

Handläggare
Hagström Ingela

Datum
2016-12-07

Diarienummer
KSN-2014-1279

Kommunstyrelsen

Slutrapport Genomlysning av bostadssociala kontrakt

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta

att godkänna den av projektledningen översända rapporten avseende projektet genomlysning av bostadssociala kontrakt.

Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade november 2014 att utse en styrgrupp för projektet genomlysning av bostadssociala kontrakt och LSS-boenden. I styrgruppen utsågs ordförande och andre vice ordförande för socialnämnden, arbetsmarknadsnämnden, omsorgsnämnden och äldrenämnden att ingå. Styrgruppen har lett arbetet med en kartläggning av bostadssociala kontrakt, vilken redovisas i en slutrapport, **bilaga**. I september 2016 inkom slutrapporten till kommunstyrelsen med förslag till beslut att kommunstyrelsen ska inrätta en politisk referensgrupp för arbetet med fördelning av sociala bostäder.

Föredragning

De bostadssociala lägenheterna fyller en viktig funktion för kommunen med att kunna erbjuda bistånd till boende för personer som av sociala skäl står utanför den ordinarie bostadsmarknaden.

Projektet genomlysning av bostadssociala kontrakt startades för att kvalitetssäkra informationen om kommunens lägenheter och informationen om vilka som bor i lägenheterna. Detta mot bakgrund av att kommunen inte hade ett tillförlitligt system över hyresgäster och aktuella biståndsbeslut. Projektet var kopplat till behovet av översyn och ändrad organisering av den bostadssociala verksamheten. Syftet var att kartlägga kommunens sociala bostadsavtal med utgångspunkt i om biståndsbehovet är aktuellt och om rätt personer bor i lägenheten. Den övergripande målsättningen var att frigöra fler lägenheter och att öka omsättningen av lägenheter för bostadssociala ändamål.

Under 2015 har projektet kartlagt 436 ärenden med bostadssociala kontrakt utan tidsbegränsning som var äldre än fem år. Kartläggningen visade exempelvis att

biståndsbehovet har upphört i 90 ärenden, varvid biståndbeslutet återkallats. I 80 fall saknades biståndsbeslut och projektets bedömning är att större delen av dessa saknar biståndsbehov. I många fall har ett aktivt socialt arbete påbörjats för att förbättra möjligheterna för hushållen att överta kontraktet eller byta bostad.

Stadsbyggnadsförvaltningen har i särskilt ärende den 23 november 2016 § 244 fått i uppdrag av kommunstyrelsen att föreslå lämpliga tillvägagångssätt för att lösa inlåsnings effekter som uppstått i de bostadsrätter i kommunens bestånd av sociala bostäder som idag har hyresgäster med besittningsrätt. Uppdraget knyter an till projektets målsättningar.

Då kommunstyrelsens arbetsutskott för social hållbarhet (ksau-s) inrättats i september 2016 föreslås att rapportering kring stadsbyggnadsförvaltningens arbete och fortsatt dialog mellan nämnderna kring arbetet med bostadssociala kontrakt förs i utskottet istället för i den särskilda referensgrupp som föreslagits i ärendet. Ksau-s består av de i ärendet föreslagna ledamöterna från berörda nämnder samt kommunalråden och är därmed ett lämpligt forum.

Ekonomiska konsekvenser

Inga ekonomiska konsekvenser med föreliggande förslag till beslut.

Kommunledningskontoret

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Christoffer Nilsson
Chef kommunledningskontoret

Handläggare
Eiderbrant UlfDatum
2016-06-29Diarienummer
SCN-2016-0047

Ordförandebeslut

Kommunstyrelsen

UPPSALA KOMMUNSTYRELSE	
Ink	2016 -09- 15
Diarienummer	KSN 2014-1279
	35 Aktbil 2

Genomlysning av bostadssociala kontrakt

Beslut

att överlämna slutrapport för projektet Genomlysning av bostadssociala kontrakt.

att föreslå kommunstyrelsen att inrätta en politisk referensgrupp för arbetet med fördelning av sociala bostäder. Referensgruppen föreslås bestå av ordförande och andre vice ordförande från berörda nämnder samt berörda kommunalråd

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade den 5 november 2014 att utse en styrgrupp för projektet Genomlysning av bostadssociala kontrakt, ett delprojekt inom "Ordning och reda"-projektet. Till styrgrupp utsågs från och med 2015-01-01 ordförande och andre vice ordförande för socialnämnden, arbetsmarknadsnämnden, omsorgsnämnden och äldre- och vårdnämnden och med ordförande i socialnämnden som ordförande.

