratisk då det är ordföranden i styrelsen (som också är VD för Framtiden) som väljer ut "aktiva personer". På frågan om hur styrelseledamöterna väljs ut svarar informanten från HjällboBostaden:

Jag tror att det är så att man får tips om folk som kan vara intresserade. En del av de här har ju tidigare arbetat inom hyresgästföreningen och

varit aktiva i området. Och sedan är det ju styrelseordföranden som intervjuar och bestämmer vilka som kan vara lämpliga att vara med.

Samma person nämner att hyresgästerna får vara med och bestämma nivån på lägenheterna vid renovering som ett annat exempel på boendeinflytande. De andra representanterna från bostadsbolagen nämner de att de har samverkan med andra organisationer i projekt som ökar boendeinflytandet. Hyresgästföreningens representant nämner att hyresgästföreningen har fritidsprojekt tillsammans med allmännyttan.

Enligt Sahlin et al. (2010) är det viktigt att inflytandet blir reellt och att alla de boende får samma möjligheter. Det finns stora möjligheter för bostadsbolagen att utveckla sitt arbete inom boendeinflytande och demokratifrågor. I det avseendet finns det, som beskrivet, brister i förfarandet vid urvalet till styrelsemedlemmar i HjällboBostaden.

Det är svårt att se att möjligheten att välja färg på sina köksluckor vid renovering är ett faktiskt boendeinflytande. Istället kan det ses som ett led i att företagen drivs allt mer affärsmässigt där de vill ha nöjda kunder (hyresgäster) i enlighet med Linds resonemang kring trender inom allmännyttan (Lind, De allmännyttiga bostadsföretagen, 2001).

En positiv följd av boendeinflytande är att det kan göra hyresrätten mer attraktiv som boendeform, det kan vara ett led i att höja hyresrätternas status.

5.1.3 Att bygga bostäder

Alla informanter är eniga om att ett stort, om inte det största, problem i Göteborgs bostadsmarknad är bostadsbristen. Det byggs för få lägenheter säger de. Alla boendesekreterare säger att det måste byggas mer billiga bostäder. Även bostadsbolagens representanter talar om det stora behovet av att bygga fler bostäder, gärna billiga, men säger även att det är så gott som omöjligt att producera billiga lägenheter idag. Enligt Bostadsbolagets representant har kommunen satt upp ett mål att det ska byggas 600 hyreslägenheter per år inom kommunen, vilket inte görs.

Hyresrättsföreningens representant tycker att det byggs alldeles för lite. Bostadsföretagen tar inte tillräckligt mycket initiativ, menar han, kommunen borde "peka med hela handen".

Genom att se på allmännyttans historia förstår man att de ofta varit sena på att reagera på bostadsmarknadens vändningar. Enligt Birgersson (2008) tar bostadsbolagen gärna det säkra före det osäkra – de har hellre kö till sina bostäder än att riskera att de får outhyrda lägenheter. Detta kan göra att de reagerar långsamt vid bostadsbrist och är försiktiga med att bygga nytt (Birgersson, 2008).

Bostadsbolagen vill ha så få vakanta lägenheter som möjligt, men som det ser ut nu finns det väldigt liten risk att det inte är någon som vill hyra lägenheten. Det är många sökande på varje lägenhet, ofta flera tusen. Detta skulle kunna göra att bolagen kan höja kraven på vilka som får flytta in och på så sätt få de hyresgäster de vill. En boendesekreterare säger:

“Fastighetsägarna är kungar som kan välja och vraka.” En åsikt som delas av alla de övriga boendesekreterarna och hyresgästföreningens representant.

Det finns dock det som talar emot att fler bostäder skulle leda till att kraven sänks. Under intervjuerna har det framkommit att även i tider med många outhyrda lägenheter har bostadsbolagen sagt nej till bostadssökande. Under en intervju kommer det fram att ett bostadsbolag tidigare, under tider med många tomma lägenheter i Göteborg, sytt gardiner för att dölja att lägenheter stod tomma. Då de inte visste hur de annars skulle säga nej till hyresgäster de inte ville hyra ut till. Detta problematiserar forskningen från Boverket (2010) där de menar att hemlöshet främst beror på bostadsbrist.

5.1.4 Möjlighet till politiskt inflytande över bostadsmarknaden

En uppgift för allmännyttan som framhålls av både boendesekreterare, bostadsbolagens och hyresrättsföreningens representanter är att det är en möjlighet för kommunen till politiskt inflytande över bostadsmarknaden. Dock ser informanterna att kommunen inte utnyttjar denna möjlighet i så stor mån. I och med dagens lagstiftning har kommunen möjlighet att plocka ut en viss del av bostadsbolagens vinst och använda till andra kommunala verksamheter, vilket de inte gjort. Flera av bostadsbolagens representanter säger att de inte märker av att de är politiskt styrda, men att de kan tänka sig att det skulle kunna förändras. Poseidons representant säger:

Nu har ju vi haft en politisk majoritet i Göteborg ganska länge, med en färg. Och det är klart att om man jämför med Stockholm som haft en lite annan situation, jag ska inte säga att det skulle bli samma i Göteborg, men där kan bara konstatera att det har blivit väldigt svajigt och osäkert och det har varit väldigt drastiskt om man säger så. Man har sålt ut stora delar av allmännyttan. Några sådana planer, vad jag förstår, finns inte i Göteborg. I varje fall har inte vi hört det. Men det är klart att hade man fått en annan majoritet, så vet man inte vad den majoriteten tycker. På det sättet kan det ju märkas att det är en politisk ledning. Politik är ju att vilja och det är ju på något sätt att uppfylla sina egna önskemål eller viljor. Så det vet man ju inte var det skulle kunna vända.¹

Allmännyttan påverkas av det politiska klimat som råder i Sverige. I tider då generell välfärdspolitik har varit i fokus har allmännyttan haft en stark ställning. Enligt Rothstein (2010) är den generella välfärdspolitikerna omfattande gällande lagstadgade tjänster och förmåner. I folkhemsbygget var enligt Birgersson (2008) staten en stor part i bostadsbyggandet i form av ekonomiska subventioner både till individer och till byggandet i stort. I intervjumaterialet diskuterar allmännyttan enbart sin ägare kommunen när de får frågan om politisk styrning. Tidigare forskning visar dock att allmännyttan även är styrd av statens bostadspolitiska idéer då de verkar på en styrd marknad (Birgersson, 2008). Om staten skulle lagstifta kring regler

¹ Efter att intervjun med Poseidons representant genomfördes har Anneli Hulthén, kommunalråd i Göteborgs stad och ordförande för Framtidskoncernen, uttalat sig om att hon kan vara beredd att sälja en del av allmännyttans bestånd för att ha råd att upprusta miljonprogramslägenheter (GP:s blogg Hem ljuva hem, 2011).

för uthyrningsprinciper som ett led i en bostadspolitik för alla, om de skulle öka bostadsbidrag och andra subventioneringar så skulle detta påverka bostadsmarknaden i stort och på så vis också allmännyttan. Sedan 1990-talet när riksdagen beslutade att avveckla bostadsdepartementet har kommunernas ansvar hamnat mer i fokus.

I intervjuerna med representanter från bostadsbolagen talar flera av informanterna om att en viktig uppgift som allmännyttan har är att bevara hyresrätten som upplåtelseform. De ser det även som sitt uppdrag att bistå området med goda bostäder och boendemiljöer. Kommunen har gett de allmännyttiga bostadsföretagen i uppdrag att även bygga bostäder på ett sätt som är miljömässigt hållbart och att utveckla förvalta befintliga bostäder miljövänligt. Detta sker bland annat genom att flera av bolagen har infört individuell mätning av vattenförbrukning.

