



Handläggare

Annica Westling

0152-296 80

Socialnämnden

Riktlinje vid anskaffning av bostäder och sociala kontrakt inom socialnämnden i Strängnäs kommun

Förslag till beslut

Socialnämnden beslutar att

1. anta riktlinje vid anskaffning av bostäder och sociala kontrakt inom socialnämnden i Strängnäs kommun, daterade 2017-11-08

Beskrivning av ärendet

2016 beslutade socialchef Inger Grindelid att initiera en utredning som skulle utmynna i ett förslag till organisation och ansvar för anskaffning av lägenheter till socialnämndens målgrupper i Strängnäs kommun. Detta med anledning av medborgarnas ökade behov av socialtjänstens stöd i boendefrågor samt det nya uppdrag som socialkontoret fått med anledning av bosättningslagen.

Utredningen resulterade i beslut att tillskapa en ny enhet inom kontoret, den bostadssociala enheten. Enheten ligger organisatoriskt inom Individ- och familjeomsorgens verksamhetsområde. Enheten har dock uppdrag för hela socialkontoret. I enhetens uppdrag ingår att ansvara för myndighetsutövningen avseende andrahandskontrakt, (sociala kontrakt) uppföljningen av dessa samt utförande av stöd i boende och det vräkningsförebyggande arbetet tillika bostadsanskaffningen för socialt utsatta grupper. Under sommaren har personal rekryterats till enheten.

I ovan nämnda uppdrag låg också att ta fram förslag till riktlinjer vid anskaffning av bostäder och sociala kontrakt inom socialnämnden i Strängnäs kommun. Det finns för närvarande inga tidigare politiskt beslutade riktlinjer inom området.

Motiv till beslut

Ett politiskt beslut om riktlinje ökar rättsäkerheten i myndighetsutövningen.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Beslutet medför inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Övriga konsekvenser

Beslutet medför inga övriga konsekvenser.

Uppföljning

Den bostadssociala enheten ansvarar för att verkställa beslutet och skall följa upp riktlinjerna årligen i samband med årsredovisning.



Beslutsunderlag

Förslag till riktlinje vid anskaffning av bostäder och sociala kontrakt inom socialnämnden i Strängnäs kommun daterade 17-05-22.

Beslutet skickas till

-

Inger Grindelid
Socialchef

Annica Westling
Verksamhetschef



Beslutad:	Socialnämnd 17-12-12§
Myndighet	Socialnämnd
Diarienummer:	SN/2017:336 - 769
Ersätter:	Initialdokument
Gäller för	Socialkontoret
Gäller fr o m	
Gäller t o m	Tillsvidare
Dokumentansvarig:	Verksamhetschef inom Individ och familjeomsorgen , socialkontoret, Strängnäs kommun
Uppföljning	Enhetschef på bostadssociala enheten följer upp riktlinjen i samband med årsredovisning.

RIKTLINJE VID ANSKAFFNING AV BOSTÄDER OCH SOCIAL KONTRAKT INOM SOCIALNÄMNDEN I STRÄNGNÄS KOMMUN

Innehållsförteckning

Inledning	2.
Kommunens ansvar vid bostadsanskaffning regleras i lag.	2.
Socialstyrelsens definitioner för hemlöshet	3.
Socialnämndens policy i boendefrågor	3.
Målgrupper för socialnämndens stöd avseende anskaffning av boende och sociala kontrakt	4.
Former av hyreskontrakt	5.
Ägardirektiv för Strängnäs Bostads AB, beslutad i Kommunfullmäktige i maj 2017	6.
Socialkontorets organisation	7.

Inledning

Detta dokument är en riktlinje beslutad av socialnämnden som innehåller en vägledning för socialkontorets arbete med sociala kontrakt och bostadsanskaffning. Riktlinjen kompletteras av en rutin beslutad av verksamhetschefen för socialkontorets individ och familjeomsorg.

Kommunens ansvar vid bostadsanskaffning regleras i lag.

