

KOMMUNLEDNINGSKONTORET
Kerstin Stolt

Socialnämnden 2013-03-20

Bostäder med sociala kontrakt

Sammanfattning

Kommunen har drygt 200 lägenheter som hyrs ut i andra hand med social omsorg som hyresvärd. Lägenheterna finns både i hyresfastigheter (101 lgh) och i bostadsrättsföreningar (112 lgh).

Behovet av nya bostäder för social omsorg är för närvarande ca 10 lägenheter per år för personer med funktionsnedsättning, ca 25 lägenheter för övriga grupper och 5-10 lägenheter för att fullgöra kommunens åtagande när det gäller flyktingar. Här ingår även bostäder inom ramen för Bostad först. I de fall det är möjligt kan och bör behovet tillgodoses inom ramen för de ca 200 lägenheterna som finns för närvarande. Den minskade omsättningen av hyresgäster i de kommunala andrahands-lägenheterna talar dock för att ett nytillskott kan komma att behövas.

Kommunens kompetens som hyresvärd finns hos kommunfastigheter som har ansvaret för övriga bostäder i kommunens fastigheter inom socialnämndens ansvarsområde.

Förslag till beslut

Socialnämnden föreslår att kommunstyrelsen genom kommunfastigheter ska svara för uthyrning av kommunens lägenheter på den sekundära bostadsmarknaden, dvs. både befintliga 213 lägenheter och eventuella nytillkommande lägenheter som behövs för att tillgodose social omsorgs framtida behov.

Ärendet

Ärendet beskrivs närmare i promemoria daterad 2013-03-04 som bifogas till detta ärende.

Ekonomiska aspekter

Social omsorg har tidigare överfört personalresurser för administration av bostäder för socialnämndens målgrupper till kommunfastigheter.

Överväganden

Oavsett bakgrunden till behovet av bostad är social omsorgs nuvarande roll som hyresvärd inte ändamålsenligt. Denna roll ligger utanför social omsorgs och socialnämndens kompetensområde. Kommunens kompetens som hyresvärd finns hos kommunfastigheter och kommunstyrelsen.



Lisbeth Sämä
socialchef

Kotte Wennberg
avdelningschef

KOMMUNLEDNINGSKONTORET
Planeringsavdelningen
Kerstin Stolt

Bostäder med sociala kontrakt

Nuläge

Kommunen har drygt 200 lägenheter som hyrs ut i andra hand med social omsorg som hyresvärd. Lägenheterna finns både i hyresfastigheter (101 lgh) och i bostadsrättsföreningar (112 lgh). Bostadsbeståndet har byggts upp under en längre tid på flera olika sätt.

Tidigare har hyresavtal förlängts med avstående av besittningsskydd för bostaden då tiden löpt ut (fyra år) och bostadsfrågan för hyresgästen inte varit löst. Sedan ett drygt år tillbaka tillåter Hyresnämnden inte detta med hänvisning till att hyresgästens behov av bostad eller funktionsnedsättning kvarstår. Det här innebär att man fortsättningsvis i god tid innan hyresavtalet löper ut måste ta ställning till om hyresgästen ska

- sägas upp
- erbjudas en ny bostad med avstående av besittningsskydd, eller
- erbjudas att bo kvar med besittningsskydd

Formellt sett vilar beslutet på social omsorg i egenskap av hyresvärd. Hyreslagstiftning är dock inte en fråga som ligger inom social omsorgs kompetensområde. Hyresavtal som tecknats i fram till 2011, har i flera fall formella brister. I de fallen är det i praktiken knappast möjligt att säga upp avtalet. Kompetensen att avgöra om och när ett hyresavtal kan sägas upp finns hos kommunfastigheter.

Cirka 130 av hyresgästerna har bott så länge (fyra år eller längre) i sin bostad att de redan fått besittningsskydd. Av dessa är 68 hyresgäster på något sätt aktuella inom social omsorg.

I februari 2013 fanns åtta lägenheter som var tomma på grund av renovering eller i väntan på ny hyresgäst. För 74 hyresgäster som inte har besittningsskydd finns hyresavtal som löper ut under perioden 2013-2016, av vilka 66 är aktuella inom social omsorg. I 19 fall finns barn, varav 11 familjer är aktuella inom social omsorg. Sammanlagt finns 36 barn i 19 familjer.