Samarbetsavtalet mellan fastighetskontoret och allmännyttan är ett annat exempel på hur kommunen använder sin möjlighet till inflytande över allmännyttans verksamhet. Detta kan ses som en del i den socialpolitik som enligt Olofsson (2009) behövs för att kompensera för marknadens misslyckanden.

5.2 Allmännyttans arbete för socioekonomiskt utsatta grupper

5.2.1 Rätten till bostad

Både i FN:s deklaration om mänskliga rättigheter och i svensk lagstiftning finns det regler kring bostaden som rättighet. Samtliga informanter har fått frågor kring vems ansvar de tycker det är att se till att den rättigheten uppfylls. Boendesekreterarna tyckte till viss del att ansvaret är socialtjänstens, men de talar om att de endast har ansvar för att människor ska ha *tak över huvudet*. En boendesekreterare säger

Socialtjänsten har det yttersta ansvaret för tak över huvudet, generellt sett. Sedan måste en individuell utredning göras för att klarlägga den enskildes egna resurser och möjligheter. Socialtjänsten är ju ingen bostadsförmedling, men alternativen som finns är oftast inte optimala.

Socialtjänstens uppdrag är att ha ansvar för personer med medicinska och/eller sociala problem. De som inte faller in under något av de kriterierna får inte hjälp av socialtjänsten med bostad. En av boendesekreterarna pratar om hur långt deras ansvar sträcker sig och hur svårt deras arbete kan vara när de måste sätta gränser:

Är det en vuxen person, över 18 år, så har de ytterst sett eget ansvar att lösa sin situation. Ibland har vi haft med barnfamiljer att göra som tycker 'men ska du låta mitt barn bo på gatan?'. Nej, det kan vi naturligtvis inte göra. Då hjälper vi ditt barn till tak över huvudet. Du kanske brister i dina föräldraegenskaper genom att du inte har ordnat boende åt barnet. Många gånger kan det bli att det nästan dras för långt – hur långt går vårt ansvar? Är man vuxen, myndig, då har man ju som sagt ett ansvar att lösa sin egen situation. Sen måste det finnas väldigt speciella skäl som gör att man inte klarar det, då träder vårt ansvar in.

Boendesekreterarna tycker att det är kommunens ansvar att tillgodose rätten till bostad då de har ansvar för bostadsförsörjningen - att det finns tillräckligt med bostäder i kommunen. Vilket de är eniga om att det inte gör idag, som finns beskrivet ovan under avsnittet "Att bygga bostäder".

Boendesekreterarna säger även att allmännyttan ofta har för hårda krav på sina hyresgäster idag och att många som är kapabla att betala hyra hamnar utanför den ordinarie bostadsmarknaden.

Någonstans kommer vi ju komma ifrån det här ju att alla har rätt till en bostad. Som ändå var slagord tidigare på nittonhundralet, eller mitten av nittonhundralet. Det kommer bli mer och mer marginaliserat. Att det nästan kommer vara en ynnest att ha en egen bostad. --- Så det är klart att det kommer bli större klyftor i samhälle (Boendesekreterare).

I Housing first utgör boende grunden för att kunna komma till rätta med andra problem, boendets betydelse poängteras. Modellen visar på att förse människor med boende kan leda till många andra vinster för samhället. Troligen skulle stat och kommun vinna på att fler skulle få boendefrågan löst (Kristersson, Markovits, & Swärd, 2009). Intervjuerna med boendesekreterare visar att personer som tidigare kunnat ordna boende själva i allt större grad vänder sig till socialtjänsten. Detta kräver resurser från socialtjänsten genom insatser och arbetstid. Kanske borde stat och kommun ta större ansvar för boende som rättighet än vad de idag gör? Med en generell bostadspolitik är det statens uppgift att se till att samma möjligheter ges till alla (Birgersson, 2008).

Boendesekreterarna har resonerat kring om det verkligen hör till socialtjänstens uppdrag att stå för bostadsförsörjningen till människor som på grund av bostadsbrist inte finner lägenhet. En boendesekreterare säger: "Vi tar större ansvar för boendefrågor än vi kanske ska. Vi agerar arbetsförmedling, försäkringskassa, ska vi nu även vara hyresvärdar?"

Det finns människor som faller mellan stolarna; de får ingen lägenhet i allmännyttan, men kan inte heller få hjälp av socialtjänsten. De får, enligt boendesekreterarna, lösa sin situation genom tillfälliga och otrygga lösningar. Alla personer som är socioekonomiskt utsatta har inte rätt till ett kommunalt kontrakt, då det kräver att de tre kriterier som Persson (2011) nämner uppfylls. Bostad är en rättighet enligt FN:s mänskliga rättigheter och svensk grundlag men det råder osäkerhet kring vem som ska ha ansvar för att den ska tillgodoses.

Det ligger nära till hands att säga att allmännyttan borde sänka sina krav och låta fler personer få tillgång till deras lägenheter, samtidigt som det går att se att det kan bli problem när det ska förenas med kravet på att följa affärsmässiga principer i enlighet med lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879). Det kan vara svårt att affärsmässigt försvara varför bolagen t.ex. ska ta emot hyresgäster med skulder då det finns risk att de inte klarar att betala sin hyra.

5.2.2 Uthyrningskriterier

Ett aktuellt ämne är allmännyttans kriterier vid uthyrning av lägenheter. Detta är också en av de saker som varit i fokus under intervjuerna. Det har till viss del varit ett känsligt ämne då flera av bostadsbolagen tycker att mediedebatten varit orättvis och snedvriden. Framförallt när det handlar om att personer med försörjningsstöd inte kan få lägenhet var som helst.

Bostadsbolagen har krav på att hyresgästens bruttoinkomst ska vara minst tre gånger så stor som hyran. De har även begränsningar i hur många personer som får bo i lägenheten beroende på hur många rum den har. Hyresgästen får inte heller ha mer än två betalda betalningsanmärkningar, varav ingen får gälla hyra. Därutöver tillkommer de omtalade begränsningarna för personer med försörjningsstöd.²

I de två minsta bostadsbolagen, Gårdstensbostäder och HjällboBostaden, tar man inte emot några hyresgäster med försörjningsstöd överhuvudtaget (undantaget internflytt inom bolagets lägenhetsbestånd). De tre stora bostadsbolagen har vissa områden, så kallade "utvecklingsområden", där de "prioriterar personer med förvärvsinkomst" vilket i praktiken innebär att inga med försörjningsstöd får lägenhet där. Exempel på utvecklingsområden är delar av Bergsjön, delar av Eriksbo och delar av Backa.

Samtliga företrädare för bostadsbolagen försvarar kriterierna och talar om att de är ett sätt att öka säkerheten och minska slitage. Kriterierna kring försörjningsstöd motiveras med att man vill "normalisera" områdena. Bolagen anser att det i de aktuella områdena behöver bo fler personer som "går till ett arbete om dagarna". Framförallt betonas att det behövs förebilder för barnen i områdena. Mer om integration finns senare i uppsatsen.

