

KOMMUNLEDNINGSKONTORET  
Kerstin Stolt

Socialnämnden 2013-12-18

## **Riktlinjer för handläggning och hantering av bostäder som hyrs ut i andra hand av kommunfastigheter**

### **Sammanfattning**

Kommunstyrelsen beslutade 2013-05-06 att överföra ansvaret för andrahandsuthyrning av kommunens bostäder till kommunfastigheter från social omsorg från och med 2014-01-01. Kommunledningskontoret har utarbetat riktlinjer för området som är gemensamma för kommunstyrelsen och socialnämnden. Av riktlinjerna framgår hos vem ansvaret finns i olika steg av processen samt när samverkan ska ske. Kommunstyrelsen och socialnämnden fastställer var för sig de delar av riktlinjerna som berör ansvarsområdet för styrelsen respektive nämnden. Riktlinjer med bilagor redovisas i särskilt dokument.

Kommunstyrelsen beslutade 2013-12-02 att fastställa de delar av riktlinjerna som avser styrelsen.

### **Förslag till beslut**

Socialnämnden fastställer de gemensamma riktlinjerna för handläggning och hantering av bostäder i de delar som avser nämnden.

### **Ärendet**

Kommunens bostadsbestånd som hyrs ut i andra hand omfattar drygt 200 lägenheter. Lägenheterna finns både i hyresrätter och i bostadsrätter. Ansvaret för uthyrningen av lägenheterna har hittills funnits inom socialnämndens ansvarsområde. I enlighet med förslag från socialnämnden har kommunstyrelsen beslutat att ansvaret för uthyrningen ska överföras till kommunfastigheter från social omsorg från och med januari 2014. Kommunstyrelsen uppdrog i samband därmed till chefen för kommunfastigheter att i samverkan med socialchefen utarbeta riktlinjer för handläggning och hantering av uthyrningen av bostäderna.

### ***Riktlinjernas innehåll***

Riktlinjerna innehåller anvisningar för handläggning och hantering av bostäder som hyrs ut i andra hand av kommunen genom kommunfastigheter. Riktlinjerna

redovisas efter typ av bostad. Uppdelningen i typ av bostad är endast administrativ och är kopplad till de villkor som gäller för uthyrningen eller för biståndet som beslutats med stöd av socialtjänstlagen. Det finns således inga utpekade lägenheter som är avsedda för vissa grupper.

Riktlinjerna gäller för

- kommunstyrelsen vid handläggning och hantering av bostäder som hyrs ut i andra hand till hyresgäster som har besittningsrätt till sin bostad,
- socialnämnden vid begäran om träningslägenheter, Bostad Först och bostäder för nyanlända från kommunstyrelsen,
- socialnämnden vid uppföljning av biståndsbeslutet, samt för
- kommunstyrelsen vid handläggning och hantering av de lägenheter som anvisats hyresgäst efter socialnämndens begäran.

## **Ekonomiska aspekter**

### ***Nuläge***

Socialnämndens finansiering av kostnaderna för bostäderna sker inom ramen för försörjningsstödet. Något särskilt anslag för finansiering av bostadskostnader finns därmed inte. Socialnämndens kostnader avser ekonomiskt bistånd till enskilda för boendekostnader och finansiering av kostnader som inte täcks av hyresintäkter för inköpta lägenheter med bostadsrätt. Kommunens möjligheter att ta ut hyra regleras av hyreslagen vilket innebär att det inte är möjligt att nå full kostnadstäckning. Därutöver har socialnämnden kostnader för att återställa lägenheter i acceptabelt skick i de fall slitaget varit onormalt stort. Där så är möjligt kräver socialnämnden ersättning från hyresgästen för renovering av lägenhet.

Socialnämnden svarar även för hyreskostnader då bostäder står tomma. Så är till exempel fallet med några de handikappanpassade bostäderna på Biblioteksgången 8.

Kommunstyrelsen svarar för finansiering av drift och underhåll som är normalt förekommande inom bostadsbeståndet.

### ***Förslag för framtiden***

För att ge kommunfastigheter förutsättningar att bedriva en professionell bostadsförvaltning och social omsorg att fokusera på sitt ansvarsområde bör det ekonomiska ansvaret renodlas. Det innebär att ansvaret för finansiering av kostnader som inte täcks av hyror, kostnader för tomma lägenheter och renoveringar bör flyttas från socialnämnden till kommunstyrelsen.

