



SÖRMLANDSSTUGAN 2.0

RAPPORT

Slutrapport – Projekt Sörmlandsstugan 2.0 2018-12-09



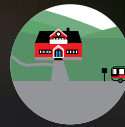
Landsbygdsutveckling | Nya bostäder | Integration



Europeiska jordbruksfonden för
landsbygdsutveckling: Europa
investerar i landsbygdsområden



COMPANION



INNEHÅLL

SÖRMLANDSSTUGAN 2.0 - RAPPORT

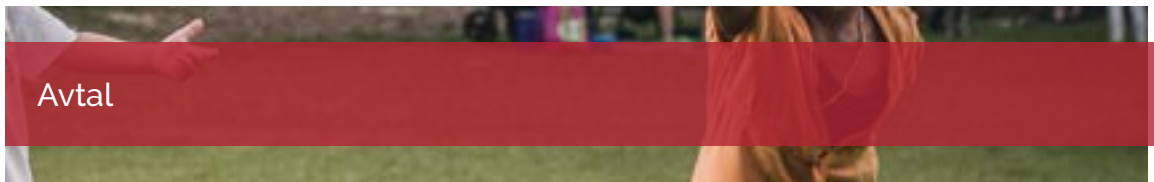


4 Bakgrund till projektet



6 Processarbetet

9 Möjlig ram för gemensam modell



11 Avtal

14 Uppfyllda mål i projektplanen



16 Slutsatser och diskussion



Bakgrund till projektet

Ägare till projektidén, Åsa Ingårda, tog initiativet till idén augusti 2015. Under hösten 2015 arbetade Åsa med att marknadsföra idén hos så väl Nyköpings kommun som hos entreprenörer i kommunen och olika organisationer. Coompanion Sörmlands dåvarande medarbetare Magnus Eriksson såg potentialen i projektet och organisationen gick in som projektägare för att möjliggöra ansökan för finansiering.

Våren 2016 genomförde Coompanion Sörmland en förstudie under fyra månader med finansiering ifrån Sörmlands Sparbank. Målsättningen med förstudien var att tillsammans med lokala aktörer i Nyköpings kommun utreda förutsättningarna för byggande av Attefallshus på landsbygden samt att ta fram en ritning på en komplementbyggnad som uppfyller alla normer för att vara ett permanentboende på landsbygden. Detta under parollen **”Välkomna in i befintlig gårdsmiljö och in i befintlig gemenskap”**.

Vidare skulle kalkyler tas fram med ett lokalt byggföretag på kostnaden för att uppföra ett hus med hjälp av lokala entreprenörer samt göra en beräkning för vad det skulle kosta att producera stugan i en mer industriell process (prefab). Projektet skulle också ge förslag på hur huset kan finansieras genom uthyrning till exempelvis via kommunen eller andra aktörer som söker boende för olika typer av målgrupper.

Sörmlands Sparbank underströk vikten av att projektet ville hitta nya vägar för att möjliggöra integration även på landsbygden.

Projektet identifierade olika samarbetspartners som var villiga att gå in i ett gemensamt fortsatt projekt. Leader Sörmlandskusten såg möjligheten att söka medel via Jordbruksverket. Projektet kunde konstatera att målsättningen att möjliggöra en finansieringsmodell samt en snabb hantering av framtagandet av en husritningsmodell för Attefall i befintlig Sörmländsk gårdsmiljö, som bygger på samarbete med Nyköpings kommun skulle behöva mycket mer tid att utveckla. Den kommunala organisationen är inte platsen för entreprenörens snabba lösningar. Förstudien såg dock öppningar i att hitta en möjlig väg, men att det förutsatte betydligt mycket mer tid. Mer tid skulle möjliggöra en modell och projektet skulle kunna skapa ett gott exempel att sprida i hela länet och i övriga landet.

Projektet såg en potential i att bygga en möjlig organisation för intresserade husbyggare som kunde gå samman och till exempel göra gemensamma upphandlingar och tillsammans bli en avtalspart.

Förstudien låg till grund för Coompanions Sörmlands ansökan via Leader Sörmlandskusten till Jordbruksverket. Beslut ifrån Jordbruksverket kring projektet fattades den 10 november 2016.

Ur beslut ifrån Jordbruksverket

Syfte

Syftet med projektet Sörmlandsstugan 2.0 är att flera bostäder byggs på landsbygden samt välkomna nya målgrupper att bosätta sig på landsbygden som till exempel ungdomar eller personer med utländsk härkomst.

Mål

Målet med projektet är att ta fram en handbok med byggklara ritningar och instruktioner till ett Attefallshus.

Det ska också finnas en organisation som kan förvalta och sprida konceptet vidare samt fastighetsägare som vill bygga Attefallshus.

Projektet

består i projektledning som informerar och mobiliserar deltagare att planera för byggnation av modellen Attefallshus. Fastighetsägare ska rekryteras till att påbörja projektering av ett Attefallshus och genomföra utbildning inom ekonomi och styrelsekunskap. En styrgrupp ska leda projektet och säkerställa att en handbok med byggklara ritningar och instruktioner och en handbok i att vara integrationsvärd färdigställs. Inom ramen för projektet ska också en organisation utbildas i styrelsekunskap, vilken kan förvalta, sprida och marknadsföra konceptet Sörmlandsstugan 2.0 vidare.

.....

Tillvägagångssätt

Projektet valde att rikta in sig på Nyköpings kommun. Utgångspunkten var att tillsammans med kommunen hitta en möjlig finansieringsmodell som möjliggör för husbyggare att ingå samarbete med kommunen och avtal kan tecknas för en bestämd tid. Kommunen säkerställer att förstahandshyresgäst samt att hyran fastställs. På så sätt har husbyggaren/gårdsägaren möjlighet att få en säkerhet att ta med till banken för att lån skall kunna tecknas.

Att möjligheten att få upp hus i befintlig gårdsmiljö inte skall vara avgörande i hur vida den potentiella husbyggaren har ett kapital eller ej.

Inför att projektet påbörjades i januari 2017 hade goda exempel identifierats där Västerås kommun just sjösatt möjligheten för husägare att teckna avtal med kom-

munen och uppmuntra kommuninvånare att bygga Attefallshus för uthyrning.

I Västerås kommun gavs det kommunala bostadsbolaget uppdraget att utforma upplägget. Kommunen utarbetade en guide i vad som gäller vid uppförande av Attefallshus. Projektets förhoppning var att kunna ta dessa goda exempel och ”översätta” till Nyköpings kommuns kontext och behov. Att fokus skulle vara att få upp Attefallshus på landsbygden. *Se Bilaga 1*

Styrgruppens möten

Styrgruppens möten hölls i Nyköping enligt följande: 2017- 01- 17, 2017- 03-31, 2017-09-11, 2017-11-30 – inställt 2017-12-19, 2018-02-27, 2018-05-15, 2018-09-11 och 2018-12-06.

Möten med kommunledning, kommunalrådet med ansvar för landsbygdsfrågor, kommunstrateg, kommunjurist samt integrationsstrateg

2017-04-18, 2017-04-27, 2017-05-04, 2017-05-04, 2017-06-29, 2017-10-03, 2017-11-10 (deltog även verksamhetsledaren ifrån Leader Sörmlandskusten), 2017-12-19, 2018-01-25, 2018-02-22 och 2018-04-13.

Möten med företrädare för de kommunala verksamheterna, divisionen för social omsorg, kommunfastigheter, inkluderat kommunens eget bostadsförsörjningsprojekt Öppen Dörr

2017-02-27, 2017-02-28, 2017-04-04 och 2017-08-24.

Samlingar där projektet presenterat projektet

Informationskväll tillsammans med kommunens projekt Öppen Dörr, Runtuna, mars 2017.