När det blir väldigt många familjer som kanske är utsatta och lever på bidrag och så och när alla de hamnar på ett ställe så är det inte helt lyckligt faktiskt. Utan då kanske man ändå behöver sprida det lite i Göteborg och det är ju därför som man har infört det här. Men diskussionen i media blir ju att vi stoppar istället för att man öppnar för andra områden. Det var det som blev så tokigt. Men media väljer ju alltid sin egen vinkling på det. Vi försöker ju se att det faktiskt öppnar möjligheter, att de kan bo någon annanstans istället. (Familjebostäders representant)

Angående krav på förvärvsinkomst i vissa områden inom Poseidon:

Vi vill ha ett normaliserat område, för i de här områdena är det relativt få som arbetar, då blir det mycket folk som är hemma. Det är bra att ha ett område där folk går till jobbet. De som växer upp, barn och så, ser att 'här går folk till jobbet' och det bli liv och rörelse och det blir som ett

² Förvaltnings AB Framtiden har efter intervjuernas genomförande antagit en koncerngemensam uthyrningspolicy som kommer att gälla från maj 2012. Den säger bland annat att koncernen kan utse utvecklingsområden där bostadsbolagen har krav på förvärvsinkomst för de som ska flytta dit i 80 % av lägenhetsbeståndet (Förvaltnings AB Framtiden, 2011).

mer normalt område. Vi vill inte ha områden där det bara blir människor som är hemma hela tiden. Därför har vi det kravet helt enkelt. (Poseidons representant)

De intervjuade boendesekreterarna har sett att kraven på personer som söker lägenhet har blivit högre. Flera boendesekreterare säger att kraven på att inte ha betalningsanmärkningar gör att personer inte får någon lägenhet på den ordinarie bostadsmarknaden. Detta är även personer som inte utgör boendesekreterarnas klientgrupp och därför inte kan få hjälp av dem. Dessa personer får då söka sig till andra- och tredjehandsmarknaden eller lösa sitt boende på annat vis, vilket enligt boendesekreterare leder till otrygghet. Sahlin et al. (2010) skriver i sin studie att en viktig del för att känna trygghet är att ha möjlighet att få och att få behålla en bostad.

Bostadsbolagen har tidigare blivit kritiserade för att de inte är tydliga med sina uthyrningskriterier vid annonsering av lägenheterna, bland annat i SVT:s Västnytt den 17 oktober 2011 i inslaget "Hemligt stängda dörrar" (Västnytt, Sveriges television, 2011). Det har dock skett förändringar på det området; flera av de allmännyttiga bostadsbolagen skriver nu ut sina krav i samband med annonsering på Boplats.

Enligt DO:s rapport "Diskriminering på den svenska bostadsmarknaden" (2008) finns det risk att bostadsbolagens uthyrningskriterier leder till att vissa gruppers möjligheter begränsas på bostadsmarknaden. Med de krav som finns i allmännyttan i Göteborg är det uppenbart att vissa personer har mer begränsade möjligheter än andra, t.ex. har personer med fler än två betalningsanmärkningar ingen möjlighet alls att få en lägenhet. Det är inte heller en anledning i sig till att få ett kommunalt kontrakt, enligt Persson (2011).

Några av bostadsbolagens representanter fick frågan om de tyckte att det borde underlättas för personer med försörjningsstöd att flytta till områden där de är underrepresenterade för att normalisera dessa områden. Då svarade de att det inte finns något som hindrar dem att göra det. Å andra sidan finns det inte heller något som hindrar personer med förvärvsinkomst att flytta till områden där de är underrepresenterade. Trots det tycker bostadsbolagen att det behövs regler som gör det lättare för personer med förvärvsinkomst att få lägenhet i dessa områden.

Holmberg (2007) poängterar att det är viktigt med öppna och tydliga uthyrningskriterier och att hyresgäster själva får välja var det vill bo.

Enligt tidigare forskning kan man se andra förklaringsmodeller, än den normalisering bostadsföretagens representanter tar upp, till att bolagen höjt sina krav. Genom att se på informanternas svar med hjälp av spelteori (Lind & Lundström, Bostäder på marknadens villkor, 2007) kan följande analys göras:

Tidigare forskning visar att allmännyttans hyresgäster i genomsnitt har lägre inkomst än de i som bor hos privata bostadsbolag (Birgersson, 2008). Flera av våra informanter menar att bostadsföretagen i dag i Göteborg kan välja

och vraka på grund av bostadsbristen. Några av våra informanter har diskuterat att de som får bostäder hos de privata bostadsföretagen är en betydligt starkare grupp än tidigare när det istället var svårt att hyra ut sina bostäder. I Boverkets rapport "Trösklar till bostadsmarknaden" har berättats att fastighetsägarna inte är tvingade av lag att fördela sina lägenheter på annat sätt än sitt eget tycke med undantag för att de inte får bryta mot diskrimineringslagstiftningen (Boverket, 2010). Allmännyttan har dock enligt den historiebereskrivning som finns i denna uppsats traditionellt många gånger tagit/fått en fråga från folkhemsdagarna sprungen uppgift som går ut på att stå för lägenheter till alla, både "fattig och rik".

Sahlin et al. (2010) menar att SABO redan på 1980-talet började diskutera det stora ansvar de då hade fått från allmänheten som innebar att de skulle ta emot personer som sågs som mer utsatta i samhället som hyresgäster. Allmännyttan har aldrig fått något formellt uppdrag att ta hand om utsatta, men den förväntningen finns ofta på dem då de haft en uppgift att försörja "alla" med bostad. Nu vill de, enligt Sahlin et al. (2010), till viss del avsäga sig det ansvar de blivit tillskrivna.

Då de som bor i allmännyttans bestånd jämfört med de privata bestånden har en generell lägre inkomst som grupp finns det enligt Birgersson (2008) en risk att dessa hushåll koncentreras i allmännyttans bestånd. Detta kan ge en negativ stämpel till hela beståndet och skapa ett ofördelaktigt konkurrensläge (Birgersson, 2008). Allmännyttan i Göteborgs hyreskriterier och sätt att prioritera människor med förvärvsinkomst till segregerade områden kan vara ett sätt att öka sin konkurrenskraft mot de privata bostadsbolagen. Dessa åtgärder kan ses som ett led i att skapa områden som kan attrahera fler hyresgäster. Då de privata hyresvärdarna prioriterar bort mindre attraktiva hyresgäster skapas det en obalans mellan de olika bostadsbolagen. De privata bostadsbolagen blir enligt spelteori så kallade *free riders*.

Enligt Lind och Lundströms (2007) diskussion kring hur man ekonomiskt kan stävja boendesegregation finns det föreställningar som hindrar personer att flytta in i segregerade områden. För att öka inflyttningen kan åtgärder behöva göras. Detta visar på att hårdare krav på inflyttande hyresgäster inte ensamt kan användas som verktyg för att "normalisera" eller integrera ett område.

5.2.3 Kommunala kontrakt

Tre utav fem av representanterna för bostadsbolagen tar upp samarbetsavtalet med kommunen om så kallade kommunala kontrakt som svar på frågan "Vilket ansvar har ni för att socioekonomiskt utsatta grupper får bostad?" Dessa tre bostadsbolag är de från allmännyttan som ingår i samarbetsavtalet.

Även privata hyresvärdar är med i samarbetsavtalet, men lämnar inte lägenheter i alls lika stor utsträckning som allmännyttan. Enligt Fahlgren (2011) kom 258 lägenheter till kommunala kontrakt från allmännyttan och endast sju från privata under år 2010. Hyresgästföreningens bostadspolitiska sekreterare menar att:

De privata fastighetsägarna har totalt misslyckats med att leverera lägenheter dit (till samarbetsavtalet). Om det beror på ovilja, okunskap eller ointresse vet jag inte? Faktum är att de privata hyresvärdarna inte levererar lägenheter. De sista fem-sex åren har i princip bara allmännyttan levererat.

Även boendesekreterare ser att de flesta kommunala kontrakt kommer från allmännyttan. De tar upp detta som en av de mest tydliga skillnaderna mellan privata och allmännyttiga bostadsbolags arbete.