Kommunledningskontorets förslag är budgetjustering genomförs fr.o.m. 2015 efter uppföljning av riktlinjernas effekt och säkerställning av storleken på kostnaderna. Under första kvartalet 2014 bör rutiner tas fram för att säkra att riktlinjernas intentioner får genomslag.

### **Överväganden**

Riktlinjerna ger en ökad tydlighet i rollfördelningen och samspelet mellan social omsorg och kommunfastigheter. Syftet är att kompetensen inom kommunen ska utnyttjas på bästa möjliga sätt.

Riktlinjerna ger även en tydlighet kring tidsgränser för boendet, att villkor är förknippade med boendet och att det finns uppföljning av hur boendet och boendeinsatsen fungerar. Dessutom tydliggörs på vilka grunder uppsägning och avhysning från boendet kan ske.

Förutsättningarna för att andrahandshyresgäster i träningslägenheter, Bostad Först och i lägenheter för nyanlända ska komma vidare till mer permanenta former av boende behöver förbättras. Tanken är riktlinjerna ska bidra till ökad genomströmning i lägenheterna genom tydligt regelverk vilket i sin tur kan frigöra lägenheter för nya hyresgäster. Inriktningen ska vara tydlig med att boende i kommunens andrahandslägenheter ska vara en övergångslösning för hyresgästen.

### ***Socialnämndens framtida behov av bostäder***

En genomgång av genomströmningen av hyresgäster i bostadsbeståndet under de senaste tre åren tyder på att det under dessa år funnits balans mellan nya och avflyttade hyresgäster. Uppgifterna har dock inte kunnat kvalitetssäkras utan bygger på underlag som samlats in i efterhand. För att följa genomströmningen av hyresgäster bör rutiner upprättas för kontinuerlig statistikinsamling.

Bedömningen är för närvarande att socialnämndens behov av bostäder på kort sikt (2013-14) kan tillgodoses inom ramen för befintligt bostadsbestånd. Ambitionen på längre sikt är att behålla bostadsbeståndet på nuvarande nivå trots ökande befolkning. Det finns dock situationer då en utökning av antalet lägenheter är motiverad eftersom alternativkostnaden är högre. Det gäller t.ex. då personer bedöms kunna flytta från hem för vård eller boende (HVB-hem) till lägenheter med boendestöd.

### ***Risker***

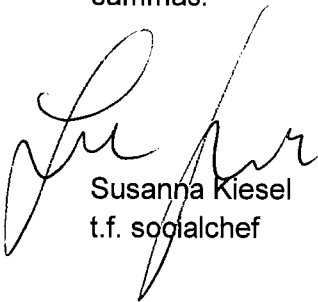
Det finns faktorer som indikerar att behovet av bostäder kan komma att öka. Några av dessa är:

- Minskad genomströmning i lägenheterna på grund av generell bostadsbrist i länet och krav på inkomst hos många hyresvärdar med upp till fyra gånger hyran.
- Förväntade krav på kommunerna att ta emot fler nyanlända och ensamkommande barn
- Fler personer med funktionsnedsättning som trots fyra år i träningslägenhet inte bedöms klara eget boende kan förväntas.
- Eventuell utökning av Bostad Först


Behovsutvecklingen måste följas mycket noggrant för att tidigt få signaler om ökning respektive minskning.

Kommunens förutsättningar att utöka bostadsbeståndet är beroende av hur hyresvärdar och bostadsrättsföreningar ställer sig. Det finns risk att benägenheten att acceptera kommunen som hyresgäst eller bostadsrättnnehavare avtar om till exempel andrahandshyresgäster upplevs störande. Vården av det befintliga bostadsbeståndet är därmed mycket betydelsefull. I vården ingår även social omsorgs kontinuerliga uppföljning av biståndsbeslutet för den enskilde.

Den ökade tydligheten kring uppsägning och avhysning kan förväntas ge fler avhysningar vilket kan innebära en ökad risk för hot och våld mot tjänstemän. Beredskap för detta finns i organisationen men är ändå något som bör uppmärksammas.



Susanna Kiesel  
t.f. socialchef



Kotte Wennberg  
avdelningschef individ- och familje-  
omsorg