Landsbygdsting Hela Sverige ska Leva Sörmland, Högsjö, mars 2017.

(Länsbygderådet i Sörmland presenterade en film där Sörmlandsstugan ingick som gott exempel och där projektledaren presenterade idén).

Årsmöte kommunbygderådet Nyköpings kommun, mars 2017.

Årsmöte Leader Sörmlandskusten, mars 2017.

Länsstyrelsens handläggare för integration och bostadsförsörjning, Sörmland, april 2017.

Nyköpings kommuns strategidag för näringslivsstrategi, maj 2017.

Bomässa tillsammans med husleverantören SmåBo-Hus, Rosvalla Nyköping, mars 2018.

Landsbygdsting Hela Sverige ska Leva Sörmland, Sköldinge, april 2018.

Skriftliga rapporter till Leader Sörmlandskusten

2017-10-02 och 2018-03-28.

Skriftliga rapporter till Coompanion Sörmlands styrelse

2017-09-21, 2017-11-27, 2018-02-19, 2018-03-21 och 2018-09-21.

Styrgruppens sammansättning

Gunilla E Magnusson, ordförande i styrgruppen, Coompanion Sörmland

Åsa Ingårda, projektledare, Sörmlandsstugan 2.0

Magnus Eriksson, projektkoordinator, Coompanion Sörmland

Erik Lindhe, Nyköpings kommun, näringslivsenhet med ansvar för turism och landsbygd

Eva von Heideken, Länsbygderådet Hela Sverige ska leva Sörmland

Peter Eklund, Länsbygderådet Hela Sverige ska leva Sörmland

Hans Paulin, Studieförbundet Vuxenskolan

Karin Andersson, kontaktperson LRF (valde att gå med i styrgruppen när underlag för avtal var färdigt och beslutat och kliva på i den fas då det var dags att rekrytera gårdsägare).

Adjungerade till mötena har varit:

Nicklas Franzen, kommunalråd med ansvar landsbygdsfrågor, Nyköpings kommun

Björn Littmarck, kommunens strateg för integration, Nyköpings kommun

Projektorganisation

Styrgruppsordförande **Gunilla E Magnusson** tidigare verksamhetschef för Coompanion Sörmland.

Projektledare **Åsa Ingårda** 2017 1 januari – sista augusti 30 % 2017 1 september – 2018 oktober 40% 2018 november – december 20 % Åsas del inkluderar kommunikation samt handbok för den som välkomnar.

Projektkoordinator **Magnus Eriksson** lämnar 1 september 2017 delen kommunikation och koncentrerar sig på kontakten med Jordbruksverket och sammanställer redovisningarna för projektet.

Processarbetet

Våren 2017

Under våren mötte projektet ansvariga tjänstemän inom berörda delar av kommunen för att få svar på vilka behov kommunen har av bostäder för nyanlända, ekonomiska förutsättningar för de som kommunplaceras i Nyköpings kommun, vilka krav kommunen ställer på de bostäder som behövs.

Kommunen hade initierat projektet **Öppen Dörr** som hade som målsättning att finna bostäder och där matchning gjordes mellan hyresvärd och hyresgäst. Schabloner fanns framräknade om vilken hyresnivå som var rimlig utifrån den ekonomi den kommunplacerade hade att tillgå. Projektet hade utarbetat ett bra arbetssätt för att matcha, med målsättningen att skapa bra förutsättningar för den nya hyresgästen att komma in i ett bra sammanhang. Projektledaren såg att projektet Öppen Dörr och projektet Sörmlandsstugan skulle matcha varandra bra. Behovet av bostäder var mycket stort och här var just iden att hyresgästen skulle kunna komma i ett bra sammanhang som kunde generera mer än ett boende; nätverk, aktiviteter – aktiv integration för social sammanhållning.

Goda exempel sammanställdes så som Västerås kommuns initiativ som påbörjades januari 2017 där kontrakt tecknades mellan kommunens fastighetsbolag och enskilda fastighetsägare för att kommunens sociala omsorg skulle kunna tillgå bostäder för kommunens nyanlända.

Kommunens prognoser visade att behovet av bostäder var mycket stort och initiativet välkomnades av alla de delar inom kommunen som projektet mötte. De som stod i arbetet med att hitta bostäder menade också att möjligheten att skriva avtal var något positivt och som möjliggjorde långsiktighet och inte kortvariga lösningar. Det pekades också på att det var ett innovativt sätt att ta sig an uppdraget att arbeta för en social sammanhållning som inkluderade hela kommunen och inte bara centralorten.

Maj 2017

Nu presenterade projektet det första underlaget för en möjlig modell och projektet fick till svar att frågan inte kunde beredas om inte projektet presenterade vilka hyror som avsågs gälla för de nybyggda bostäderna. En uppgift som är svår att räkna fram då fastighetsägarnas förutsättningar ser olika ut. Projektet tog hjälp av en konsult som räknade fram en möjlig hyresnivå, ett slags riktmärke, utifrån att kommunen ställt kravet att hyran skulle inkludera allt, detta utan att ha specificerat standard eller vad som menades med ”allt”. *Se Bilaga 2*

Under våren hade de svar som getts från Nyköpings kommun gällande Attefallshus tydliggjort att de krav som plan- och bygglagen ställer på permanent boende fick till resultat att kommunen ansåg att endast en person kunde bo i 25 kvadratmeter. Kommunen hade självt inom andra verksamheter av kommunen pekat på att behovet av bostäder för vuxna med ca 2 barn var stort. Här blev det väldigt tydligt att olika delar inom kommunen talade utifrån helt olika synsätt. Projektet Öppen Dörr som var kommunens egen bostadsförsörjningsprojekt riktat till nyanlända välkomnade alla bostäder och hade inga särskilda krav på vare sig standard eller storlek. Inom samma kommun ställde ny samhällsbyggnadsavdelningen sina krav utifrån hur de tolkade plan och bygglagen vilket fick till följd att förutsättningarna blev mycket snäva. Detta skulle sättas i relation till de boenden som de nyanlända nu hänvisades till; konferensanläggning och hotell med mycket små boendeytor och begränsad möjlighet till så väl integration som ett familjeliv.

Trots att tjänstemän uttalade att Sörmlandsstugan var bra och borde prövas så ansåg inte tjänstemännen att de hade fått ett uppdrag att vare sig ta fram underlag eller ge förslag på hur projektet skulle kunna omsättas i handling. Det saknades beslut ifrån politiken.

Juli 2017

Mitt i sommaren presenterar SKL och LRF ett avtalsunderlag som möjliggör avtal mellan kommun och fastighetsägare, ett underlag som projektet tar med sig in i dialogen med Nyköpings kommun. *Se Bilaga 3*

Augusti - november 2017

Projektet frångår nu tanken om att utgå ifrån Attefallshuset och inventerar möjliga modeller på hus från 30, 40 och 50 kvadratmeter. Konstaterar att reglerna tycks vara lättare för gårdsägaren att få upp ett fritidshus och att inget hindrar att det huset hyrs ut till permanentboende. Projektet Öppen Dörr som söker bostäder med ljus och lycka uttrycker att det krav som tjänstemännen uttrycker är inte de krav som kommunen ställer när de söker bostäder.

För att projektet skall kunna hanteras inom kommunen så kan vi konstatera att några svar på frågor inte kommer komma utan att strategin nu är att formulera och föreslå en modell där projektet formulerar hur tillvägagångssättet bör se ut. I oktober fanns 58 vuxna och 46 barn (18 familjer och 22 ensamstående) kommunplacerade i Nyköpings kommun som saknade bostad, de var inkvarterade på hotell och konferensanläggning.

De som arbetade med att få fram bostäder välkomnade projektet och menade att kravet på att bostaden

behövde vara större än 25 kvm var märkligt då de flesta familjerna var inkvarterade i små hotellrum utan egen tillgång till kök.