Om bostadsbolagen anser att de uppfyller sitt sociala ansvar genom att bidra med lägenheter till kommunala kontrakt och sedan tycker att de inte behöver göra något annat finns det risk att de lämnar över ansvaret för att socioekonomiskt utsatta personer ska få boende. Det kan även finnas risk att de höjer sina egna krav ytterligare för att sedan hänvisa till att de personer som blir drabbade kan få kontrakt via kommunen.

Faktum är att alla som har svårt att få bostad har inte rätt till ett kommunalt kontrakt. För att få möjlighet till ett kommunalt kontrakt måste vissa kriterier uppfyllas. Bland annat måste personen vara helt bostadslös och ha medicinska eller sociala problem (Persson, 2011).

Resultaten från intervjuerna med boendesekreterarna visar på att kraven för de som har ett kommunalt kontrakt höjs, likväl som på den ordinarie bostadsmarknaden. Boendesekreterarna berättar att de som fått ett kommunalt kontrakt ofta får ha det längre än de 18 månader som är tänkt innan det omvandlas till ett ordinarie hyreskontrakt, då kraven i form av "inga störningar och hyresskulder" skärpts. Exempelvis kan en försent betalad hyra innebära att det kommunala kontraktet förlängs i några månader. Flera av boendesekreterarna nämner att de har klienter som bott på samma kommunala kontrakt i tiotals år.

Enligt Housing first-modellen hjälper man inte socioekonomiskt utsatta genom att få sociala kontrakt. Detta leder lätt till stigmatisering och en "andra klassens medborgare". Istället menar modellens förespråkare att de behöver komma in på den ordinarie bostadsmarknaden. Enligt modellen skulle de lägenheter som nu upplåts genom kommunalt kontrakt göra bättre nytta om de istället hyrdes ut med ett ordinarie kontrakt till samma personer. På så vis skulle risken för stigmatisering och segregation minska (Heule, Knutagård, & Swärd, 2010). Även Sahlin et al. (2010) tar upp problemen med "en sekundär bostadsmarknad".

Lind och Lundström (2007) menar till skillnad från Housing first-modellen att det finns hushåll som affärsmässigt drivna bostadsbolag aldrig kommer att ge ordinarie kontrakt till. För dessa hushåll behövs andra lösningar, därför är någon typ av samarbetsavtal nödvändiga. Utan sådana lösningar finns det människor som inte skulle få någon bostad. De ser dock problem med hur det fungerar idag eftersom att fastighetsägare själva väljer om de vill ingå i avtalet eller inte. Lind och Lundström (2007) ser behov av en lagstiftning kring att fastighetsägare lämnar lägenheter till kommunen utifrån hur stort lägenhetsbestånd de har. När fastighetsägare inte har det

kravet på sig finns det risk för att en part ensam får ta ansvaret, i enlighet med spelteorin. Vilket i sin tur kan leda till att de som bor hos denna part blir stigmatiserade – de ses som ”problemhushåll” oavsett om de är det eller inte.

Idag ligger det största ansvaret för att lämna lägenheter till kommunala kontrakt i Göteborg på allmännyttan. Detta kan strida mot förväntningarna på allmännyttan att de ska vara till för alla, fattig som rik. Om det blir många personer med sociala och medicinska problem som bor inom allmännyttan kan det leda till att vissa andra grupper väljer att flytta därifrån då de inte vill förknippas med dessa grupper. Idag är det dock svårt att se det som något problem i Göteborg då de kommunala kontrakten är en så pass liten andel av de allmännyttiga bolagens totala bestånd och spritt i många olika områden. Enligt Lind (2001) kan koncentrationen av hushåll med sociala problem och låga inkomster öka om attraktiva delar av allmännyttans bestånd säljs ut.

5.2.4 Samarbete med socialtjänst

Angående samarbete mellan allmännyttan och socialtjänsten är resultaten mångtydiga. Bostadsbolagen säger i samtliga fall att de har ett gott samarbete med socialtjänsten medan svaren från boendesekreterarna är mer varierande. En av boendesekreterarna är mycket nöjd med samarbetet, både med allmännyttan och med de privata bostadsbolagen. Denna informant berättar att de har regelbundna möten där bostadsbolagen berättar om de fall där hyran inte är betald, det förekommit störningar eller de anar att det förekommer andra problem såsom missbruk eller psykisk ohälsa hos någon boende. Tidigare har de även gått tillsammans med bostadsbolagen till hyresgäster som ska avhysas. Ett samarbete som informanten tyckte var mycket lyckat. Informanten svarar på frågan kring hur samarbete med bostadsbolagen ser ut:

Det är ett väldigt bra samarbete. Både med privata hyresvärdar och med allmännyttan här. I perioder har vi gjort hembesök tillsammans bland annat, när personer har hyresskulder. Det har varit väldigt positivt för att vi har olika roller. Men det vi i allmänhet gör är att vi sitter tillsammans någon gång i månaden och går igenom hyresskulder och har de något som kan vara viktigt för oss att känna till då tar vi ju det i beaktande. Kanske 'Här tror vi att det kanske kan finnas ett missbruk eller så'. Då tar vi kanske upp kontakt med vuxengruppen här som jobbar med missbruk och tänker hur kan vi jobba med det här.
(Boendesekreterare)

En bostadsbolagsrepresentant berättar att de har något de kallar "inkassopromenad" där de tillsammans med socialtjänsten gör uppsökande arbete efter första hyresskulden.

Hos samtliga boendesekreterare förekommer samarbete med de allmännyttiga bostadsbolag som förvaltar lägenheter i stadsdelen, men det är stor variation i vilken utsträckning det sker. Vissa har endast kontakt över telefon och mejl, medan några även träffas ibland och i ett fall, som står beskrivet ovan, har de regelbundna träffar.

I tre av de fem stadsdelar som det utfördes intervjuer i säger boendesekreterarna att en skillnad gentemot privata hyresvärdar är att allmännyttan är snabbare på att kontakta socialtjänsten när det förekommer problem bland hyresgästerna. De är också snabbare med att skicka hyresskulder till inkasso, vilket leder till att även socialtjänsten informeras. Två av bostadsbolagens representanter säger att de är snabba med att skicka till inkasso och sätta in andra insatser när hyresbetalningar inte kommer i tid. Familjebostäders representant berättar:

Det går ganska fort från det att man inte betalar sin hyra till att man får ett inkassokrav och därmed går det också en kopia till socialtjänsten. Det handlar väldigt mycket om att man inte ska få en skuld på 50 000, för det går ganska fort. Om man inte betalar hyran på några månader så bara rasslar det iväg och då kan det bli mycket svårare sedan att reda ut den situationen. Då vill vi ta in hjälpen så fort det går. Så att man direkt ser att här är det kanske någon som har blivit sjuk, eller skilsmässa, det kan vara någonting som händer radikalt i en människas liv som gör att man plötsligt inte fixar tillvaron och då gäller det att man tar in det stödet så fort det går så att det inte blir för allvarligt. Oftast löser vi ju det så att man kan bo kvar och att man får ett stöd av socialtjänsten i sitt nuvarande boende.