För ca 30 hyresgäster är det aktuellt med uppsägning av hyresavtal under 2013. Av dessa har 20 någon form av kontakt med socialtjänsten. Sammanlagt finns 18 barn i 10 familjer bland de 30 hyresgästerna.

Ekonomi- och mottagningsenheten inom individ- och familjeomsorg administrerar bostadsbeståndet för social omsorgs räkning. Av de 74 hyresgästerna som inte har besittningsskydd har 51 kontakt med individ- och familjeomsorg (försörjningsstöd, barn och familj, missbruk). Övriga 15 är aktuella inom kommunpsykiatri eller LSS-verksamheten och har i några fall även kontakt med individ- och familjeomsorg.

Social omsorgs behov av bostäder

Behovet av nya bostäder är för närvarande ca 10 lägenheter per år för personer med funktionsnedsättning, ca 25 lägenheter för övriga grupper och 5-10 lägenheter för att fullgöra kommunens åtagande när det gäller flyktingar. I de fall det är möjligt kan och bör behovet tillgodoses inom ramen för de ca 200 lägenheterna som finns för närvarande. Den minskade omsättningen av hyresgäster de kommunala andrahands-lägenheterna talar dock för att ett nytillskott kan komma att behövas.

Behovet av bostäder inom social omsorg avser särskilda grupper t.ex. personer med funktionsnedsättning, ensamkommande barn, flyktingar och personer med missbruksproblematik. Här ingår även bostäder inom ramen för Bostad först.

Som framgår av nulägesbeskrivningen är långt ifrån alla hyresgäster i social omsorgs lägenheter aktuella inom socialtjänsten. En del av dem kan tidigare ha haft en tillfällig kontakt men är inte längre aktuella. Det som inträffat är att hyresgästen, t.ex. på grund av låg inkomst eller betalningsanmärkning, inte godkännts som hyresgäst av hyresvärden. Hyresgästen har då blivit kvar i den sekundära hyresmarknaden med social omsorg som hyresvärd.

Bostadsmarknaden i Täby

Bostadsmarknaden i Täby omfattade 2011 ca 26 300 bostäder varav knappt 13 800 i småhus. Flertalet bostäder i flerfamiljshus upplåts med bostadsrätt. Antalet bostäder med hyresrätt uppgår uppskattningsvis till färre än 2 000, varav ca 1 420 lägenheter ägs av Akelius fastigheter AB. I kommunens fastigheter finns bl.a. ca 230 seniorlägenheter som hyrs ut till kommuninvånare från 70 års ålder där kommunfastigheter är hyresvärd. Antalet hyreslägenheter har minskat under senare år på grund av omvandling till bostadsrätter.

För de ca 200 hyresgästerna som finns i kommunens lägenheter med social omsorg som hyresvärd är möjligheterna att få en bostad på den ordinarie bostads-

marknaden i Täby mycket begränsade. I flertalet fall bedöms utsikterna obefintliga. Situationen är likartad i flera av Storstockholms kommuner vilket bl.a. framgår av den nationella kartläggningen. Behovet av en sekundär bostadsmarknad med kommunala lägenheter bedöms kvarstå under överskådlig tid. Avveckling av kommunens lägenheter är därför inte något alternativ för närvarande. Tvärt om kan det bli aktuellt att utöka antalet lägenheter med hänsyn till de behov som finns.

För att kommunen genom socialnämnden ska kunna fullgöra sitt uppdrag enligt lagstiftningen är tillgången till bostad i vissa fall ett krav. Stora ansträngningar och resurser kan t.ex. ha lagts på behandling och rehabilitering i hem för vård eller boende (HVB-hem) som kan gå om intet i brist på ordnad bostad.

Nationell kartläggning av hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden

Socialstyrelsen har på uppdrag av regeringen genomfört en kartläggning av hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden 2011. Nationella kartläggningar av hemlöshetens omfattning och karaktär har tidigare genomförts 1993, 1999 och 2005.