Projektet stämde av med strategiskt viktiga personer inom Nyköpings kommun, såsom chefen för kommunfastigheter som har i uppdrag att få fram bostäder utifrån divisionen för socialomsorgs behov, kommunens integrationsstrateg samt kommunalrådet med särskilt ansvar för landsbygdsutveckling. Efter att avstämning gjorts och dessa personer konstaterat att materialet så här långt var fullgott för vidare hantering inom kommunen. Ramarna för en möjlig modell lämnades in till kommunorganisationen via kommunalrådet i början av november månad. Detta för att få fram ett underlag som skulle kunna gå till Kommunstyrelsen för beslut. Detta var krav för att kommunens tjänstemän skulle kunna få det mandat som saknades i att kunna gå i handling. *Se Bilaga 4*

December 2017

I december fick projektledaren tillsammans med kommunens representant i styrgruppen möta den tjänsteman som fått i uppdrag att bereda ärendet. Utifrån förslaget till ramor hade frågor identifierats. Det fortsatta beredningsarbetet skulle presenteras för projektet under januari 2018. Huvudfrågorna rör hyresnivån för de tänkta nybyggnationerna, där kommunen jämför med de hyror som kommer gälla i kommunens nybyggda modulhus finansierade med bl a subventioner ifrån staten. Att kommunen inte vill teckna avtal som möjliggör att fastighetsägaren har en säkerhet att ta till banken för att få lån beviljat. Att kommunen inte är beredda att stå för ev bortfall av hyra om hyresgästen försvinner under avtalad tid.

Kommunens tjänsteman tydliggör de frågetecken som kommunen har inför projektets förslag till ramor för möjlig modell:

1. Hyresnivå
2. Avtalsskrivning
3. Möjlighet att mäta graden av integration
4. Närhet till kollektivtrafik

Viktigt att notera. Kommunens tjänsteman tydliggör att hen ser sin roll att vara "Djävulens advokat" och hens uppdrag inte är att hitta lösningar.

Januari 2018

Ansvarig tjänsteman och kommunjurist presenterar ett underlag där kommunen redogör för hur de resonerar kring de krav som kommunen ställer för att avtal skall kunna skrivas fram.

1. Hyresnivå

kommunen anser att hyresnivån skall vara jämförbar med den hyresnivå som kommunen har på de nyproducerade modulhus som kommunen nu kan erbjuda. Projektets Föreslagna hyresnivåer för 30, 40 och 55 kvm är 4 500, 5833 och 7562 kr i månaden. Det motsvarar 1800/kvm/år för 30 kvm, 1750/kvm/år för 40 kvm och 1650/kvm/år för 55 kvm. I hyran ingår det av kommunen uppställda krav på el, värme, vatten, avlopp, sopphantering, vägunderhåll, bredbandsanslutning etc.

Kommunens hyra på 1300/kvm/år dvs. en månatlig hyra för 30 kvm på 3 250, 40 kvm på 4 334 och 55 kvm på 5 959 kr.

2. Avtalsskrivning

Kommunen - Hyresavtal tecknas mellan kommunen (K-fast) och hyresvärden/fastighetsägaren alternativt mellan hyresvärden/fastighetsägaren och privat hyresgäst.

1. Kommunen (K-fast) hyr en bestämd tid som förste hyresgäst. Hyreslagstiftningens grund gäller mellan hyresgästen/kommunen (K-fast) och hyresvärden/fastighetsägaren. I avtalet ska framgå en preciserad ansvars- och kostnadsfördelning mellan hyresvärd/fastighetsägare och hyresgästen/kommunen (K-Fast) vad gäller bl a slitage/vandalisering.

K-fast upplåter till DSO (divisionen för social omsorg) möjligheter att till sina brukare/klienter teckna hyresavtal med kommunen (K-fast) i andra hand. Hyreslagstiftningens grund gäller mellan hyresvärd/kommunen (K-fast) och hyresgäst. Kommunen (DSO/Vuxenheten) ansvarar för matchning och sociala/stödjande insatser som kan bli aktuella enligt avtal ovan.

2. Öppen Dörrkonceptet; kommunen (DSO/Vuxenheten) tillhandahåller potentiella hyresgäster genom matchning (bostadsförmedling). Fastighetsägare och privat hyresgäst tecknar ett eget hyresavtal. Kommunen har inget juridiskt eller annat ansvar än det som gäller för alla medborgare.

Avtalstider

Hyresavtal på 24 mån, längre åtagande kräver avtal kring besittningsrätten.

Uppsägning

Hyreslagstiftningens grund gäller, 3 mån ömsesidigt för avtal kortare än 24 mån.

Kommunen krav/önskemål

3. Möjlighet att mäta graden av integrationsinsats
Kommunen - Integrationsinsatsen formaliseras genom

avtal mellan kommunen (DSO/Vuxenheten) och fastighetsägaren. Här ska framgå omfattning, innehåll, frekvens, ansvar, principer för uppföljning och hantering av avtalsbrott. På motsvarande sätt formaliseras kommunens (DSO/Vuxenheten) sociala åtagande/insatser gentemot hyresgäst och hyresvärd.

4. Närhet till kollektivtrafik

För tillgång till kollektivtrafik inom rimligt avstånd har kommunen 800 meter som riktmärke. Det innebär att aktuella fastighetsägare måste ha 800 meter som längst till närmaste hållplats

Skolskjuts ges till elever som har mer än 5 km till skola eller till närmaste busshållplats vilket betyder att kommunen ser att fastighetsägaren finns inom dessa avstånd för att inte öka kostnaderna.

Februari 2018

27 februari möts styrgruppen för Sörmlandsstugan 2.0.

Styrgruppens ordförande fick i uppdrag att kontakta ansvarigt kommunalråd för att få besked gällande viljeinriktning för projektet hos majoriteten i Nyköpings kommun.

Beskedet som lämnades var att de ville se en fortsatt dialog för att få fram ett underlag till beslut i Kommunstyrelsen.

Mars 2018

Styrgruppen beslöt att projektet skall gå in med en ansökan om att förlänga tiden för projektet t o m oktober 2018. Projektet avser att fullfölja de delar som är beviljade för projektet. Detta görs inom ramen för befintlig budget genom omfördelning av kostnader. Motivering - Projektet uppfattar att de signaler som kommunledningen gett via ansvarigt kommunalråd kommer leda till att beslut skall fattas i Kommunstyrelsen under våren 2018. Det innebär att projektet förmodligen kommer kunna genomföras i de delar som projektet planerat men inte alls efter den tidsplan som projektet haft och fått beviljad.

Projektledaren har utifrån det beredningsunderlag som lämnats ifrån ansvarig kommuntjänsteman skrivit fram de svar och förslag som projektet vill lämna för att få fram en ram till ett möjligt avtal. Ursprungstexten ifrån kommunen med projektets kommentarer har bearbetats av styrgruppen och det nuvarande förslaget även av styrgruppens ordförande och projektets koordinatör.

Projektet har beaktat de signaler som lämnats ifrån kommunalrådet och har på ett konstruktivt sätt försökt tillmötesgå frågeställningar och kritik.



Följande underlag lämnades till kommunledningen och kommunalrådets spontana svar var att det såg positivt ut:

Möjlig ram för att arbeta fram en gemensam modell - Sörmlandsstugan 2.0

Bakgrund

Idékoncept kring möjligheter att ge anvisade nysvenskar bostad i gårdsmiljö på landsbygden. En extern förstudie är genomförd där många aspekter vägts in men på en mer övergripande och principiell nivå. En ram till möjlig modell som inkluderar avtal mellan kommun och fastighetsägare har arbetats fram.