Vidare berättar hon om hur hon tänkte när hon kom ny till bolaget "Jag tyckte det lät så hårt att det går snabbt till inkasso, men sedan när jag förstod helheten av det så tycker jag att det faktiskt är ganska humant att göra så." Också flera av boendesekreterarna tycker att det är positivt att bostadsbolagen rapporterar i ett tidigt stadium då det gör att det är lättare att komma till rätta med problemen. Flera av boendesekreterarna motiverar det med att de har en delegering som tillåter dem att täcka hyresskulder upp till ett visst belopp, vid högre belopp krävs ett beslut från en chef. Det gör att större skulder är svårare för klienterna att få hjälp med. En boendesekreterare förklarar att det finns skillnader mellan olika hyresvärdar sätt att se på att gå tidigt till inkasso "Vissa tycker att de (bostadsbolagen) hjälper dem (hyresgästerna) genom att vara snälla medan vissa tycker att de hjälper dem genom att dra i gång processen, så att säga. Det beror ju på vad de har för synsätt." En annan boendesekreterare svarar på vad han/hon anser om att vissa är snabba på att rapportera andra inte. "En del klienter, eller hyresgäster, behöver ju raka rör och veta vad som gäller. Så det kan vara individuellt från fall till fall. Jag tycker väl att det alltid är ganska bra att vara rak och tydlig, så vet man vad som gäller."

Informanterna från socialtjänsten tar främst upp det förebyggande arbetet som exempel på fungerande samverkan med bostadsbolagen. Detta stämmer överens med Thörns iakttagelser kring samverkan i Bergsjön. Hon ser att samarbete kring förebyggande arbete fungerar bäst då båda parter har gemensamma intressen (Thörn, 2006).

5.2.5 Segregation

Segregation är ett tema som återkommer i intervjuerna, till viss del etnisk men framför allt ekonomisk. Samtliga bostadsbolag säger att de gärna vill

jobba mot detta men har svårt att se hur de ska göra och att de har små möjligheter.

Samtliga boendesekreterare ser det som ett problem att Göteborg är en segregerad stad. Framförallt ser de problem med att det är mycket höga hyror i vissa områden i Göteborg, vilket gör att alla inte får tillträde till boende där. En av boendesekreterarna talar om att de ökade kraven för att få tillträde till en lägenhet leder till indirekt diskriminering då vissa grupper utesluts: "Deras kriterier är diskriminerande i sig. Genom att jag specificerar väljer jag också bort. Du kan alltså indirekt välja bort vissa grupper, stora grupper, som har det väldigt svårt på den här marknaden."

Enligt SABO är det svårt för de allmännyttiga bostadsbolagen att arbeta för integration utan att bryta mot diskrimineringslagstiftningen (Holmberg, 2007). Ekonomi är dock inte någon diskrimineringsgrund, vilket gör att ekonomisk segregation ändå är möjlig att motverka genom att sätta upp kriterier på vilka som får flytta in i vissa områden. Precis som det görs idag. Risken är dock att det leder till indirekt diskriminering då det kan visa sig att vissa grupper inom diskrimineringsgrunderna blir drabbade.

Ordet "normalisera" använder bostadsbolagens företrädare flitigt i diskussionen kring uthyrningskriteriet som handlar om personer med försörjningsstöd. Detta kriterium motiveras med att det är ett sätt att motverka segregation. De utvecklingsområden där det tillämpas är ekonomiskt segregerade områden där personer med försörjningsstöd är överrepresenterade. Bostadsbolagens företrädare säger att det är ett av mycket få verktyg de har för att arbeta med integration.

Poseidons företrädare får frågan hur bolaget arbetar för integration, etniskt och ekonomiskt, han svarar då:

Vi kan inte göra så himla mycket, det bästa vi kan göra är att skapa goda boenden. Oavsett vilket område ska det vara bra bostäder, bra utemiljöer, allt ska fungera på bra sätt. Vi kan inte hålla på och flytta runt folk. Vi ställer inte krav på att vissa grupper ska bo där, vissa grupper inte. Vi försöker inte påverka och styra, vi vet inte vad som är bra och dåligt. Men ett normaliserat område ger ett tryggare område, mindre slitage.

Gårdstensbostädernas representant berättar att de från starten har fått i uppdrag att ta ett helhetsgrepp om området och få det hållbart. Hon berättar att de har gjort mycket för att rusta upp området och även för dess sociala dimension.

Poseidons uttalande angående att skapa goda boenden oavsett område kan vara en form av indirekt och generell bostadspolitisk åtgärd som bland andra Borevi (2001) beskrivit som en av de åtgärder man kan använda sig av för att motverka segregation. Det skulle även kunna ses som en riktad och selektiv åtgärd om det inte var gällande inom alla bostadsområden hos allmännyttan i Göteborg. Arbetet i Gårdsten skulle kunna vara ett exempel på en riktad, selektiv åtgärd då det bara koncentreras i ett område. Dock kan

Gårdstensbostäders arbete även vara ett led i en mer generell insats där man ser behov av att rusta upp området för att få liknande standard som i andra delar av Göteborg.

En förutsättning för att allmännyttan ska kunna jobba med integration som en generell åtgärd är att de har lägenheter i många områden och ett omfattande bestånd. Lind (2001) menar att tendenser som ses hos allmännyttans bestånd är att attraktiva delar sålts av. Detta kan leda till en koncentration av hushåll med sociala problem och låga inkomster. I Göteborg är allmännyttan fortfarande stor och har lägenheter i många områden, detta i sig kan vara ett led i integrationsarbetet.

Familjebostäders representant talar om hur segregation kan motverkas:

Så pratar alla om att man ska bygga nytt och att det ska vara billigt, att man också på det sättet kan förändra strukturen. Men det är väldigt svårt att bygga billigt. Man har ju byggt mycket ute på Eriksberg och det är ju oerhört segregerat. Det är mycket samma typ av människor som bor där, det är den typen av hus och det är höga hyror och höga priser.

Detta visar på att det inte är enbart i "fattiga" områden som det behöver arbetas för integration. Familjebostäders representant pekar på att det behövs olika typer av bostäder i samma område, med olika prisklasser. Om allmännyttan skulle sälja en del av sitt bestånd bör det vara i områden där de idag har ett stort bestånd, exempelvis i Gårdsten.

5.2.6 Övriga sociala projekt

Alla de allmännyttiga bostadsbolagen driver olika projekt i de stadsdelar de har bostäder, framförallt i mer utsatta områden. Det är inte endast projekt som direkt rör boendet. Projekten handlar ofta om sysselsättning eller annat som hjälper de boende i området. Enligt det som framkommit under intervjuerna är Gårdstensbostäder det bolag som har flest sociala projekt. Även HjällboBostaden har ett stort socialt engagemang. Detta kan förklaras med att dessa två bolag har fått ett uppdrag som innefattar mer socialt ansvar. Exempel på områden som allmännyttan driver projekt inom är sysselsättning, trygghet, ungdomsprojekt och olika typer av samarbeten med frivilligorganisationer.

Gårdstensbostäder berättar att de bland annat har en trygghetsgrupp, sysselsättningsprojekt, samhällsinformation och föräldragrupper. Många av dessa projekt ses som ett sätt att arbeta för integration. Trygghetsgruppen arbetar på kvällar och nätter. Deras främsta uppgift är att röra sig ute i området.

De tre stora bostadsbolagen har projekt där de ger unga som ska flytta hemifrån lägenhet, de ger också unga möjlighet till sommarjobb och samarbetar med flera ideella organisationer.

I och med införandet av den nya lagen om allmännyttiga bostadsaktiebolag (2010:879) har de flesta bostadsbolagen fått tänka över sina sociala projekt, om de drivs på ett sätt som kan motiveras affärsmässigt. Alla är eniga om att de kan fortsätta engagera sig socialt, men till viss del i förändrade former.

Gårdstensbostäders representant säger att de projekt de ska genomföra nu måste kunna bevisas vara till främst för de boende inom bolaget, inte alla i Gårdsten. Representanten från HjällboBostaden tar i intervjun upp att vissa av deras tidigare projekt kan de kanske inte fortsätta driva ensamma, men ändå vara kvar som en part i och bidra med exempelvis en andel av pengarna.