Projektet Genomlysning av bostadssociala kontrakt startade mot kommunstyrelsens uppdrag till kommunledningskontoret att göra en kartläggning av aktuella bostadssociala kontrakt för att föreslå riktlinjer för prövning av tidigare beslut som saknar tidsbegränsning.

Projektet är redovisat i en slutrapport, se bilaga. Projektgruppen har redovisat arbetet för styrgruppen regelbundet.

Ärendet

Redovisning av projektet Genomlysning av bostadssociala kontrakt (KSN 2014-1279) och tillhörande styrgrupps arbete under perioden 2015-01-01 – 2016-06-01.

Föredragning

Projektet Genomlysning av bostadssociala kontrakt startades för att kvalitetssäkra informationen om kommunens lägenheter och informationen om vilka som bor i lägenheterna. Detta mot bakgrund av att kommunen inte hade ett tillförlitligt system över hyresgäster och aktuella bostadsbeslut. Kommunstyrelsen beslutade den 8 oktober 2014 att ge kommunledningskontoret i uppdrag att föreslå riktlinjer för prövning av tidigare bostadsbeslut som saknar tidsbegränsning.

Projektet var kopplat till behovet av översyn och ändrad organisering av den bostadssociala verksamheten. Det höga antalet kommunala hyresavtal i Uppsala uppmärksammades och

särskilt det höga antalet långvariga kommunala hyresavtal. En samlad information om kontraktsinnehavare och biståndsbeslut saknades. Projektets syfte var att kartlägga kommunens sociala bostadsavtal med utgångspunkt i om biståndsbehovet är aktuellt och om rätt person bor i lägenheten. Den övergripande målsättningen med projektet var att frigöra fler lägenheter och att öka omsättningen av lägenheter för bostadssociala ändamål.

Kommunstyrelsen beslutade att utse en politisk styrgrupp för projektet med representanter från de sociala nämnderna. Styrgruppens uppgift var att svara för information till berörda nämnder och att ta ansvar för politiska beslut om riktlinjer för handläggningen.

Arbetet med projektet har redovisats vid styrgruppens sammanträden. Riktlinjer för hyresrättsliga bedömningar har diskuterats av styrgruppen, liksom organisatoriska frågor om handläggning av berörda hyresavtal. De genomgående viktigaste frågorna för styrgruppen har varit bristen på bostäder och svårigheterna för de sociala nämndernas målgrupper att komma in på bostadsmarknaden. Uppsalahems inkomstkrav har diskuterats liksom hyresrättsliga frågor och tillämpningar.

Under 2015 har projektet genomfört en kartläggning av 436 ärenden med bostadssociala beslut utan tidsbegränsning. Kartläggningen har innehållit en genomgång av dokumentationen och kontakter med berörda personer för att utreda fortsatt bistånd. I många fall har ett mer aktivt socialt arbete påbörjats för att förbättra möjligheterna till att överta kontraktet eller byta bostad. Arbetet har inriktats mot att inleda en process för att överta kontraktet. Den möjligheten finns i det flesta fall när det gäller boende i hyreslägenhet. När det gäller bostadssociala kontrakt i en bostadsrättslägenhet som ägs av kommunen så hindrar hyreslagstiftningen att hyresavtalet sägs upp om hyresgästen har besittningsskydd. Vid längre hyresförhållanden än fyra år så gäller alltid besittningsskydd. Uppsägning kan då endast ske om hyresavtalet är förverkat.

Under projekttiden har antalet bostadssociala kontrakt aktuella hos boendeenheten minskat, från 927 i januari 2015 till 770 i maj 2016. I 65 ärenden har biståndsbeslutet återkallats och handläggningen av hyresavtalet har flyttats över till kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen handlägger idag 87 hyresavtal. Den övervägande delen är hyresavtal i bostadsrättslägenhet. Frågan om att erbjuda berörda personer en alternativ hyreslägenhet via kvotlägenheterna från Uppsalahem har diskuterats av styrgruppen men ett beslut har inte tagits.

Inom boendeenheten erbjuds personer som bor i bostadsrättslägenhet och som har ett bostadssocialt biståndsbeslut, att flytta till en hyreslägenhet. Genomlysningen har visat att 80 ärenden saknar dokumentation om biståndsbeslut och av det skälet kan en omprövning av biståndsbeslutet inte göras. Det handlar om personer som för 20 år eller mer tilldelades en lägenhet, ibland som ett biståndsbeslut, ibland enbart som en tilldelning. Berörda personer har hyresavtal med besittningsskydd.

De bostadssociala lägenheterna i bostadsrätter fyller en viktig funktion för kommunen med att kunna erbjuda boende till personer som av sociala skäl står utanför den ordinarie bostadsmarknaden. Det handlar om personer med dåliga boenderefenser och med en skuldproblematik. Vägen till ett eget hyreskontrakt är därför lång. Socialtjänsten behöver ha tillgång till bostäder där vanliga krav på hyresgästen såsom boenderefenser och kreditvärdighet inte ställs.