I förstudien som genomfördes våren 2016 med finansiering ifrån Sörmland Sparbank togs ritning fram till Attefallshus och projektet deltog på BoMässan samt var med i en mängd olika sammanhang för att lyssna in och knyta kontakter med potentiella husbyggare. Olika personer och inom Nyköpings kommun bidrog med underlag för att få fram en bild av behovet av bostäder.

I kontakt med samhällsbyggnadskontoret konstaterades att permanent boende kräver att Attefallshuset följer Plan -och bygglagen vilket kräver att huset handikappanpassas. På de 25 kvadrat meter ansåg Nyköpings kommun att en person kan bo. Projektet har därför inlett samarbete med husleverantörer som kan tillhandahålla nyckelfärdiga prefabhus på 30, 40 och 50 kvadratmeter. Utgångspunkten är att kunna välkomna 2 vuxna och 2 barn. Fastighetsägare som är intresserade av att bygga har identifierats men att förutsättningarna kring avtal mellan fastighetsägare och Nyköpings kommun måste tydliggöras innan de intresserade är villiga att säga ja till ett åtagande. Avtalet är också det som möjliggör att få en säkerhet att med ta till banken för att lån ska kunna beviljas.

Projektet finansieras med projektstöd ifrån Jordbruksverket som motiverar beslutet med att Sörmlandsstugan 2.0 vill bidra till att lösa en del av bristen på bostäder genom att initiera att fler bostäder byggs på landsbygden, samtidigt som det genererar intäkter till landsbygds-företag som vågar investera.

Projektet visar på möjligheten att välkomna nya medborgare till landsbygden på ett nytänkande sätt genom att husägaren fungerar som integrationsvärd och får vägledning i att välkomna.

Medverkande i projektet har varit representanter från kommunen, Coompanion Sörmland, Länsbygderådet, Studieförbundet Vuxenskolan och LRF. Även bank/ finansieringsinstitut har deltagit/ givet sin syn på pro-

jektet. Delar av underlagen kommer från LRF/SKL och erfarenheter från Västerås. Projektet har haft egen finansiering bl.a EU-stöd (LEADER). Projektet ska slutredovisas i juni 2018.

Syfte

- Att genom att bo på landsbygden och i gårdsmiljö få en snabbare och bättre integration in i samhället och på så sätt arbeta aktivt för social sammanhållning. Fastighetsägaren utbildas för att aktivt bidra till integrationen. I projektet ingår att utarbeta en guide för att välkomna nyanlända.

- Att bostäderna blir ett alternativ till de anvisningsboenden som idag finns och där de nyanlända ges liten möjlighet att få sociala kontakter med svenskar som underlättar språkinläring.

- Att bostäderna och välkommandet ses som en modell för att få ett första möte med Sverige och att de nyanlända ges möjlighet att se olika alternativ till boende där livet utanför centralorten kan vara en möjlighet.

- Att via hyra garanteras kostnadstäckning av kommunen de 2-3 första åren i syfte att ta investeringsrisken att nyproducerade 30-55 kvm permanentboende. Sedan står det fastighetsägaren fritt att möjliggöra förlängning av avtalet om behov finns från kommunens sida, disponera byggnaden som uthyrnings- eller generationsboende.

- Att skapa förutsättningar för en fortsatt utveckling av landsbygden.

- Att arbeta fram en "husguide" för att underlätta för den som vill bygga inom ramen för denna modell – så här går du tillväga! Samt att möjliggöra enklare handläggning ifrån kommunen sida genom att det inom modellen finns hustyper som är prövade och att praxis är framtaget som gör det enklare i hanteringen.

Status

Önskan från "projektet" är att få realisera konceptet med mål om att i juni 2018 ha påbörjat förberedelser för byggnationen av 10 stycken Sörmlandsstugor 2.0.

"Ett avtal mellan Nyköpings kommun och enskild fastighetsägare skall kunna utformas utifrån redan befintligt material ifrån SKL/LRF och Västerås kommun. Att en dialog med projektets styrgrupp kan utmynna i ett avtal som fungerar för alla parter".

Förutsättningar och krav för ett kommunalt åtagande

- Likabehandlingsprincipen förutsätter att alla medborgare skall kunna erbjudas att ingå i modellen och teckna avtal som möjliggör byggande och att fastighetsägaren tillhandahåller bostad åt kommunen för uthyrning. Förutsatt att medborgaren svarar upp mot de krav som ställs för att avtal ska kunna tecknas och bostad ska kunna byggas.

- Modellen inkluderar utarbetade verktyg för att utvärdera och visa på hur modellen bidrar till integration och social sammanhållning.

- Hyresavtalen skall tecknas mellan kommun och fastighetsägare över en period för att säkerställa att det finns en långsiktighet och möjliggörande till ett boende över tid.

- Hyran skall täcka alla omkostnader.

- Avtalen ska utformas på ett sådant sätt så att fastighetsägaren, om hyresgäst lämnar bostaden innan avtalet gått ut, inte behöver riskera merkostnader i form av utebliven hyra för att täcka de omkostnader som avtalats fram så som värme/el, vatten, avlopp, bredband, sopor, väghållning etc.

- Att tillgång till kollektivtrafik måste finnas inom rimligt avstånd samt att skolskjuts inte behöver anordnas enligt gällande regler.

Framtagande av bakgrundsfakta – med hjälp av Nyköpings kommuns egna prognoser och utarbetade underlag.

- Prognos gällande behov av bostäder för den aktuella målgruppen tre år framåt i tid.

- Aktuell fakta kring hur många som idag inte har bostad utan finns på anvisningsboenden inom kommunen.

- Kostande för de som idag inte bor i egen bostad utan som bor på anvisningsboenden inom kommunen.

- Hur många av de som bor på anvisningsboenden som idag har längre än 800 meter till kollektivtrafik (de fyra översta punkterna tas fram av Nyköpings kommun).

- Aktuell statistik som visar hur lång tid det i genomsnitt tar för en nyanländ att etablera kontakt med svenskar och bli hembjuden till ett svenskt hem.

- Aktuell statistik som visar hur lång tid det i genomsnitt tar att få en anställning för en nyanländ på svensk arbetsmarknad.

- Exempel på integration där nyanlända välkomnats till mindre orter på landsbygden och hur detta påskyndat språket, sociala kontakter och ingång på arbetsmarknaden (de tre sista punkterna tas fram av projektet).

Fastighetsägaren

För att Nyköpings kommun skall få tillgång till boende i befintlig gårdsmiljö och i befintlig gemenskap så bygger det på att fastighetsägare skall kunna finansiera att hus byggs.

Modellen vill välkomna också de som inte har kapital eller möjlighet att belåna redan befintlig fastighet. Genom att kunna påvisa ett avtal tecknat mellan fastighetsägare och Nyköpings kommun där hyresintäkten är fastställd över tid så kan det fungera som en säkerhet i kontakten med banken för att lån skall kunna tecknas.

Av de som visat intresse att bygga finns olika grupper:

- **Lantbrukare och landsbygdsföretagare** som ser en möjlighet att kunna erbjuda ett sammanhang där det finns närhet till praktik och möjligt arbete.

- **Barnfamiljer** som ser möjligheten i att välkomna barnfamiljer och kunna erbjuda ett socialt sammanhang med nätverk där barnen följer med barnens aktiviteter och att familjen på sikt ser en möjlighet att kunna hyra ut till turister för att få en inkomstkälla.

- **Äldre** som funderat på att bygga sig ett mindre boende för att kunna flytta ut från det stora huset när de inte längre orkar bo kvar, utan vill ge plats åt nästa generation. Att genom att bygga redan nu också ha tid och ork i att välkomna människor.