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar
Lagen ger kommunerna skyldighet att planera och ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. Uppgifterna i kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, av bostadsbehovet för särskilda grupper och av marknadsförutsättningar. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder.

Jordabalk (1970:994)

Hyreslagen som ryms i Jordabalkens 12 kap, även kallad hyreslagen reglerar hyresavtal, hyrestid, uppsägning, hyresrättens förverkande, andrahandsuthyrning mm.

Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS
Kommunen har ett särskilt ansvar för vissa grupper enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Lagen reglerar att kommunen ska tillhandahålla bostäder med särskild service till personer med funktionsnedsättning.

Lag 2016:38 om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning, bosättningslagen

Kommunen är skyldig att efter anvisning ta emot en nyanländ för bosättning i kommunen. Anvisningar till kommuner ska i första hand omfatta nyanlända som är registrerade och vistas vid Migrationsverkets anläggningsboenden och nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd enligt utlänningslagen.

Strängnäs kommun ska hitta bostäder till personer som enligt bosättningslagen och som i förordning har anvisats kommunen.

Socialtjänstlag (2001:453)

Socialtjänstlagen reglerar dels kommunens skyldighet att tillhandahålla särskilda boendeformer till äldre och funktionsnedsatta dels kommunens skyldighet att främja den enskildes rätt till arbete, utbildning och bostad. Detta innebär inte att socialnämnden har en skyldighet enligt socialtjänstlagen att tillgodose behovet av bostad åt bostadslösa i allmänhet. Den person som inte själv kan tillgodose sina behov eller kan få

dem tillgodosedda på annat sätt har däremot rätt till bistånd för bland annat skäligen kostnader för boende. Enligt rättspraxis kan det också finnas vissa situationer när socialnämnden är skyldig att bistå med hjälp att hitta bostad, till exempel när en person är helt bostadslös och har speciella svårigheter att på egen hand skaffa bostad på den ordinarie bostadsmarknaden.

Socialstyrelsens definitioner för hemlöshet

När Socialstyrelsen kartlägger hemlöshet använder de en bred definition, som omfattar fyra olika situationer som personer kan befinna sig i för en kortare eller längre tid. De olika hemlöshetssituationerna nedan omfattar allt från personer i akut brist på tak över huvudet till mer långvariga boendeformer med en kontraktsform som inte kan jämföras med eget boende.

Situation 1 - Akut hemlöshet

Personer som är hänvisade till akutboende, härbärke, jourboende, skyddade boenden eller motsvarande. Personer som sover i offentliga lokaler, utomhus, trappuppgångar, tält eller motsvarande.

Situation 2 - Institutionsvistelse och stödboende

En person är intagen/inskriven på antingen; kriminalvårdsanstalt, HVB, familjehem, SiS- institution eller stödboende inom socialtjänst/landsting/privat vårdgivare och ska flytta inom tre månader, men utan egen bostad ordnad inför flytten/utskrivningen. Hit räknas även de personer som skulle ha skrivits ut/flyttat ut, men som är kvar på grund av att de inte har någon egen bostad ordnad.

Situation 3 - Långsiktiga boendelösningar

En person som bor i en av kommunen ordnad boendelösning som försökslägenhet, träningslägenhet, socialt kontrakt, kommunalt kontrakt eller motsvarande på grund av att personen inte får tillgång till den ordinarie bostadsmarknaden. Det handlar om boendelösningar med någon form av hyresavtal där boendet är förenat med tillsyn, särskilda villkor eller regler.

Situation 4 - Eget ordnat kortsiktigt boende

En person bor tillfälligt och kontraktslöst hos kompisar, bekanta, familj/släktingar eller har ett tillfälligt (kortare än tre månader) inneboende- eller andrahandskontrakt hos privatperson.

Socialnämndens policy i boendefrågor

Bostadsfrågor är en prioriterad fråga för hela kommunen liksom för socialnämndens verksamhet. Enligt 4 kap 1 § SoL har den som själv inte

kan tillgodose sina behov eller få dem tillgodosedda på annat sätt rätt till bistånd från socialnämnden för sin försörjning och för sin livsföring i övrigt.