Med skuldproblematik följer också risken att personen under lång tid inte kan skriva eget kontrakt och blir kvar i bostaden med besittningsskydd.

Kartläggningen visade att biståndsbehovet kvarstår i 266 ärenden av de 436. I 88 ärenden bedömdes att biståndsbehovet kvarstod på grund av en större hyresskuld. Styrgruppen har gjort bedömningen att en avhysning på grund av hyresskuld inte gagnar berörda personer och resulterar som regel i att socialtjänsten måste hjälpa till med att ordna boende på annat sätt. För att förändra problematiken med hyresskulder behövs ett aktivt socialt arbete med preventiva insatser och arbete med budgetrådgivning.

Ekonomiska vinster

Kostnaderna för hanteringen av bostadssociala lägenhetsavtal är betydande. Kostnaderna innefattar administrativa kostnader med avtalshandlingar och hyresaviseringar samt skötsel av lägenheterna. Till det ska läggas handläggningskostnader för biståndsprövningen och administrationen med att ta fram lägenheter utifrån nämndernas behov. När en hyresgäst kan överta kontraktet och teckna ett eget kontrakt med hyresvärden så innebär det en minskad administration för kommunen och att ansvaret för lägenheten går tillbaka hyresvärden. En ökad omsättning av bostadssociala lägenheterna minskar kostnaderna för tomhyror och förbättrar möjligheterna att avbryta kostsamma placeringar på hem för vård eller boende.


Fördelning av lägenheter

Matchningsfunktionen för fördelning av sociala bostäder startade 2015 med syftet att öka tilldelningstakten, undvika tomhyror och tillse att lägenheterna fördelas utifrån behov. Matchningen är ett samarbete mellan de sociala förvaltningarna och stadsbyggnadsförvaltningen. Fördelningen av bostäderna ska i samverkan. Med anvisningslagen och det stora antalet nyanlända som ska anvisas bostad i Uppsala under 2016 så har arbetet med matchningsfunktionen förändrats. Styrgruppen för Genomlysning av bostadssociala kontrakt efterfrågar riktlinjer för fördelning av lägenheter mellan nämnder och behovsgrupper. Styrgruppen bedömer att det är viktigt att en dialog mellan nämnderna fortsätter om de bostadssociala frågorna och hur tillgängliga lägenheter ska fördelas. Ett lämpligt forum för den dialogen kan vara den nuvarande styrgruppen för Genomlysning av bostadssociala kontrakt.

Förslag

För en fortsatt dialog mellan nämnderna om arbetet med sociala bostäder och riktlinjer för fördelning av lägenheterna mellan målgrupper så föreslås att en referensgrupp inrättas under perioden 2016-09-01 – 2017-06-30. Representanter för referensgruppen föreslås vara ordförande och andre vice ordförande för arbetsmarknadsnämnden, omsorgsnämnden och socialnämnden samt berörda kommunalråd. Referensgruppen ska följa det fortsatta arbetet med bostadsförsörjningen för socialt utsatta.

Socialnämnden


Ingrid Burman
Ordförande

UPPSALA KOMMUN

Slutrappport projekt "Ordning och reda" för Boendeenheten

Camilla Ahlsén och Monica Nordin
2016-01-21

Innehållsförteckning	
Innehållsförteckning	1
Bakgrund och genomförande	
Bakgrund	3
Genomförande	4
Resultat	6
Översikt över projektets resultat	6
Kartläggningen	6
Hushåll vars biståndsbeslut har återkallats	7
Hushåll med fortsatt biståndsbehov	7
Hushåll som saknar ursprungsbeslut	8
Ambitionen att frigöra bostäder	8
Reflektioner	9
Vägen till eget kontrakt kan bli lång	10
Förbättringsförslag	11

Bakgrund och genomförande

Vad innebär projektet **Ordning och reda**?

- Genomlysning av bostadssociala kontrakt och LSS-boenden
- Beslut i KS den 8 november 2014 (KSN 2014-1279)
- Projektägare: Joakim Danielsson, stadsdirektör
- Styrgrupp (den nya bopolitiska styrgruppen)

Projektets övergripande mål är att ”rätt bostad ska tilldelas rätt person”. Syftet är att kartlägga kommunens beviljade bostadssociala kontrakt och särskilda boendeinsatser. Kartläggningen kan sedan ligga till grund för hyresrättsliga åtgärder. Ambitionen är att på det sättet frigöra bostäder för att kommunen ska kunna tillgodose behovet av framför allt bostadssociala kontrakt.