Hyresnivåer

Projektet ombads räkna fram en hyra att utgå ifrån. I den uträkningen utgick projektet ifrån att hyresgästen är en familj på två vuxna med två barn. Hyresnivåerna gäller för varmhya. Modellen vill möjliggöra uthyrning av bostad till nyanlända; ensamstående eller familjer. Storleken på bostad får förhandlas med respektive hyresgäst vad som kan vara lämpligt. Rimligt är att det sätts i relation till det boende som den aktuella hyresgästen har idag.

Föreslagna hyresnivåer för 30, 40 och 55 kvm är 4 500, 5833 och 7562 kr i månaden.

Nyköpings kommun har satt som krav att hyran täcker alla omkostnader så som värme/el, vatten, avlopp, sopor, vägröjning, bredband etc. Dessa skall ses som lägsta nivå, då variationer kan förekomma beroende på varje fastighetsägares förutsättningar. Varje hyra förhandlas fram enskilt mellan Nyköpings kommun och fastighetsägare. Det är kommunens behov och hyresgästens betalningsförmåga som styr.

Avtal

Sociala avtal

Integrationsinsatsen formaliseras genom avtal mellan kommunen (DSO/Vuxenheten) och fastighetsägaren. Här ska framgå omfattning, innehåll, frekvens, ansvar, principer för uppföljning och hantering av avtalsbrott. På motsvarande sätt formaliseras kommunens (DSO/Vuxenheten) sociala åtagande/insatser gentemot hyresgäst och hyresvärd.

Huset byggs i nära anslutning till befintlig huvudbyggnad.

I boendemiljön bor de som välkomnar de nyanlända. Här finns närhet till sociala kontakter, svenska språket, guider in i svensk kontext, möjlighet att delta i aktiviteter samt ta del av sociala nätverk. Viktigt är att de nyanlända får samma möjlighet till mottagande som de som anvisas till kommunens prefabhus i centralorten. Rimligt är att en utvärdering sker och att de nyanlända får möjlighet att skatta:

- Antal kontakter med svenskar.
 - Möjlighet att ta del av hur svenska familjer lever.
 - Möjlighet att ta del av aktiviteter tillsammans med svenskar.
 - Möjlighet att träna det svenska språket.
- Att skattningen jämförs med hur de nyanlända som bor i Prefabhusen skattar samma frågor.

I projektet ingår att producera en guide i att välkomna – information till den som skall välkomna och en handledning i att välkomna samt de krav som kommunen ställer i det sociala avtalet.

Hyresavtal

Hyresavtal tecknas mellan kommunen (K-fast) och hyresvärd/ fastighetsägaren.

Kommunen (K-fast) hyr en bestämd tid som förste hyresgäst. Hyreslagstiftningens grund gäller mellan hyresgästen/kommunen (K-fast) och hyresvärd/ fastighetsägaren. I avtalet ska framgå en preciserad ansvars- och kostnadsfördelning mellan hyresvärd/

fastighetsägare och hyresgästen/kommunen (K-Fast) vad gäller bl a slitage/vandalisering. Här finns idag praxis vad som gäller hos Nyköpings hem då bostäder ”blockhyrs”.

K-fast upplåter till DSO möjligheter att till sina brukare/klienter teckna hyresavtal med kommunen (K-fast) i andra hand. Hyreslagstiftningens grund gäller mellan hyresvärd/kommunen (K-fast) och hyresgäst. Kommunen (DSO/Vuxenheten) ansvarar för matchning och sociala/stödjande insatser som kan bli aktuella enligt avtal ovan.

Här skall tydligt regleras vad som händer om hyresgästen lämnar bostaden innan avtalad tid.

Avtalstider

Hyresavtal på 24-36 mån, längre åtagande kräver avtal kring besittningsrätten. Särskilt Avtal formuleras så att besittningsrätten förhandlas bort. Detta för att möjliggöra att avtalet löper över samma tid som längden på det föreslagna projektet.

Uppsägning

Hyreslagstiftningens grund gäller, 3 månader.

Besittningsrätt

Hyreslagstiftningens grund gäller, vid avtal längre än 24 mån avtalas besittningsrätten bort vilket måste formaliseras och godkännas av hyresnämnden.

Tekniska aspekter och myndighetskrav

På de tänkta fastigheterna finns i dag redan ett hushåll med tillhörande VA-anläggning som är dimensionerad för detta. Anläggs en ny permanentbostad måste VA-anläggning uppgraderas/omdimensioneras för att klara två hushåll alt får den nya bostaden en egen VA-lösning. Detta medför en investering i storleksordningen 75-150 000 kr. Även myndighetskrav för dricksvattenkvalitet med tillhörande provtagning och registrering blir aktuell om det blir/finns fler än två hushåll eller tillkommer fler än 8 personer inom fastigheten.

På motsvarande sätt måste hänsyn tas till elförbrukningen och om anläggningen är dimensionerad för två hushåll.

Konceptet förutsätter en nyproduktion av permanentbostäder vilka kräver bygglov/bygglovshantering med medföljande kostnader.

Det förutsätter att varje avtal som tecknas mellan Nyköpings kommun och fastighetsägare görs som ett enskilt avtal utifrån Nyköpings kommuns behov, hy-

resgästens betalningsförmåga och det som anses skall rymmas inom hyran.

Husguide

I projektet ingår att producera en husguide – information till den som skall bygga om vilka krav kommunen ställer. Syftet är att underlätta byggprocessen för den som ska bygga och för den som ska handlägga ärende. Om modellen är känd och hustyperna prövade så bör det kunna underlätta hanteringen:

- Att bygga i befintlig gårdsmiljö – vad krävs för att kunna erbjuda ett permanent boende.
- Att vara hyresvärd.
- Att välkomna.

Likabehandling

En kommunal grundläggande förutsättning är att alla medborgare hanteras lika vad gäller service och möjligheter, den så kallade likabehandlingsprincipen. Utifrån likabehandlings-principen bör denna möjlighet vara öppen för alla som uppfyller villkoren för den kommunala inhyrningen enligt detta koncept.

Kollektivtrafik och skolskjuts

Frågan om avstånd till kollektivtrafik skall prövas i varje enskilt fall. Det är upp till hyresgästen om den kan godta längre avstånd än 800 meter och att det är det som får avgöra. Att förutsättningarna är tydliga från början. Vilket då kan innebära att även den som har längre än 800 meter till kollektivtrafik kan komma ifråga.

Vad gäller skolskjuts så skall samma reglemente gälla som för alla andra kommuninvånare som konsekvens av likabehandlingsprincipen.

Fortsatt hantering i framtagande av modell

I det fortsatta framtagandet av möjlig modell föreslås att ett projekt inom ramen för Landsbygdsutveckling inrättas där Nyköpings kommun går in som projektägare. Nuvarande projekt kan förlängas t o m oktober 2018 och möjlighet ges då till överfasning.

- Att projektet under 3 år har som mål att utforma en möjlig modell som kan användas inom kommunen.

- Att projektet utgår ifrån 5-10 fastighetsägare som tillsammans producerar 10 hus.

- Att dessa ingår avtal med kommunen som möjliggör att kommunen får möjlighet att hyra bostäder för att kunna anvisa boende till de som kommunplaceras i Nyköpings kommun.

- Att avtal prövas som möjliggör att säkerställa att

fastighetsägaren har en fast hyra framförhandlad som sträcker sig över hela avtalsperioden.

- Att kommunen tillhandahåller hyresgäst och ansvarar för matchning och sociala/stödande insatser.

- Att verktyg utarbetas som möjliggör att insatsen gällande integration och social sammanhållning kan mätas och utvärderas.

- Att en ”husguide” arbetas fram som ger information om hur den som vill bygga skall gå tillväga och att husguiden är ett sätt att underlätta handläggningen för Nyköpings kommun.

April 2018

2018-04-13

Möte med företrädare för Nyköpings kommun; Kommunrådet, ansvarig kommun tjänsteman, kommunjurist. På mötet framkom följande:

1. Hyresnivån

Kommunen – den föreslagna hyresnivån anses oskälig i jämförelse med den hyresnivå som kommunen kan erbjuda via sina nyproducerade hyresrätter.