Det går att se mycket positivt med bolagens sociala engagemang, samtidigt som det kan leda till vissa problem. Det är svårt att veta var gränsen för deras ansvar ska gå. Lagen om allmännyttiga bostadsbolag innebär att bostadsbolagen måste utvärdera och motivera sina sociala projekt. Vilket till viss del kan tydliggöra hur långt deras ansvar sträcker sig.

Risken finns att projekten blir en typ av social kontroll av de boende. I likhet med det som beskrivs i boken "I trygghetens namn" angående projekt som får en disciplinerande och kontrollerande funktion (Sahlin, 2010).

I områdena Hjällbo och Gårdsten där allmännyttan äger nästan alla bostäder och det dessutom bara finns ett allmännyttigt bolag är det svårt att se vad som hör till allmännyttans uppdrag och vad som någon annan ska ta hand om. Bolagen tenderar att bli synonyma till stadsdelen. I intervjun med Gårdstensbostäders representant verkar det vid flertalet tillfällen som att bolaget likställs med stadsdelen och vice versa.

5.3 Sammanfattning

Studien visar att allmännyttans främsta uppgifter är att drivas enligt affärsmässiga principer, att arbeta för boendeflytande och demokrati, att bygga bostäder samt att vara ett verktyg för politiskt inflytande över bostadsmarknaden. Representanterna för de olika organisationerna som intervjuats i studien betonar olika uppgifter.

En viktig del i studien har varit att se på allmännyttans arbete för socioekonomiskt utsatta grupper. Rätten till bostad slås fast både i FN-lagstiftning och svensk lag. Studiens resultat visar att denna rättighet är svår att tillgodose, varken socialtjänst eller allmännytta tar på sig ansvaret fullt ut.

En faktor som påverkar detta arbete är de uthyrningskriterier de har. De handlar bland annat om krav på storlek på inkomst, att inte ha betalningsanmärkningar, begränsningar i antalet boende per lägenhet och i vissa områden får man inte ha försörjningsstöd som inkomst. Bostadsbolagens representanter ser kriterierna som ett sätt att normalisera bostadsområdena och att öka säkerhet samt minska slitage. Boendesekreterarna berättar att de kan se att kriterierna drabbar deras klientgrupper och att allt fler har svårt att få lägenhet på den ordinarie bostadsmarknaden.

Studiens resultat visar att allmännyttan ofta får i uppdrag att verka mot segregation, men de har svårt att se hur de ska gå tillväga. En möjlighet bostadsbolagen tar upp är att arbeta för goda och trygga boendemiljöer i samtliga stadsdelar. Ett annat sätt är att arbeta för blandade bostadstyper i samma område, med olika prisklasser.

En del i detta är samarbetet med socialtjänsten, bland annat i form av kommunala kontrakt. Informanterna tycker att det är viktigt med ett samarbete. Det gör att man kan uppmärksamma problem, så som störningar och obetalda hyror, i ett tidigt stadium. Bostadsbolagen bedriver även på egen hand sociala projekt i olika former. Bland annat sysselsättningsprojekt, trygghetsgrupp och föräldragrupper.

6 Avslutande diskussion

Syftet med studien är att analysera och beskriva allmännyttan i Göteborg och deras arbete för socioekonomiskt utsatta grupper. Intervjuerna har gett material som beskriver bostadssituation i Göteborg idag. Intervjuerna med representanter för de allmännyttiga bostadsbolagen i Göteborg har gett en bild av hur de resonerar kring sitt uppdrag och de kritiserade uthyrningskriterierna. Boendesekreterarna och hyresgästföreningen har gett sin bild av hur socioekonomiskt utsatta grupper påverkas av allmännyttans verksamhet.

Våra informanter tycker att alla har rätt till bostad, samtidigt har de svårt att se vem som ska ta ansvar för att tillgodose den. Det är många som faller mellan stolarna då de varken uppfyller kriterierna för kommunalt kontrakt eller för ett ordinarie kontrakt. Socialtjänst och bostadsbolag lägger allt större ansvar på individen.

Boendesituationen i Göteborg är problematiskt. Studiens resultat visar att detta drabbar socioekonomiskt utsatta grupper. En del i problematiken är bostadsbrist. Bostadsbrist kan leda till hemlöshet bland annat genom ökade krav på hyresgästerna. Även om det inte leder till hemlöshet kan det leda till otrygghet genom andrahandskontrakt och andra osäkra boendelösningar. Vi kan även se att bostadsbristen som strukturellt problem skapar ett ökat tryck på socialtjänsten. Fler människor vänder sig dit för att få hjälp med boende. Dessa möts av en socialtjänst som endast ser som sitt ansvar att ge "tak över huvudet" eller kommunala kontrakt i de fall kriterierna uppfylls. I Socialtjänstlagen står det att man har rätt till bistånd från socialtjänsten för att uppnå en skälig levnadsnivå och att det ska göras på ett sådant sätt att den enskilde får möjlighet att leva ett självständigt liv. Vi har svårt att se hur bostad inte skulle ingå i en skälig levnadsnivå. Vi kan inte heller se hur någon kan leva ett självständigt liv utan att ha någonstans att bo.

Inte heller allmännyttan tillgodoser allas rätt till bostad. En viktig anledning vi ser till att det ska finnas kommunalt ägda bostadsbolag är att dessa ska ta ett socialt ansvar. Inte bara genom att driva projekt och verka för boendeinflytande utan även genom att arbeta för att människor faktiskt får en bostad. Studiens resultat visar att höjda krav på hyresgästerna från allmännyttan gör att personer hamnar utanför bostadsmarknaden. Allmännyttan skulle kunna motverka den rådande bostadsbristen genom att bygga fler bostäder, men de säger att det är svårt och dyrt att bygga nytt. Vi tror även att det finns en rädsla hos bostadsbolagen att återigen hamna i ett läge med många outhyrda lägenheter vilket gör att man reagerar sakta på behovet. En möjlighet att förbättra bostadssituationen på statlig väg skulle

vara att återinföra subventioneringar vid byggnation av bostäder. På så sätt stimuleras lägenhetsbyggandet.

En viktig aktör i frågan om Göteborgs bostadsproblematik är Göteborg Stad som ansvarig för socialtjänstens utförande och ägare till de kommunala bostadsföretagen. De har stora möjligheter att påverka och ett stort ansvar. De har möjlighet att välja var de vill lägga resurserna, hos allmännyttan eller socialtjänst. Studiens resultat visar att människor som inte får bostad på ordinarie bostadsmarknad i ökad grad vänder sig till socialtjänsten. Dessa har blivit fler och en mindre homogen grupp. Oavsett om det ska vara socialtjänsten eller allmännyttan som ska arbeta för att förbättra bostadssituationen krävs ett nytt uppdrag med tydligare direktiv och mer resurser. Uppdrag och direktiv måste komma från Göteborgs Stad.

Det finns ingen enkel lösning på boendeproblematiken. En möjlighet är att Göteborgs Stad skulle kunna införa är så kallad *social housing*. Detta skulle innebära att allmännyttan i sin nuvarande form ersätts av ett system där enbart de som inte har möjlighet att få bostad på den ordinarie bostadsmarknaden har rätt till hyreskontrakt. Genom bistånd skulle fler få bostad, dock inte på samma villkor som andra. Att på detta sätt selektera människor har i svensk välfärdspolitik varit en främmande tanke. Detta på grund av risk för stigmatisering och utanförskap. Social housing har varit otänkbart för svenska politiker och vi kan se att även det skulle kunna leda till problem för socioekonomiskt utsatta. Frågan är vilka andra alternativ som finns.