Kommunledningskontoret (KLK) är projektägare och ansvarar för

- Att inleda diskussion med Uppsalahem och UKFAB
- Att föreslå riktlinjer för prövning av tidigare biståndsbeslut
- Att vidta hyresrättsliga åtgärder

Bakgrund

För att säkerställa att rätt person är beviljad rätt bistånd fick Boendeenheten i uppdrag att under 2015 genomföra en kartläggning av de äldsta biståndsbesluten. Boendeenheten hade under hösten 2014 925 pågående insatser av bostadssocialt kontrakt, varav 460 hushåll har tilldelats bostadssocialt kontrakt i kommunens bostadsrättslägenheter alternativt hyreslägenheter hos olika hyresvärdar och erhållit bistånd till boende i minst fem år. 97 av dessa hushåll har erhållit bistånd år 1999 eller tidigare.

De 460 hushåll som har haft bistånd i mer än fem år har alla erhållit gynnande biståndsbeslut utan tidsbegränsning. Då biståndsbesluten är så pass gamla är den enskildes situation i många fall annorlunda idag än vid tiden för biståndsbeslutet.

Genom rättsfallet RÅ 2000 ref. 16 öppnades för möjligheten att ompröva icke tidsbegränsade beslut, utan förbehåll om omprövning, i de fall biståndsbehovet väsentligen har förändrats. Det är endast sådana förhållanden som beaktades vid den ursprungliga bedömningen som kan ligga till grund för en sådan omprövning. Vid kartläggningen har ursprungsbeslut och eventuell motivering eftersökts och en bedömning av den enskildes nuvarande situation har gjorts.

Boendeenheten har ansvarat för kartläggning av vilka biståndsbeslut som kunde omprövas och eventuellt återkallas, samt genomfört en socialrättslig prövning med stöd av kommunjurister. Som ett led i projektet "Ordning och reda i Uppsala kommun" bildades en arbetsgrupp inom Boendeenheten. Denna grupp har bestått av en projektsamordnare, två handläggare och en administratör. Från Egendomsförvaltning har även jurist och hyresutredare deltagit i arbetet kring projektet. Kartläggningen har skett under 2015. Inledningsvis har en första sortering utförts genom en så kallad checklista. Checklistan har använts för att utreda om biståndsbeslut skulle omprövas eller kvarstå. Hushåll med en pågående skuld eller störningsproblematik antogs ha ett aktuellt behov av stöd eller insats från socialtjänsten, och omprövades inte.

Genomförande av projektet

Förberedelser inför genomförandet av projektet påbörjades under hösten 2014 med en utformning av projektplan. Genomförandefasen inleddes mars 2015 och löpte på vid sidan av fortsatta förberedelser fram till sommaren. Projektet har sedan löpt på enligt projektplan fram till och med december 2015.

Projektsamordnaren har ansvarat för projektet från Boendeenhetens sida, varit kontaktperson gentemot övriga inom projekt Ordning och reda och sammankallande till arbetsgruppens möten. Handläggarna har genomfört kartläggningen av ärenden och gjort bedömningen av aktuellt biståndsbehov i förhållande till det ursprungliga biståndsbeslutet. Till sin hjälp har de haft en administratör som har gjort den initiala sorteringen inför kartläggningen och skött

administrationen kring handläggningen. Beslut om återkallelse av bostadssocialt kontrakt har varit delegerat till enhetschef.

Checklistan som använts innehåller bland annat information om bakgrund till beslut om bistånd till bostadssocialt kontrakt, nuvarande situation, hushållens sammansättning, sysselsättning och inkomstuppgifter, hälsotillstånd, om det förekommit sena hyresinbetalningar eller störningar från lägenheten under de senaste 12 månaderna, kötider hos olika bostadsföretag och eventuella skulder. Checklistan bifogas i bilaga 1.

Information som framkommer i checklistan ledde till följande beslut.

- Omprövas, bistånd återkallas,
- Omprövas ej, biståndsbehov kvarstår,
- Omprövas ej, hyresskuld över 10 000 kronor,
- Omprövas ej, skäl till ursprungsbeslut framgår ej

Utredningen om återkallelse av biståndsbeslut har utgått från informationen i checklistan. Utredningarna innehåller även en förklarande text om grunden för omprövningen och en utförlig bedömning och motivering till återkallelsen. De biståndsbeslut som har återkallats har samtliga bedömts ha en väsentligen förändrad situation jämfört med när hushållet erhöll beslut om bostadssocialt kontrakt.

460 biståndsbeslut har inledningsvis varit aktuella för projektet. 24 av dessa beslut avslutades innan genomgång i projektet. Dessa ärenden har avslutats eftersom hushållen själva har sagt upp hyreskontrakten och flyttat från bostaden. 436 biståndsbeslut har gått igenom inom ramen för projektet.