Projektet – lägre hyra går inte att ta för det som hyran behöver täcka.

Slutsats: Kommunrådet får i uppdrag att ta reda på vad som ingår i kommunens hyra då projektet fått kravet på att hyran skall innehålla mer än boendet. Därefter är det upp till politiken att värdera mellan-skillnaden och sätta den i relation till värdet av integrationsinsatsen och möjlighet till social sammanhållning och att erbjuda bostäder i ett sammanhang som säger välkommen utanför centralorten.

2. Avtalsskrivningen

Kommunen kan inte teckna längre hyresavtal än 2 år. Att avtalet måste tydliggöras på ett sådant sätt att det framgår skyldigheter och ansvar för fastighetsägaren/hyresvärden om denne anser att den behöver säga upp en hyresgäst. Projektet – att det i avtalet tydliggörs att ansvaret att hitta ny hyresgäst om hyresgästen själv vill byta boende ligger hos Nyköpings kommun så att inte lucka uppstår vilket medför merkostnader för fastighetsägaren.

Slutsats: Efter att beslut fattats i Kommunstyrelsen påbörjas arbetet med att få fram en avtalsskrivning.

3. Möjlighet att mäta graden av integration/Socialt avtal

Kommunen – tycker att det saknas underlag i dag som tydliggör hur det går att säkerställa att detta är en bra

form för integration och att uppnå social sammanhållning.

Projektet – föreslår att sjösättandet av modellen sker inom ramen för ett projekt som ägs och drivs av Nyköpings kommun. På så sätt finns möjlighet att arbeta fram för hur integrationsinsatsen skall mätas.

Slutsats: Kommunalsrådet för landsbygdsutveckling menar att kommunen kan initiera ett landsbygdsprojekt med målet att få fram fler bostäder (förtäta på landsbygden) och möjliggöra integration och social sammanhållning.

4. Närhet till kollektivtrafik

Projektet – föreslår att det är upp till hyresgästen att avgöra hur vida avståndet är acceptabelt eller inte.

Projektet avvaktar svar på frågan om vad den hyresnivå som kommunen presenterat innehåller för att se att jämförelsen stämmer. Beslutsunderlag arbetas fram av Nyköpings kommun inför beslut i Kommunstyrelsen. Kommunalsrådet menar att beslut kan komma ”snabbt” och återkopplar till projektet om ytterligare underlag behövs eller frågetecken rätas ut.

Viktigt att notera. Vid detta möte blev det oerhört tydligt att projektet satt på de anklagades bänk och fick ha rollen att försöka bemöta med konstruktiva förslag och frågor i hur ”vi” tillsammans kunde gå vidare för att hitta lösningar. Ansvarig kommundiensteman och jurist hade en kritisk ton där känslan var att det inte är kommunens sak att hitta lösningar utan att hela tiden understryka hinder och omöjligheter.

Maj 2018

Kommunen tydliggör att skillnaden i hyra mellan kommunens hyreslägenhet i modulhuset (5 959 kr) med 16 lägenheter och den beräknade hyran i det friliggande huset byggt i befintlig gårdsmiljö (7562 kr) är för stor och kan inte godtas ifrån kommunen. Vilket omöjliggör att avtal kan skrivas mellan kommun och husbyggare.

Styrgruppen beslutar att undersöka om det är möjligt att gå ned i hyra för att möta kommunens hyra. Projektet efterlyser vad hyran skall inkludera och vilka krav som ställs på bostaden för att se att de båda hyrorna räknas fram utifrån samma grund.

Augusti 2018

Nyköpings kommuns representant i styrgruppen och vägen in i kommunen är långtidssjukskriven och projektet försöker få svar på vem som istället kommer ingå i styrgruppen. Projektet försöker få till tid att

stämna av med ansvarig chef för näringslivskontoret.

Projektets projektledare och styrgruppsordförande bokar tid med Sörmlands Sparbank och dess Tillväxtbank för att stämna av hur banken ser på projektet och en möjlig fortsättning.

Tillväxtbanken understryker att anledningen till att de gick in och gav stöd till en förstudie var just att målgruppen var nyanlända och banken uppmanade projektet att gå vidare med att hitta möjliga vägar för att få fram bostäder på landsbygden och för att möjliggöra nya former av integration/social sammanhållning.

September 2018

Styrgruppen möts, ingen ny efterträdare för representanten ifrån Nyköpings kommun har utsetts. Styrgruppen konstaterar att de husproducenter som presenterat modeller och som räknat fram den uppskattade hyran inte ser någon möjlighet att gå ned i kostnader. Beräkningsunderlag har inte tydliggjorts ifrån kommunen. Kommunen menar dock att hushållsel inte fanns med i kommunens hyra.

Styrgruppen konstaterar att Nyköpings kommun inte har möjlighet att teckna avtal då den hyra som projektet räknat fram skiljer sig från den hyra som kommunen erbjuder i de nybyggda modulhusen.

Kommunalsrådet pekar på möjligheten att låta husbyggare gå samman och i en ekonomisk konstellation möjliggöra ansökan av statliga bidrag för husbyggnation. Detta för att möjliggöra att hyran kan sänkas och svara upp mot kommunens krav.

Kommunalsrådet ser fortsatt en möjlighet att pröva en modell med målet att uppnå social sammanhållning och då med fokus på landsbygden. Att den satsningen i sig är en investering och att kommunen kan gå in med den mellanskillnad som blir mellan projektet hyra och kommunens modulhushyra. Kommunalsrådet skall kalla till möte för att gå igenom upplägget med kommunstyrelsens ordförande veckan efter styrgruppens möte.

Något möte med kommunstyrelsens ordförande blev projektet inte kallat till.

Oktober 2018

Projektet konstaterar att Nyköpings kommun har bytt majoritet, ansvarigs kommunalråd för landsbygdsfrågor är utbytt.

- Styrgruppen beslutar att handboken för att bygga Attefallshus istället blir en guide i hur det är möjligt att svara upp mot kraven för att möjliggöra statliga subventioner och på så sätt få ned hyran.

I Nyköpings kommun skulle det förutsätta att intresserade husbyggare gick samman i en ekonomisk förening och beslutade sig för att bygga minst 10 hus, att dessa då ev skulle kunna komma ifråga för statliga subventioner.

Det är dock svårt att rekrytera husbyggare att ingå i en ekonomisk förening när kommunen inte är villig att ge klartecken åt att det då ifrån kommunens sida skulle följas upp med att avtal kan tecknas.

- Styrgruppen beslutar att istället för att göra en guide i att välkomna sammanställa goda exempel ifrån Nyköpings kommun där nyanlända genom det tidigare projektet Öppen Dörr fått möjlighet till hyreskontrakt utanför centralorten och vad det betytt för uthyrare och hyresgäster.

- Presentation av projektets slutredovisning. Målgrupp Nyköpings kommun, Leader, potentiella husbyggare.

Projektet koordinatör som samordnat ekonomi och redovisning blir långtidssjukskriven och i början av november blir projektet informerad om läget och måste hitta en ny lösning för att följa upp tidigare aktiviteter samt att sammanställa och avsluta den ekonomiska delen i projektet.



Uppfyllda mål i projektplanen

- Projektet har till Nyköpings kommunorganisation lämnat in en ram till möjlig modell som inkluderar svar på uttalade behov samt möjlighet till finansieringsmodell via avtal som tecknas mellan husägare och Nyköpings kommun.

- Guide i att välkomna och handbok för husbyggnation utanför centralorten i Nyköpings kommun har sammanställts.