Vi skulle hellre än social housing se att allmännyttan sänker sina krav på hyresgästerna. Vissa krav bör tas bort helt, medan andra kanske måste finnas kvar men även där bör man vara mer flexibel i sin bedömning. Allmännyttan ska vara till för alla. Då kan de inte välja bort människor. Om allmännyttan tar ett större ansvar är det färre som behöver komma i kontakt med boendesekreterare på socialtjänsten.

Även socialtjänsten behöver förändra sitt arbete. De behöver sprida information om bostadsproblematik och hemlöshet och vilka följder det får till bostadsbolagen och andra. Boendesekreterarna skulle troligen vinna på att samarbeta med varandra över stadsdelsgränserna. I flera av stadsdelarna är boendesekreterarna väldigt få. Med samarbete skulle de bli en grupp med större inflytande. De skulle kunna utforma gemensamma informationsmaterial, bestämma hur kontakten med bostadsbolagen ska se ut och lyfta boendefrågor i Göteborgs Stad. Socialtjänstens princip om "tak över huvudet" bör ses över. Det skulle vara en bättre lösning att klienterna får hjälp till ett mer varaktigt och självständigt boende. Kanske skulle det i även bli en billigare lösning för socialtjänsten, eftersom att de inte behöver betala för dyra tillfälliga lösningar och köpta boenden.

Vi kan se att allmännyttiga bostadsbolag arbetar på i stort sett samma villkor som de privata men har större förväntningar på sig angående socialt ansvarstagande. Många räknar med att allmännyttan ska ta emot alla hyresgäster, vilket märks i mediedebatten. Detta kan vara svårförenligt med att de har krav på sig att drivas affärsmässigt. Vi tror att allmänheten har ett

annat förtroende för allmännyttan än för privata. Det förekommer föreställningar om att allmännyttans uppdrag skiljer sig mer från de privatas än vad det faktiskt gör. Det beror troligtvis på allmännyttans bakgrund. Det som skiljer allmännyttan från privata bostadsbolag åt är enligt studiens resultat främst att allmännyttans krav på boendeinflytande och delaktigheten i samarbetsavtalet.

Vi tycker även att de privata bostadsbolagen borde ta ett större socialt ansvar. Detta kan ske genom sänkta krav och genom att lämna lägenheter till kommunala kontrakt i större utsträckning.

Allmännyttans uppdrag har aldrig varit att vara till för fattiga, utan för alla. Detta i enlighet med Sveriges generella välfärdspolitik. Om allmännyttan tog bort alla sina krav på hyresgästerna finns det risk att de med större ekonomiska resurser väljer att inte bo där. Det på grund av det kan uppkomma fördomar om allmännyttan kring fattigdom och dåliga boendemiljöer. Det gör dock inte att allmännyttan kan utesluta de fattiga. Att stänga ute människor med försörjningsstöd från vissa bostadsområden med motivet att "normalisera" är istället en mycket selektiv åtgärd som kan stigmatisera områden ytterligare.

Vi vill gärna se ett Göteborg där människor integreras i alla områden, Hovås som Hjällbo. Tanken är god men svårigheten med det är att de människor som har pengar och genom det större möjligheter att välja bostad sällan väljer att bo i Hjällbo. Segregation är ofta svår att förändra. Vi inser att alla människor varken vill eller kan leva likadant, men vi anser att alla ska ha förutsättningar och möjligheter att kunna påverka var de ska bo.

6.1 Vidare forskning

Det här är ett omfattande och komplicerat ämne och det finns stora möjligheter till vidare forskning. Vi ser att det behövs mer forskning kring ansvaret för att tillgodose rätten till bostad. Även en uppföljning av hur lagen om allmännyttiga bostadsbolag påverkar deras verksamhet på längre sikt skulle vara angelägen, då den är så ny att det inte ännu går att se dess följder. Vi ser också ett behov av forskning kring privata bostadsbolags agerande gentemot socioekonomiskt utsatta grupper.

7 Litteraturförteckning

- Birgersson, B.-O. (2008). *Bostaden en grundbult i välfärden*. Hyresgästföreningen.
- Borevi, K. (2001). Bostadspolitiken och frågan om bostadssegregation. In A. Lindbom (Ed.), *Den nya bostadspolitiken* (pp. 291-324). Umeå: Boréa förlag.
- Boverket. (2010). *Trösklar till bostadsmarknaden. Om hemlöshet som ett bostadsmarknadsproblem*. Karlskrona: Boverket.
- Boverket. (2005). *Välkommen till bostadsmarknaden! - en lägesrapport om integration*. Karlskrona: Boverket.
- Bryman, A. (2011). *Samhällsvetenskapliga metoder*. Malmö: Liber.
- Dalen, M. (2007). *Intervju som metod*. Malmö: Gleerups Utbildning AB
- Danermark, B., & Kullberg, C. (1999). *Samverkan Välfärdsstatens nya arbetsform*. Lund: Studentlitteratur AB.
- DO:s rapportserie 2008:3. (2008). *Diskriminering på den svenska bostadsmarknaden - en rapport från DO:s särskilda arbete under åren 2006-2008 kring diskriminering på bostadsmarknaden*. Ombudsmannen mot etnisk diskriminering.
- Förvaltnings AB Framtiden. (2011). *Förvaltnings AB Framtiden*. <www.framtiden.se> (2011-11-29)
- Förvaltnings AB Framtiden. (2011). *Koncerngemensam uthyrningspolicy för bostäder inom Förvaltnings AB Framtiden*. Göteborg: Förvaltnings AB Framtiden.
- Fahlgren, M. (2011) Vårt Göteborg - Göteborgs stads nyhetstidning. Göteborg. <http://www.vartgoteborg.se/prod/sk/vargotnu.nsf/1/bostad,nytt_avtal_med_hyresvardar?OpenDocument > (2011-11-15)
- GP:s blogg, Hem ljuva hem. <<http://blogg.gp.se/hemljuvahem/2011/11/20/det-ar-osocialdemokratiskt/>> (2011-11-20)
- Göteborgs Stad (2011) "Fastighetskontorets Fackförvaltning "
<http://www.goteborg.se/wps/portal/!ut/p/c4/04_SB8K8xLLM9MSSzPy8xBz9CP0os3gjU-9AJyMvYwN_t0AXA6MQN8ewgBAfj0NLQ_2CbEdFAD5EXAU!/?WCM_GLOBAL_CONTEXT=/wps/wcm/connect/goteborg.se/goteborg_se/politikoorganisation/organisation/fackforvaltningar/fastighetskontoret> (2011-11-19)
- Heule, C., Knutagård, M., & Swärd, H. (2010). Bostad först – ett innovativt försök. *Alkohol & Narkotika*, 1, s. 9-12.
- Holmberg, H. (2007). *Lika inför värden? En bok om diskrimineringsfrågor i bostadsföretag*. Stockholm: Sabo.