Det är socialnämndens målsättning att alla, både de som ha ett socialtkontrakt egna tidsbegränsade kontrakt ska erhålla egna kontrakt på lägenheter så snart det finns lägenheter att tillgå.

Socialnämndens primära målsättning är att arbeta förebyggande så att medborgare i Strängnäs kommun inte skall hamna i akut hemlöshet. Detta för att tillförsäkra medborgarna skälig levnadsnivå samt av ekonomiska skäl.

Vid åtgärder från socialnämnden som rör barn ska särskilt beaktas vad barnets bästa kräver. Med barn avses varje människa under 18 år. Vid beslut där barn berörs ska olika lösningar analyseras och vägas mot varandra. Även om andra perspektiv än barnperspektivet varit avgörande för beslutet, ska barnets bästa alltid beaktas, utredas och redovisas. Om personer lever i en bostadssituation där de är våldsutsatta eller riskera att utsättas för våld ska socialnämnden skyndsamt medverka till att personen får stöd till annan boendelösning.

Det finns ingen generell rätt till bistånd i form av bostad enligt 4 kap 1 § SoL men kommunen kan ge bistånd i form av socialt kontrakt enligt 4 kap 1 § SoL till personer som på grund av särskilda skäl har behov av insatser från socialnämnden. För dessa personer ska gälla att alla möjligheter att få en bostad bedöms vara uttömda. Enbart bostadslöshet och/eller skulder utgör ingen grund för att beviljas socialt kontrakt.

Vuxna personer har i första hand ett eget ansvar att ordna sitt boende. Bistånd i form av hjälp till boende kan bara beviljas i undantagsfall efter att den enskilde uttömt egna möjligheter att ordna boende. Boende hos vänner och anhöriga och andra tillfälliga lösningar ser socialnämnden som rimligt alternativ till boende, under den tid som den enskilde själv försöker lösa sin boendesituation. Socialnämnden vill genom att samverka med kommunala och privata hyresvärdar bidra till att utsatta personer får hjälp med att anskaffa en bostad.

Målgrupper för socialnämndens stöd avseende anskaffning av boende och sociala kontrakt.

Av rättspraxis samt i 5 kap socialtjänstlagen framgår att följande personer i särskilda fall kan bedömas kunna omfattas av rätt till bistånd i form av boende med stöd eller hjälp till bostadsanskaffning.

Bostadslös där det finns barn och ungdomar i familjen

- Förälder med barn som varit utsatta för våld och inte kan flytta hem igen.
- Bostadslös förälder med minderåriga barn.
- Ungdomar i eftervård som inte kan flytta hem till föräldrarna igen.
- Familjehemsplacerade ungdomar efter 18 års ålder.
- Ungdomar som av allvarliga sociala skäl inte kan bo hos föräldrar.
- Stora barnfamiljer med trångboddhet.

Bostadslös med särskild problematik och behov

- Personer utsatta för hot och/eller våld.
- Bostadslös person med missbruksproblematik.
- Bostadslös person som har rehabiliterats från drogmissbruk och som fullföljt behandling.
- Bostadslös person med fysisk eller psykisk problematik, där bostadsfrågan också är kopplad till andra insatser men inte kvalificerar sig till särskilt boende.
- Bostadslös person med social problematik.
- Bostadslös flykting med särskilda behov.

Bostadslös med ekonomisk problematik

- Bostadslös som har så höga skulder att personen inte kan erhålla eget kontrakt.
- Bostadslös med betalningsanmärkningar och inte kan erhålla eget kontrakt.

Bostadslös

- Flyktingar som anvisats enligt bosättningslagen.
- Personer som hamnat i akutsituation där det saknas tak över huvude.
- Personer på väg ut från kriminalvården som saknar bostad.
- Bostadslös person som saknar tak över huvudet.

Former av hyreskontrakt

Förstahandskontrakt

Kommunens ambition är att förstahandskontrakt alltid ska provas först innan annan kontraktsform används.