- Projektet har med hjälp av studenter ifrån Linköpingsuniversitet fått en grafisk manual framtagen. Se bilaga 5

- Arbetat fram en ritning på Attefallshus med hjälp av Carlstedt arkitektbyrå. *Se bilaga 6.*

- Projektet har en hemsida www.sormlandsstugan.se Kopplad till hemsidan finns en Facebooksida där det 2018-11-13 fanns 340 gillare.

Samarbete med husleverantörer för att kunna erbjuda snabb leverans av nyckelfärdigt boende.

Under projektets gång har kontakter tagits med olika entreprenörer för att få fram både kostnadskalkyl men också olika husmodeller som svarar upp mot de krav som Nyköpings kommun ställt.

Carlstedts arkitektbyrå i Nyköping har tagit fram en modell för Attefallshus som svarar mot de krav som kommunen ställer för permanent boende. *Se Bilaga 6* I samarbete med ett lokalt företag – Kiladalens hus AB gjordes beräkningar för att kunna få fram ekonomiskt underlag i vad det skulle kosta att via företaget producera flera hus i nyckelfärdigt format. Kostnaden för de enskilda husen utifrån Attefalls modell beräknades hamna på ca 1 miljon kronor. När kommunen tydliggjorde sitt krav på att bostaden behövde vara 50 kvm så vände sig projektet till ytterligare två företag SmåBoHus, som levererar nyckelfärdiga hus med kort leverans och som har en utformning som smälter väl in i en befintlig gårdsmiljö samt Exploatar.

Dessa båda företag säljer kompletta husmodeller som levereras nyckelfärdiga på plats och svarar upp mot kraven för permanent boende.

Projektet valde att gå vidare med företaget SmåBoHus AB som tog fram husmodeller för 30, 40 och 50 kvadratmeter energi deklarerade nyckelfärdiga småhus.

Företaget är idag ett dotterbolag till Morgan Nyman AB, Stenstorp. Projektet delade monter med företaget på Bomässan i Nyköping under 2018. *Se Bilaga 7*

Aktiviteter

Bomässa april 2018 Nyköping – Sörmlandsstugan 2.0 hade tillsammans med husleverantören Småbohus en monter och presenterade konceptet för att fånga potentiella husbyggare. Under mässan genomfördes ca 50 personliga samtal med människor som var intresserade av projektet. 2 intresserade husbyggare som projektet mött tidigare meddelade att de fortsättningsvis är intresserade och 2 nya potentiella husbyggare anmälde sitt intresse. Projektet hade sin monter nära Socialdemokraternas samt Miljöpartiets monstrar (vilka båda sitter i majoriteten i Nyköpings kommun). Projektledaren fanns på plats lördag och söndag och Styrgruppens ordförande fanns på plats under söndagen. Värdefulla kontakter knöts med majoritetens företrädare. Guide för att välkomna – Sörmlands nyheter har en praktikant som projektet knutit kontakt med. Praktikanten är journalist ifrån Damaskus och som bor med sin familj utanför Nyköping, Koppartorp. En värdefull resursperson i att dela med sig av erfarenheter i att bli välkomnad och som kan vara med och bidra till hur en guide för välkomnande skulle kunna utformas. Producerade informationsmaterial så som rollup, flyers och t-shirt. *Se bilaga 8*

Handboken att Attefallsbygga hus

Nyköpings kommun tydliggjorde under senvåren 2017 att Attefallshuset storlek inte var intressant för att kommunen skulle kunna tänka sig att påbörja en process för att se över möjligheten att få till avtal mellan husägare och kommun. Kommunen ville utgå ifrån ett hus med 50 kvadratmeter.

Därmed föll iden att sammanställa en handbok för att bygga Attefallshus. Att bygga 50 kvadratmeter innebär att varje enskild tomtägare måste söka bygglov och att kommunen måste förhålla sig till varje enskilt fall. Vid Attefallshus krävs inget bygglov och reglerna är något lättare var huset kan placeras i förhållande till huvudbyggnad.

Det visade sig att det är betydligt lättare att få tillstånd att bygga ett fritidshus, att reglerna är lättare för vart huset kan placeras på tomten. Dock går det inte att inför kommunen ange att det är ett fritidshus som skall byggas för att avtal skall kunna ingås. Skall eventuellt avtal kunna ingås krävs att huset som skall byggas går in under beteckningen permanent boende.

Projektet beslöt sig därför att sammanställa:

Guide för att möjliggöra byggande av hus på

landsbygden i Nyköpings kommun. Bilaga 9a

Detta för att arbeta framåtsyftande och svara upp mot Nyköpings kommuns förslag att möjliggöra för husbyggare att gå samman för att då eventuellt kunna ta del av statliga subventioner. Målet är att få ned hyran så att den kan matcha kommunens hyror för de lägenheter som nu kommunen erbjuder och där kostnaderna har kunnat hållas nere tack vare statliga subventioner.

Guide i att välkomna

Nyköpings kommun tog fram ett underlag med principer som skulle ligga till grund för en eventuell fortsatt process i att få fram ett eventuellt avtal mellan husbyggare och kommun.

Där framgår att kommunen kräver att ett socialt avtal kommer till stånd där skyldigheter och rättigheter tydliggörs både för kommun och husägare. Här menar också kommunen att det kommunen måste ha som underlag är ett tydligt avtal som säkerställer att integrationsinsatsen görs på ett sådant sätt att den blir mätbar och på så sätt rättfärdigar att kommunen tecknar avtal mellan husägare och kommunen som förstahandshyresgäst. Projektet konstaterade att det fanns möjlighet att utarbeta ett underlag och att det skulle göras utifrån de grunder som kommunen själv utgår ifrån i att mäta insatser för integration. Projektet fick aldrig några svar om de inom kommunen fanns något kvalitetssäkringsarbete där det är möjligt att mäta graden av integrationsinsats. Projektet menade att det skulle kunna ingå i en del inom det projekt som kommunalrådet själv menade skulle kunna vara en fortsättning på det arbetet som Sörmlandsstugan 2.0 påbörjat.

Projektet beslöt sig för att istället sammanställa:

Goda exempel av lyckad integration på landsbygden i Nyköpings kommun. Bilaga 9b

Detta för att också slå hål på några av de myter som projektet mött och som menar att nyanlända inte vill bo utanför centralorten. I projektet inledande fas togs kontakter med kommunens eget projekt Öppen Dörr som hade som syfte att hitta hyresbostäder inom kommunen för att erbjuda nyanlända hyreskontrakt. Projektledaren för Öppen Dörr såg en stor möjlighet i att knyta samman dessa båda projekt. I projektet Öppen Dörr fanns kunskap i hur hyresgäst kunde matchas med husägare. Dock slutade projektledaren för Öppen Dörr i augusti 2017 och projektet försökte följa upp arbetet med Öppen Dörr men fick ingen respons. Här presenteras också några av de som visat intresse av att bygga i sin gårdsmiljö och välkomna in i befintlig gemenskap.

Framtid - hur arbeta vidare med intentionerna i projektet i andra former?

Idéerna i projektet är alltför bra för att inte tas till vara framöver. Förhoppningsvis kan Coompanion Sverige finna andra kommuner som är mer positiva till idéerna och som är villiga att se till att de realiserar. Den kooperativa idén och företagsformen ekonomisk förening kan vara en bra plattform för detta arbete. Kooperativa hyresrätter kan också vara en bra lösning för framtiden. *Se bilaga 9 b*

Slutsatser och diskussion kring projektet

Slutsatser

Projektet ville vara ett bidrag in i arbetet med att:

- Hitta nya vägar för social sammanhållning/integration som inkluderar landsbygden.
- Bidra in i arbetet med landsbygdsutveckling i att få fram fler bostäder som både möjliggjorde just ett nytt sätt att se på social sammanhållning samt få fler gårdsägare att vilja bygga och välkomna.
- Ett nytt sätt att få landsbygdsföretagare att upptäcka möjligheten i att utveckla den sociala aspekten i sitt företag och möjliggöra fler ben att stå på, där uthyrning av bostäder kan bidra till ytterligare intäkter för att skapa ytterligare stabilitet i landsbygdsföretaget.