I kartläggningen från 2011 används en ny definition av hemlöshet med fyra hemlöshetssituationer vilket innebär att hemlöshet inte är en egenskap utan en situation som personen befinner sig i. De fyra situationerna är:

1. Akut hemlöshet - situation 1
2. Institutionsvistelse och kategoriboende – situation 2
3. Långsiktiga boendelösningar – situation 3
4. Eget ordnat kortsiktigt boende – situation 4

Med denna definition rapporterades 34 000 personer som hemlösa i maj 2011 i den nationella kartläggningen. Den klart största gruppen (13 900 personer) var de som bodde i långsiktiga boendelösningar (den sekundära bostadsmarknaden). I rapporten framgår att antalet inrapporterade hemlösa ökat sedan 2005.

"Den stora ökningen av inrapporterade hemlösa personer gäller främst personer som bor i relativt långsiktiga boendelösningar, som till exempel försökslägenheter, träningslägenheter och bostäder med sociala kontrakt. Även Boverkets statistik visar att denna typ av boendelösningar har ökat och att socialtjänsten blivit en allt större hyresvärd för personer som inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Nästan hälften av de personer som ingår i kartläggningen finns i dessa mer långsiktiga boendelösningar. Här finns många barnfamiljer, vilket innebär att hemlöshet och osäkert boende är en realitet för en stor grupp av barn i Sverige."

I kartläggningen konstateras även att det blivit allt svårare att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden bl.a. för unga och personer med låga inkomster. Hyresvärdarnas tröskel för att acceptera nya hyresgäster har höjts, men å andra sidan har även antalet vräkningar minskat. För den som en gång blivit vräkt är det mycket svårt att få återinträde på den ordinarie bostadsmarknaden. Det vräkningsoförolyggande arbetet bedöms därför få allt större betydelse.

Ansvars- och rollfördelning inom kommunen

Det övergripande ansvaret för bostadsförsörjningen i kommunen ligger på kommunstyrelsen. Ansvaret kommunens socialtjänst vilar ytterst på kommunfullmäktige. Fullmäktige har i enlighet med lagstiftningen utsett socialnämnden att fullgöra kommunen uppgifter inom området. När det gäller bostadsfrågor omfattar socialnämndens ansvar i första hand insatser för att möjliggöra för kommuninvånare i utsatta situationer att bo kvar i sin bostad, detta oavsett om bostaden finns på den ordinarie eller den sekundära bostadsmarknaden.

I vissa fall är tillgången till bostad en förutsättning för att den enskilde ska kunna tillgodogöra sig behandling eller rehabilitering. För personer med varaktig funktionsnedsättning har kommunen i vissa fall en skyldighet att tillgodose behovet av bostad även om den enskilde inte är i behov av ett kategoriboende. Bostäder behövs även för att kommunen ska kunna uppfylla tecknade avtal för att ta emot flyktingar och ensamkommande barn.

Oavsett bakgrunden till behovet av bostad är social omsorgs nuvarande roll som hyresvärd inte ändamålsenligt. Denna roll ligger utanför social omsorgs och socialnämndens kompetensområde. Inom social omsorgs kompetens ligger att bedöma om bostad är en förutsättning för de övriga insatser som bedöms nödvändiga i det enskilda fallet.

Kommunens kompetens som hyresvärd finns hos kommunfastigheter och kommunstyrelsen. I dagsläget ansvarar kommunfastigheter för administrationen av hyresavtal för bostäder i kommunens fastigheter som används för verksamhet inom social omsorg, t.ex. vård- och omsorgsboende för äldre. Bedömningen är därför att det inte finns något som hindrar att kommunfastigheter övertar ansvaret för andrahands-uthyrningen av kommunens lägenheter och att dessa bostäder tecknas med kommunala kontrakt istället för sociala kontrakt.

Förslag

Förslaget är att kommunfastigheter övertar ansvaret för uthyrning av kommunens lägenheter på den sekundära bostadsmarknaden. Förslaget avser både de befintliga lägenheterna (213 lgh) och eventuella nytillkommande lägenheter som behövs för att tillgodose social omsorgs framtida behov.