Försörjningsstöd och etableringsersättning ska gälla som inkomst för att få hyra lägenhet hos Strängnäs Bostads AB enligt överenskommelse mellan kommunen och Strängnäs Bostads AB. Överenskommelsen mellan kommunen och Strängnäs Bostads AB redovisas längre fram i detta dokument.

Andrahandskontrakt - Socialt kontrakt

Ett socialt kontrakt är ett andrahandskontrakt där kommunen har ett första handskontrakt med en fastighetsägare och hyr ut den aktuella lägenheten i andra hand till en klient efter prövning om bistånd i form av bostad.

Andrahandskontrakt - Kommunalt kontrakt

Kommunalt andrahandskontrakt är när kommunen har förstahandskontraktet med bostadsföretaget och i sin tur hyr ut i andra hand till nyanlända invandrare enligt boställningslagen.

Kommunalt borgensåtagande

Förutom de olika kontraktsformerna finns också möjlighet för kommunen att åta sig borgensåtagande för hyra till enskild som har förstahandskontrakt. Kommunalt borgensåtagande ska vara tidsbegränsat och användas mycket restriktivt.

Ägardirektiv för Strängnäs Bostads AB, beslutade i Kommunfullmäktige i Maj 2017.

Strängnäs kommunfullmäktige har i ägardirektiv till Strängnäs Bostads AB (SBAB) följande skrivelse rörande bostäder till personer i målgruppen som socialnämnden har att stödja. I de nya ägardirektiven har stor vikt lagts vid att skapa en större tydlighet i att bolagets verksamhet präglas av ett socialt ansvar för bostadsmarknaden i kommunen;

- Den sociala miljön i bostadsområdena ska särskilt uppmärksammas och bolaget ska aktivt verka för att skapa tillgänglighet, integration och trygghet. Bolaget ska skapa goda boendemiljöer för både unga och äldre.
- SBAB ska erbjuda, om kommunen begär det, upp till 30% av nyuthyrningen per år till personer som av särskilda ekonomiska och/eller sociala skäl inte kan få bostad på egen hand.
- SBAB ska arbeta aktivt för att motverka segregering och utanförskap. I detta ligger bland annat att särskilt beakta grupper med svag ställning på bostadsmarknadens möjlighet att erhålla bostad och att följa kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen. Detta ska ske i dialog och nära samverkan med berörda kommunala organ och de boende
- Personer som uppbär försörjningsstöd eller etableringsersättning ska erbjudas förstahandskontrakt.
- "Sociala kontrakt" ska övergå till egna kontrakt efter två år om de sköts utan anmärkning.

- Bolaget ska aktivt bistå kommunen med att hitta bostäder till personer som enligt Bosättningslagen och som i förordning har anvisats kommunen.
- SBAB ska utreda möjlighet att skapa servicelägenheter för funktionsnedsatta i befintligt bestånd till exempel omvandla trapphus och rapporterat till ägarna.

Socialkontorets organisation

Enligt beslut av kommunchef hösten 2016, fick socialkontoret uppdraget att verkställa de aktiviteter som ingår i bosättningslagen för Strängnäs kommuns räkning. Rutiner för samverkan med Strängnäs bostadsbolag, SBAB är därefter upprättade.

Socialnämnden har därför under 2017 inrättat en bostadssocial enhet inom socialkontorets individ- och familjeomsorg. Enheten handlägger och utreder ansökningar om bistånd till boende samt handhar socialnämndens anskaffning och uthyrning av bostäder till nyanlända och till de som bedöms ha rätt till bistånd. Enheten besiktar uthyrningsobjektet vid in- och utflyttning och utövar tillsyn så att överenskomna ordningsregler följs av alla bostäder som finns inom enhetens bestånd. Personal inom enheten arbetar också med individuellt stöd för att förebygga vräkningar på grund av hyresförsummelser eller störningar. På enheten finns enhetschef, bostadssekreterare, bostadssamordnare, boendevärd och budgetrådgivare.