Projektet kan konstatera att som ”utomstående initiativtagare” till ett projekt med målet att inom ramen för Nyköpings kommun hitta gemensamma lösningar som vänder sig till kommuninvånarna, behövs mycket tydligare riktlinjer i hur projekt likt Sörmlandsstugan skall hanteras.

Vi kan konstatera att det tar oerhört mycket tid att knyta kontakter och hämta information när förhållningssättet ifrån kommundienstämman är ”vi kan inte agera eftersom vi inte fått i uppdrag att agera och har alltså inget mandat”. Politiken däremot tycks tro att det bara är för projektet att kontakta tjänstemännen och att dessa ska ge svar på frågor, vilket de inte gör. Tjänstemännen har varit mycket tydliga i att de inte kan agera förrän de fått mandatet att agera. Politiken har inte fattat de beslut som måste fattas för att tjänstemännen ska kunna agera. De tjänstemän som fått mandat att agera har varit tydliga med att deras uppdrag inte är att hitta lösningar utan peka på allt det som talar emot det som projektet föreslår.

Vi kan också konstatera att det inte räckt med att Kommunstyrelsens ordförande fanns med vid det inledande mötet och uttryckte vikten av att få fram bostäder på landsbygden, inte heller att kommunorganisationen utsett en representant till styrgruppen eller att kommunalrådet med särskilt ansvar för landsbygdsfrågor deltagit i flertalet av styrgruppens möten.

Projektet hade behövt ha **ett skriftligt samarbetsavtal med en tydlig avsiktsförklaring som tydliggjorde ansvarstagande samt uppdrag från kommunens sida i hur de ville vara med och bidra till att målen för projektet kunde uppfyllas**. Projektet hade också initialt behövt blivit medveten om den projektmodell som kommunen använder sig av för att kontakter och aktiviteter hade kunnat göras i ”rätt ordning”. Något som ansvarig strateg hänvisade till ett år in i projektet.

Signaler har getts ifrån kommunalrådet att en möjlig väg framåt är att projektet landar hos Nyköpings kommun och att kommunen fortsatt blir projektägare och att kommunen under en tre årsperiod arbetar med att pröva modellen, utvärdera och dra slutsatser framåt. Dock har majoriteten bytts under oktober månad 2018 och kommunalrådet med ansvar för landsbygdsfrågor har ny politisk färg och ett annat namn.

Projektet bar med sig Västerås kommuns sätt att möjliggöra en modell och projektet såg vinsten i att använda samma upplägg men att ”översätta det” till Nyköpings kommuns förutsättningar. Men i Nyköping fanns ingen tydlig samordning, ingen förmåga att arbeta som i Västerås. De inom kommunen som ansvarar för integration och landsbygdsutveckling har hela tiden ställt sig mycket positiva till projektet och sett det som en möjlig lösning i att möta den akuta situation som kommunen hade när projektet startade.

Medan en annan sektor, som med utgångspunkt utifrån ett helt annat perspektiv, samhällsbyggnadsförvaltningen, med ett mer generellt perspektiv och med allmänna principer om likabehandling gav sig in i projektet. De såg det mer som ett mer allmänt bostadsbyggnadsprojekt. Två förvaltningar ställdes mot varandra med helt olika perspektiv och där ingen hade mandat att medla mellan dem.

Även om projektet uppvaktade Kommunstyrelsen och flera kommunalråd bl a den som var ansvarig för landsbygdsfrågor, så kunde de inte få kommunen att ta ett samlat grepp om frågan. Här fanns integrationsansvariga som uttryckte ett akut behov utifrån ett antal akuta praktiska problem, som att till exempel snabbt finna lösningar för att ge nyanlända ändamålsenliga bostäder, mot en mer principiell samhällsbyggnadsför-

valtning. Där ansvarig tjänsteman uttryckte att han gick in i projektet och var djävulens advokat med uppdrag att tydliggöra hinder, inte alls lösningsorienterad. Eftersom utgångspunkten var att utarbeta en modell tillsammans så borde förhållningssättet varit att efter att hinder konstaterats också lägga kraft i att se lösningar för att möta hindren.

Projektets möjligheter försvårades när kommunen gick in i ett SKL- projekt där en mängd av kommuner gick in i en modulupphandling med ett stort antal av bostäder och med ett starkt statligt stöd som medförde att dessa bostäder, i extremt standardiserad form, kunde byggas för mycket låga kostnader. En modell för husbyggande som inte är jämförbara med Sörmlandsstugan som skulle vara mycket mer anpassad till landsbygdens behov av enskilda hus även om upphandlingen skulle genomföras gemensamt för ett antal intressenter.

Detta är följden av olika perspektiv och olika tidsuppfattningar. Nyköpings kommun har inte någon samordnad politisk struktur för att väga samman olika intressen, i detta fall nybyggnation och ett akut behov av bostäder för nyanlända, samtidigt som det skulle vara en del av en landsbygdsatsning. Tre perspektiv som Nyköpings kommuns kommunstyrelse har haft svårt att hantera. Projektet hänvisades hela tiden till olika tjänstemän, som inte hade något mandat att mötas, eftersom de inte fått det uppdraget. Det gick inte att få fram konkreta erbjudanden att ta med till de som visat intresse att bygga bostäder i sina befintliga gårdsmiljöer.

Trots att vi under projektets gång fått många bevis på att projektet är innovativt och skulle svara upp mot de behov kommunen har för gruppen nyanlända och andra som skulle kunna omfattas av satsningen nådde vi inte ända fram till målet. Brister i projektet förutom att förankringen i Nyköpings kommun inte var tillräckligt stark var följande: samarbetande organisationer som fanns med i styrgruppen skulle inledningsvis ha tydliggjort vilket åtagande de var beredda att göra och hur den egna organisationen skulle bidra till att projektet nådde uppsatta mål. Projektet skulle tidigt i projektet identifierat verktyg för att kunna göra en riskanalys under projektets gång, dvs vi underskattade de svårigheter som vi mötte under projektets gång och kan konstatera att kommunorganisationen kräver mycket mer tid när initiativet kommer utifrån och inte ifrån den egna organisationen. Kopplingen till Coompanion Sörmlands styrelse kunde ha varit tätare.

Vi vill framföra vårt tack till ledamöterna i styrgruppen, Leader Sörmlandskusten, Jordbruksverket, Coompanion Sörmland och Sörmlands Sparbank. Vi

vill också önska Nyköpings kommun lycka till med fortsättningen av utvecklingsarbetet kring Sörmlandsstugan.

Projekt Sörmlandsstugan 2.0

Gunilla E Magnusson
Ordförande styrgruppen

Åsa Ingårda
Projektledare

Bilagor i tidsordning utifrån presentation i projektredovisning.

1. A-C Västerås modell för Attefallshus i centralorten
2. Första utkast till modell för Sörmlandsstugan i samarbete med Nyköpings kommun
3. Avtalsunderlag framtaget av SKL och LRF
4. Andra utkast till modell för Sörmlandsstugan i samarbete med Nyköpings kommun
5. A-C Grafisk profil
6. A-C Ritning av Attefallshus framtaget av Carlstedt arkitektbyrå
7. Husmodeller nyckelfärdiga hus i anpassad storlek presenterade av SmåBoHus Ab
8. A-E Material producerat till BoMässan
9. Guide i två delar i att bygga hus och att välkomna

Med stöd ifrån:



Europeiska jordbruksfonden för
landsbygdsutveckling: Europa
investerar i landsbygdsområden