Resultat

Översikt över projektets resultat

Antal genomlysta ärenden	436
Antal återkallade biståndsbeslut	90
Antal hushålls som överflyttats till KLK t o m 2015-12-31	38
Antal beslut som vunnit laga kraft	74
Antal domar FvR som gått SCN emot	4
Antal som har överklagats till Kammarrätten av kommunjuristerna	2
Antal hushåll som saknar ursprungsbeslut	80
Av beslut som återkallats	
- Antal boende i bostadsrätt	75
- Antal boende i hyresrätt	15

Av de överklagade beslut (om återkallande av bistånd) som hittills avgjorts i Förvaltningsrätten har fyra domar gått nämnden emot. Två av dessa domar har överklagats vidare till Kammarrätten efter bedömning och med hjälp av kommunjurist. Förvaltningsrätten har dessutom i två ärenden fattat beslut om att nämndens beslut om återkallelse inte ska verkställas.

Kartläggningen

Kartläggningen av de 436 ärendena har visat att

- biståndsbehovet har upphört i 90 ärenden. Dessa biståndsbeslut om bostadssocialt kontrakt har återkallats. 12 av de återkallade besluten har överklagats. Bedömningen är att biståndsbehovet upphört i flera av de 80 ärenden som saknar ursprungsbeslut men där var direktiven i början av projektet att inte pröva biståndsbeslutet.
- biståndsbehovet kvarstår i 266 ärenden. 88 av dessa ärenden har hyresskulder över 10.000 kr och 178 övrig social problematik.

- 80 ärenden saknar ursprungsbeslut. Bedömningen är att flera av dessa inte längre har ett biståndsbehov.

Resultatet av kartläggningen framgår i tabellen nedan.

Tabell 1. Kartläggningens resultat

Beslut saknas	Hyresskuld >10.000 kr	Bistånd kvarstår	Bistånd återkallas	Summa ärenden
80	88	178	90	436

Hushåll vars biståndsbeslut har återkallats

Vi kan urskilja två huvudgrupper inom gruppen hushåll där biståndsbeslutet har återkallats, dels flyktingar och dels de som har haft någon slags bostadsproblematik vid ansökningstillfället, enligt nedan.

1. Flyktingar

Då: Anledning till ansökan om bostadssocialt kontrakt var i många fall att de var nyanlända och av den anledningen saknade kötid och inkomster, vilket medförde att de inte kunde teckna förstahandskontrakt på bostadsmarknaden.

Nu: De har kötid hos Uppsalahem som möjliggör att de kan teckna ett eget förstahandskontrakt hos dem. En del av denna grupp har fortfarande försörjningsstöd som inkomst men det hindrar dem inte från att teckna ett förstahands kontrakt med Uppsalahem, det som då krävs är kommunalborgen.

2. Bostadsproblematik vid ansökan bostadssocialt kontrakt

Då: Hemlöshet, oftast kombinerad med hyresskulder och övriga skulder hos Kronofogdemyndigheten, ibland även psykisk ohälsa, våld i nära relation och tidigare missbruk.

Nu: Skulderna är återbetalda, ekonomin är stabil, kontakter med Landstinget möjliggör ett bättre mående. De har själva stått i bostadskö hos något bostadsföretag i många år och kan därmed teckna ett eget förstahandskontrakt.

Hushåll med fortsatt biståndsbehov

Vi kan urskilja några faktorer för hushåll med fortsatt biståndsbehov:

- kort kötid hos hyresvärdar
- pågående skuldsanering
- fortsatt bostadsproblematik

En stor andel av de som bedöms ha ett fortsatt biståndsbehov har kunnat ställa sig på kö hos hyresvärdar och fått igång skuldsanering i samband med den uppföljning som genomfördes av särskilda uppdraget 2010 till 2011. Den här gruppen har troligen möjlighet att teckna eget förstahandskontrakt om något eller några år. De kvarstår som ärenden inom Boendeenheten, eftersom deras situation ännu inte väsentligen förändrats.

Hushåll som saknar ursprungsbeslut

Kartläggningen visar att 80 hushåll saknar ursprungsbeslut. Vår bedömning är att större delen av dessa hushåll inte har ett fortsatt biståndsbehov. Många av hushållen är självförsörjande, saknar skulder och har kötid hos olika hyresvärdar. Inledningsvis var direktivet att inte ompröva ärenden med avsaknad av ursprungsbeslut pga den juridiska tveksamheten. I slutet av projekttiden har den bopolitiska styrgruppen ändrat inriktning och uppmanat Boendeenheten att pröva återkallande av beslut om bistånd även i dessa ärenden.

