



Kommunstyrelsekontoret

Handläggare: Sylvia Christiansen
Titel: Lokalstrateg
E-post: sylvia.christiansen@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsen

Utredning om förutsättningar för en gemensam bostadsförmedling med privata fastighetsägare

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Godkänna utredningen Förutsättningar för en gemensam bostadskö med privata fastighetsägare.
2. Inte etablera en kommunal gemensam bostadskö.
3. Ge kommunstyrelsekontoret i uppdrag att ta fram en samlad digital bostadsportal på kommunens hemsida som länkar vidare till fastighetsägare verksamma i kommunen.
4. Begära att socialnämnden tar fram riktlinjer för hur sociala kontrakt kan konverteras till permanenta hyreskontrakt.

Sammanfattning

Utredningen visar att förutsättningarna för en kommunal gemensam bostadsförmedling med privata fastighetsägare i Norrtälje kommun är begränsade. Privata aktörer bedömer att befintliga förmedlingssystem fungerar tillfredsställande och ser inte tillräckliga incitament att ansluta sig till en kommunal lösning. En sådan förmedling skulle dessutom innebära ökad administration utan att förväntas leda till fler sociala kontrakt.

I stället föreslås att kommunen etablerar en digital bostadsportal på sin webbplats som samlar information om hyresvärdar och deras kösystem. För att stärka arbetet med sociala kontrakt, särskilt för våldsutsatta, rekommenderas även att riktlinjer tas fram för hur sådana kontrakt kan konverteras till permanenta hyresavtal. Förslagen är förenliga med gällande lagstiftning och bedöms kunna genomföras inom befintliga organisatoriska och budgetära ramar. Kommunstyrelsen föreslås därmed godkänna utredningen och uppdraga åt berörda kontor att genomföra de föreslagna insatserna.

Ärendet

Bakgrund

Utredningen är en del av ett övergripande uppdrag att förstärka Norrtälje kommuns strategiska arbete med bostadsförsörjning för grupper som har svårt att etablera sig på den ordinarie bostadsmarknaden. Uppdraget har delats upp i flera delområden och detta ärende avser det tredje deluppdraget som fokuserar på förutsättningarna för en gemensam bostadsförmedling med privata fastighetsägare, samt förutsättningar för att öka andelen sociala kontrakt. Juni Strategi har genomfört utredningen på uppdrag av kommunstyrelsekontoret och i dialog med socialförvaltningen, samhällsbyggnadskontoret samt kommunala och privata fastighetsägare.

Utredningens innehåll och slutsats

Utredningen bygger på intervjuer med privata fastighetsägare, benchmarking mot andra kommuners bostadsförmedlingsmodeller samt en kartläggning av förmedlingssystem i

Norrtälje kommun. Resultatet visar att det idag saknas ett samlat förmedlingssystem. Både privata och kommunala hyresvärdar har egna digitala eller manuella kösystem, vilket försvårar överblicken för bostadssökande och försvagar socialtjänstens förutsättningar att agera samlat. Samtidigt är intresset från privata fastighetsägare för att ansluta sig till en kommunalt samordnad förmedling mycket lågt. De förmedlingstjänster som används i dagsläget upplevs fungera väl, och en kommunal förmedling bedöms innebära ökad administration utan tydlig nytta. Slutsatsen är att en gemensam förmedling inte skulle leda till fler sociala kontrakt.

Alternativa lösningar:

- En digital bostadsportal på kommunens hemsida för att samla och tillgängliggöra information om samtliga hyresaktörer och deras kontaktvägar.
- Stärkt samverkan mellan kommunen och privata fastighetsägare för att möjliggöra fler sociala kontrakt, baserat på dialog och förtroende.
- Riktlinjer för att konvertera sociala kontrakt till permanenta förstahandskontrakt för våldsutsatta, i linje med vad som redan tillämpas i flera andra kommuner.

Tidplan och genomförande

Digital bostadsportal kan påbörjas inom sex månader, förutsatt samordning mellan kommunens IT-avdelning, fastighetsstrategisk kompetens och kommunikation. Riktlinjer för konvertering av sociala kontrakt bör tas fram i samverkan med socialförvaltningen under hösten 2025.

Juridiska aspekter

Kommunens lagstadgade ansvar för bostadsförsörjning enligt lagen (2000:1383) medger upprättande av bostadsförmedling och kösystem, inklusive förturer. Det finns inga hinder för att införa konvertering eller förtur för våldsutsatta, så länge förutbestämda och transparenta kriterier tillämpas. Utredningen bedömer att utredningens förslag rymms inom gällande lagstiftning.

Konsekvenser om förslaget inte genomförs

Om ingen åtgärd vidtas kvarstår en splittrad bostadsmarknad för kommuninvånare i behov av stöd och kommunen får begränsade verktyg för att matcha boendeinsatser mot behov. Det försvårar socialtjänstens arbete och förlänger bostadsosäkerheten för våldsutsatta. Alternativet att ändå gå vidare med en gemensam bostadsförmedling bedöms inte lösningseffektivt utifrån det mycket begränsade intresset från privata hyresvärdar och de resurser som skulle krävas.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts i samverkan mellan kommunstyrelsekontoret, socialförvaltningen och samhällsbyggnadskontoret samt förankring i kommunens lokalstyrgrupp. Därutöver har dialog förts med jurist för att bedöma förslagets förenlighet med gällande lagstiftning. Juni Strategi har bistått med utredningsstöd, inklusive intervjuer med privata fastighetsägare, benchmarking av förmedlingsmodeller i andra kommuner samt kartläggning av existerande förmedlingssystem i kommunen.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget innebär inga omedelbara kostnader för etablering av en kommunal bostadsförmedling

då ingen gemensam förmedling föreslås. I stället föreslås utveckling av en enklare digital bostadsportal inom ramen för kommunens befintliga webbplattform. Denna insats kan rymmas inom kommunstyrelsekontorets ordinarie driftsbudget för digital utveckling och kräver inga nya investeringar. Kostnaderna bedöms som marginella och kopplade till samordning, informationsinsamling och uppdatering av webbinnehåll.

Eventuella riktlinjer för konvertering av sociala kontrakt tas fram inom ordinarie verksamhetsansvar för socialförvaltningen. Ingen ökad kostnad förväntas i detta skede. Om förslagen senare medför behov av nya arbetssätt eller förvaltningsrutiner kan detta hanteras i kommande års budgetarbete.

Sammanfattningsvis medför förslaget begränsade ekonomiska konsekvenser och inga effekter på investeringsbudgeten. Kostnaderna bedöms rymmas inom befintliga ramar för drift.

Konsekvenser för barn

Förslagen bedöms ha positiva indirekta effekter för barn genom ökad tillgänglighet till stabila bostadslösningar för familjer i utsatthet.

Landsbygds- och skärgårdsperspektiv

Insatserna bedöms vara neutrala i sin påverkan på landsbygds- och skärgårdsområden. Den digitala bostadsportalen kan bidra till en mer jämlik tillgång till information oavsett bostadsort.

Jenny Nordström
Tf. Kommundirektör
Kommunstyrelsekontoret

Johan Hernman
Stabs- och planeringschef
Stabs- och planeringsavdelningen

Bilaga

1. Juni Strategi: Rapport Utredning: Förutsättningar för en gemensam bostadskö med privata fastighetsägare, 2025-06-05

Beslut skickas till

Kommunstyrelsekontoret
Socialförvaltningen
Samhällsbyggnadskontoret
Roslagsbostäder
Campus Roslagen
Ekonomikontoret
Lokala fastighetsägare och bostadsaktörer