- Hyresgästföreningen. (2011) <www.hyresgastforeningen.se> (2011-11-20)
- Jonsson, K. E. (2000). *Våra bostäder. Allmännyttans framväxt i Göteborg*. Göteborg: Förvaltnings AB Framtiden.
- Kristersson, U., Markovits, M., & Swärd, H. (2009) "Vi prövar en ny modell för att råda bot på hemlösheten". *Dagens Nyheter*. 2009-11-24
- Kvale, S., & Brinkmann, S. (2009). *Den kvalitativa forskningsintervjun*. Lund: Studentlitteratur
- Lind, H. (2001). De allmännyttiga bostadsföretagen. I A. Lindbom (red.): *Den nya bostadspolitiken* (s. 167-218). Umeå: Boréa Bokförlag.
- Lind, H., & Lundström, S. (2007). *Bostäder på marknadens villkor*. Stockholm: SNS Förlag.
- Olofsson, J. (2009). *Socialpolitik. Varför, hur och till vilken nytta?* Stockholm: SNS Förlag.
- Persson, C. B. (2011). *Projekt boende*. Göteborg: Göteborgs Stad Centrum, Individ- och familjeomsorg samt funktionshinder.
- Ramberg, K. (2000). *Allmännyttan. Välfärdsbygge 1850-2000*. Stockholm: Byggförlaget i samarbete med SABO.
- Regeringens proposition 2009/10:185*. Stockholm: Regeringen.
- Rothstein, B. (2010). *Vad bör staten göra?: om välfärdsstatens moraliska och politiska logik*. Stockholm: SNS förlag.
- Sahlin, I. (red.). (2010). *I trygghetens namn*. Göteborg: Bokförlaget Daidalos AB.
- Soidre-Brink, T. (1987). *Boendets förändringar och kollektiv handlande*. Göteborg: Sociologiska institutionen, Göteborgs universitet.
- Ström, V. (2009). "Universitetet vill experimentera bort hemlösheten." *Sydsvenskan*. 2009-11-06
- Thörn, C. (2006). *Att bo eller inte bo. Om satsningen "Bra boende" i stadsdelen Bergsjön i Göteborg och om strategier för att motverka hemlöshet*. Göteborg: FoU i Väst/GR.
- Thomassen, M. (2007). *Vetenskap, kunskap och praxis: introduktion till vetenskapsfilosofi*. Malmö: Gleerups utbildning.
- Västnytt, Sveriges television. (2011) "Hemligt stängda dörrar." Göteborg. (2011-10-17).
- Wallenlind Nuvunga, A. (2011). "Fåtalsnyttan." *Faktum*, juni 2011, s. 30-33.

8 Bilagor

8.1 Intervjufrågor till socialsekreterare/ boendesekreterare

Kort genomgång av vårt syfte

Sekretess/ Etik

1. Bakgrund, utbildning?
2. Vad består dina arbetsuppgifter av?
 - Hur länge har du arbetat med detta?
3. Tycker du att dina arbetsuppgifter har förändrats över tid?
 - Under det senaste året?
 - Tror du att den nya lagen kan ha del i detta?
4. I ditt arbete upplever du att du möter samma människor/ grupper nu som tidigare?
 - Har klientelet förändrats?
 - På vilket sätt?
5. Har det tillkommit nya grupper och/eller upplever du att några grupper har ökat.
 - Är det några människor/grupper som är vanligare än andra?
 - Är vissa människor/grupper extra utsatta, har det svårare?
 - Vilka är de?
6. Upplever du att dina klienters boendemöjligheter har förändrats?
Positivt/ negativt
7. Vilka faktorer tror du påverkar dina klienters möjlighet att behålla sin bostad/betala hyran.
8. Vems uppgift är det att tillgodose människors rätt till bostad tycker du?
 - Har det skett någon förändring kring ansvarsfördelningen det senaste året (lagen)
 - Vilket ansvar har socialtjänsten
 - Förs det någon diskussion kring detta på din arbetsplats eller med bostadsföretagen?
9. Vilken roll har allmännyttan haft i Göteborg anser du? Vilken roll har de idag?
10. Ser du någon förändring i bostadsföretagens krav avseende hyresgäster/ vräkningar/ hyresskulder?
 - Har kraven förändrats?
 - På vilket sätt?
 - Vad får det för konsekvenser för människor/klienter.
11. Hur fungerar samverkan mellan socialtjänsten och bostadsföretagen?
 - Samverkar du med flera bostadsföretag?
 - Vilka då?
 - Finns det skillnader mellan hur de olika bostadsföretagen arbetar?
 - Skillnad allmännyttan/privata bostadsföretag?
 - Tycker du att samarbetet har förändrats det senaste året?
12. Vad händer med människor/klienter när det förebyggande arbetet inte räcker, vart hänvisas klienterna då?
13. Vad krävs för att få ett kommunalt kontrakt, vilka är kriterierna?

14. Är det någon fråga du tycker att vi borde ha ställt?

8.2 Intervjufrågor till bostadsbolagen

Kort genomgång av vårt syfte: Denna uppsats syftar till att beskriva de allmännyttiga bostadsbolagens roll i Göteborg. En del i detta kommer att vara att titta på hur de allmännyttiga bostadsföretagen påverkar möjligheterna för göteborgare att få en bostad, med fokus på socioekonomiskt utsatta grupper.

Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879)

1. Vad består dina arbetsuppgifter av? Hur länge har du jobbat med detta?
Utbildning?
2. Vilken roll har allmännyttan haft i Göteborg? Vilken roll har de idag?
3. Begreppet Allmännytta och dess innebörd för människor i allmänhet och kommun/bostadsbolag i synnerhet?
4. Hur har företagets arbete förändrats över tid?
 - a. Under det senaste året? Har den nya lagen påverkat ert arbete?
5. Hur ser ert företags organisation ut?
 - a. Kan du se att ditt bostadsföretag arbetar med andra mål och målsättningar och skiljer sig gentemot andra allmännyttiga bostadsföretag i Göteborg?
 - b. Hur och varför i sådana fall?
 - c. Skillnad mot de privata?
6. Hur märker ni att ni är en politiskt styrd organisation? Vilken annan styrning har ni (SABO/Framtidskoncernen)?
7. Målsättningar och visioner?
8. Hur ser era uthyrningskriterier ut? (Hur motiverar ni dessa)
9. Konsekvenser - för och nackdelar med att inte ta emot vissa grupper av hyresgäster till vissa stadsdelar/områden?
10. Boplats kontra kommunal bostadskö? För och nackdelar? Ska fastighetsägare sätta kriterier och välja eller ska allt ske efter kötid?
11. Vilket ansvar har ni för att göteborgare i allmänhet och specifikt för att socioekonomiskt utsatta grupper får bostad? Har detta förändrats det senaste året? Förs det någon diskussion kring detta?
12. Jobbar ni med integrationsfrågor?
 - a. Skiljer det arbetet sig gentemot andra allmännyttiga bostadsföretag?
 - b. Har ni något samarbete med socialtjänsten i de olika stadsdelarna?
 - c. Har samarbetet förändrats under senaste året?
13. Är det någon fråga du saknar?

ANONYMITET? – Är det ok att vi skriver var du jobbar och vem du är?

8.3 Intervjufrågor till hyresgästföreningen

Kort genomgång av vårt syfte

Sekretess/ Etik

1. Bakgrund, utbildning?
2. Vad består dina arbetsuppgifter av? Hur länge har du arbetat med detta?
3. Vilken roll har allmännyttan haft i Göteborg anser du? Vilken roll har de idag?
4. På vilket sätt skulle ni vilja se att allmännyttan förändrade sitt arbete?
5. Hur ser du på den nya lagen? Har det skett någon förändring till följd av den nya lagen?
6. Hur fungerar samverkan mellan hyresgästföreningen och bostadsföretagen? Finns det skillnader mellan hur de olika bostadsföretagen arbetar? Skillnad allmännyttan/privata bostadsföretag?
7. Ser du någon förändring i bostadsföretagens krav avseende hyresgäster/ vräkningar/ hyresskulder? Har kraven förändrats? På vilket sätt? Vad får det för konsekvenser för människor.
8. Ser du att några grupper som är extra utsatta på bostadsmarknaden?
9. Vems uppgift är det att tillgodose människors rätt till bostad tycker du?
10. Är det någon fråga du tycker att vi borde ha ställt?