Ambitionen att frigöra bostäder

Projektet har haft som ambition att frigöra bostäder för kommande behov av framför allt bostadssociala kontrakt. Av de hushåll vars biståndsbeslut har återkallats, har sju hushåll ordnat eget boende. Fem har tecknat eget hyreskontrakt, ett hushåll har köpt hus och ett annat

hushåll har köpt lägenhet inom nyproduktion. Ett hushåll har också flyttat till annan ort. De lägenheterna har gått till kommunens gemensamma lägenhetsfördelning.

Reflektioner

Nedan redovisas för de reflektioner vi har gjort under projektiden.

- Många av hushållen har i dagsläget lång kötid hos olika hyresvärdar, och oftast hos Uppsalahem.
- De boståndstagare som har haft uppföljning från Boendeenheten under boendetiden och fått information om att det är viktigt att stå på kö hos hyresvärdar står också i större utsträckning på kö hos en eller flera hyresvärdar.
- Det finns incitament för att bo kvar i den tilldelade bostaden,
 - bostäderna har många gånger ett attraktivt läge
 - låg hyra i tilldelade objekt
 - lång boendetid, vilket har medfört att boståndstagaren har rotat sig i området.
- Det finns en oklarhet hos boståndstagarna kring vilken typ av hyreskontrakt de har. En del tror felaktigt att de bor med förstahandskontrakt.

Vår uppfattning är att regelbunden uppföljning är en förutsättning för att gruppen boståndstagare med bostadssocialt kontrakt på sikt ska kunna flytta till ett eget boende.

Uppföljning i form av både hembesök och träffar på kontoret bör innehålla:

- stöd till att ställa sig på kö hos olika hyresvärdar och att behålla kötid
- stöd till att aktivt och kontinuerligt söka bostad
- ett införlivande och förståelse av tanken att en flytt på sikt kommer att ske och att den eventuellt kommer att innebära en omställning till nytt bostadsområde i eller utanför Uppsala
- stöd till att ta kontakt med Budget- och skuldrådgivning när det finns aktuella skulder
- att hänvisa till rätt instans vid behov av stödinsatser

- att sammankalla till samordnade insatser mellan kommun och landsting vid behov.

Vägen till eget kontrakt kan bli lång

Det tar tid för de som beviljas bistånd till bostadssocialt kontrakt att komma in på bostadsmarknaden. Det är viktigt att den aspekten finns med vid planeringen för de som beviljats bistånd. Enligt vår erfarenhet kan det ta upp till sju år innan biståndstagare kan teckna eget hyreskontrakt. För många av biståndstagarna har det inledningsvis tagit ett år att aklimatisera sig så att livet börjar fungera igen efter att de har tilldelats bostad. Först efter detta har de med stöd från Boendeenheten kunnat inleda processen att komma till en egen bostad. För gruppen flyktingar har brist på kötid hos olika hyresvärdar ofta varit främsta skälet till att biståndsbehovet har kvarstått. För gruppen med bostadsproblematik, som hyresskulder, övriga skulder, psykisk ohälsa, eller störningar, har hushållens individuella situation oftare varit styrande för hur lång tid processen tar. Som exempel kan nämnas att:

- det kan ta upp till ett år att få skuldsanering beviljad
- skuldsanering pågår i fem år och först efter att den är avslutad har den enskilde möjlighet att teckna eget hyreskontrakt
- det ofta tar minst två år att komma ut i någon form av sysselsättning och bli självförsörjande
- det krävs ungefär sju års kötid hos Uppsalahem för att börja få erbjudande om lägenhet.

Undantag till detta är de hushåll som tilldelats en lägenhet inom Uppsalahems bestånd. För de finns möjligheten att överta hyreskontraktet efter ett år om bedömning görs att boendet fungerar.

Förbättringsförslag

- att ha en regelbunden uppföljning med klargörande information om målet, att den enskilde skall bli oberoende av socialtjänstens beslut om Bostadssocialt kontrakt genom att exempelvis stå i bostadskö och hålla den uppdaterad för att senare ha en möjlighet att teckna ett eget förstahands kontrakt på bostadsmarknaden,
 - att skapa rutiner / samverkan i de fall där klienten är aktuell på försörjningsstöd kring att ha en kontinuerlig dialog / påminnelse kring kötider, söka lägenheter utifrån egen kötid,
 - fortsatt arbete kring att ta fram riktlinjer kring återkallelse av bistånd i form av bostadssocialt kontrakt där ursprungsbeslut saknas,
 - utarbeta arbetsformer / arbetsrutiner för Boendeenheten hur vi i fortsättningen skall handha de ärenden där vi ser att biståndsbehovet har upphört men att hyreslagen ger dem besittningsskydd,
 - det finns behov av att inleda förhandlingar med fler hyresvärdar än UKFAB kring övertag av kontrakt vid ett skötsamt boende.
-

Enhetschef på Boendeenheten: Gun Johansson-Öhrnell

Projektansvarig: fram till juni -15, Henrik Larsson, juli - december Elena Weckner,

Handläggare: Camilla Ahlsén och Monica Nordin

Administratör: Karin Emilsson

Jurist: fram till oktober -15, Amanda Reimer

Hyresutredare: november och december Birgitta Lindström

Bilaga till slutrapport av projekt "Genomlysning av bostadssociala kontrakt"

Förslag till handlingsplan för att öka omsättningen av de bostadssociala lägenheterna

Historieskrivning och bakgrund till dagens situation

Uppsala kommuns bostadssociala verksamhet har under åren genomgått stora förändringar. Dagens verksamhet med bostadssociala kontrakt i samverkan med Uppsalahem startade under 1980-talet. Till att börja med framförallt som en insats riktad till personer med en missbruksproblematik som en rehabiliterande insats i kombination med arbetsträning. Under 1980-talet var boendesegregationen en viktig bostadssocial fråga. Uppsalas bostadsbestånd var tydligare än idag uppdelat mellan områden med bostadsrätter och områden med Uppsalahems hyresrätter. Det fanns en oro för att den uppdelningen skulle uttryckas med tydliga sociala skillnader mellan bostadsområden och med Uppsalahems bostadsbestånd som sociala problemområden. Uppsalahem jobbade för att göra hyresrätten mer attraktiv. För att få en större spridning av personer med en social problematik så inledde kommunen en politik med inköp av bostadsrättslägenheter för uthyrning med bostadssociala kontrakt. Vid den tiden var priserna för bostadsrätter betydligt lägre än idag. Det fanns även andra skäl till inköp av bostadsrättslägenheter, som t.ex. ett behov av stora lägenheter till större familjer.

Flera faktorer samverkade som skapade förändringarna på bostadsmarknaden under 1990-talets början. Uppsalahem ombildades till aktiebolag med avkastningskrav. Ändrade skatteregler höjde hyrorna, kraftig lågkonjunktur med tilltagande arbetslöshet, tillsammans med en ökande efterfrågan på hyresrätter var faktorer i omvärlden som starkt påverkade bostadsmarknaden för socialt utsatta. Samtidigt försvårade kommunalsorganisationen i Uppsala en samordnad planering av bostadsförsörjningen. Det saknades en gemensam bedömning av när och varför bostadssocialt kontrakt skulle beviljas. Det var ett oklart rättsläge med en otydlighet om det handlade om ett biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen eller ett tilldelningsbeslut av en lägenhet.

Den utveckling av bostadsmarknaden som har skett med en tilltagande bostadsbrist och skenande priser på bostadsrättslägenheter har varit svår att förutse. Likaså har man inte heller kunnat överblicka de inlåsnings effekter som de bostadssociala kontrakten har gett.

Projektet

Genomlysningen av de bostadssociala kontrakten har visat på svårigheterna med att öka omsättningen av de bostadssociala lägenheterna. Svag ekonomisk situation hos målgruppen är den viktigaste faktorn för låg rörlighet. Bristande betalningsförmåga är orsaken till att hyresgästen inte får överta kontraktet för en hyreslägenhet. Med nuvarande hyresrättsliga avtal som kommunen tillämpar så får hyresgästen besittningsskydd efter tre år i bostaden. Det innebär att en uppsägning endast kan ske om hyresgästen brister i skötsamhet. Det gäller även om hyresavtalet är tecknat med ett bostadssocialt kontrakt. Projektets genomgång av kontrakten visar att en stor del av bostadsrättslägenheterna har hyresavtal som sträcker sig långt tillbaka i tiden. 20-30 år är inte ovanligt. Av dem så är det få som fortfarande har ett

biståndsbehov. Situationen idag är annorlunda mot då när hyresavtalet ingicks. I många fall gjordes inte en biståndsprövning på det sätt som görs idag. Ett vanligt förfarande var att tilldela lägenheten som en form av anvisning och ett biståndsbeslut fattades aldrig.

Förslag till att öka omsättningen av bostadssociala lägenheter

Vidga kommunal borgen till privata hyresvärdar

Ett förbättrat samarbete med Uppsalas privata hyresvärdar behövs för att öka utbudet av bostäder för sociala ändamål. Kommunal borgen kan vara en metod för att utöka samarbetet mellan kommunen och bostadsbolagen.

Förslag: Arbetsmarknadsförvaltningen och Egendomsförvaltningen ser över möjligheterna till ett samarbete med privata hyresvärdar med kommunal borgen för att öka utbudet av bostäder för socialt utsatta grupper.

Ändrade ägardirektiv till Uppsalahem

I kommunfullmäktiges ägardirektiv till Uppsalahem för 2016 anges att 7 procent av nyuthyrningen ska gå till personer som av särskilda sociala eller ekonomiska skäl inte kan få bostad på egen hand. Med skrivningen ”inte kan få bostad på egen hand” avses att Uppsala kommun beslutar om tilldelningen av en bostad enligt den s.k. kvoten. Uppsalahem avsätter ett antal lägenheter för Uppsala kommun att förfoga över. I övrigt ska Uppsalahem enligt direktiven i allmännyttigt syfte främja bostadsförsörjningen i Uppsala kommun.

Länsstyrelserna har av regeringen fått i uppdrag att föra fram behovet av att kommunerna i ägardirektiven till sina bostadsföretag betonar deras allmännyttiga och sociala roll. I rapporten ”Ägardirektiv till allmän nytta” redovisas en kartläggning av kommunernas ägardirektiv till sina bostadsaktiebolag. Kartläggningen visar på stora variationer i omfattning och innehåll. I rapporten ges exempel på skrivningar som är mer utförliga om bolagets sociala och allmännyttiga roll.

Exempel från Helsingborg: ”att medverka ...till anskaffning av bostäder för stadens bostadssociala program.” ”en effektiv rådgivning tillsammans med Helsingborgs stad för hyresgäster syftande till att minimera antalet uppsägningar.”

Exempel från Skövde: ”Utgöra ett föredöme som socialt ansvarstagande hyresvärd samt ta ansvar för en rimlig del av socialförvaltningens och omvårdnadsförvaltningens behov av bostäder för särskilt utsatta grupper”.

Exempel från Älvkarleby: ”Genom dialog och nära samverkan med kommunala organ ska bolaget, när möjlighet finns, erbjuda kommunen bostäder till människor i utsatta grupper.”

Länsstyrelserna sammanfattar rapporten med bedömningen att kommunerna genom direktiven till sina bostadsföretag kan påverka möjligheterna för resurssvaga att komma in på bostadsmarknaden och att behålla en bostad.

I Uppsala anger ägardirektiven inga generella krav om att underlätta för socialt utsatta grupper. Uppsalahem ska erbjuda bostäder till socialt utsatta enligt ett volymavtal men i

övrigt riktas inga krav på Uppsalahem om att underlätta för gruppen. Från de sociala nämnderna kan det ofta uppfattas som att Uppsalahem tvärtom sätter upp hinder för gruppen. Man sätter inkomstkrav som är svåra att nå för ekonomiskt svaga och man ställer krav på att personen är skuldfri (med en individuell bedömning). Genomlysningen av de bostadssociala kontrakten i Uppsala har visat på svårigheterna för hyresgäster med bostadssocialt kontrakt att få eget kontrakt. Uppsalahem bedriver inget eget arbete för att möjliggöra en övergång av bostadssocialt kontrakt till eget kontrakt. Det skulle kunna göras t.ex. genom ett närmare samarbete med socialförvaltningens boendeenhet inom ramen för ett vräkningsförebyggande arbete.

Förslag: Kommunstyrelsen ansvarar för tillsättandet en arbetsgrupp som ser över kommunens ägarstyrning av Uppsalahem med inriktningen att utveckla samverkan mellan Uppsalahem och berörda nämnder. Syftet med en förbättrad samverkan ska vara att öka möjligheterna för resurssvaga att komma in på bostadsmarknaden och att behålla en bostad. Arbetsgruppen ska även ges i uppdrag att se över Uppsalahems generella inkomstkrav och krav på skuldfrihet.

Utveckla arbetet med budgetrådgivning och skuldsanering

Hyresskulder är viktig orsak till utestängning från bostadsmarknaden och inlåsnings effekter på den sekundära bostadsmarknaden ("sociala kontrakt"). Den bostadssociala verksamheten i Uppsala har stora svårigheter med att hantera enskilda hyresgästers hyresskulder. Svårigheter med att hantera en privatekonomi kan finnas med som bakgrund till att ett bostadssocialt kontrakt en gång beviljades och den situationen har sedan fortsatt i hyresförhållandet med kommunen. Hot om vräkning ger sällan önskat resultat. Ekonomiskt bistånd till skulden kan ofta följas av nya skulder. För socialtjänsten som har att hantera problemet så kan det upplevas som olösligt. Periodvis har ambitiösa projekt genomförts för att förbättra betalningsförmågan hos den enskilde och att driva in skulder, också med gott resultat. Problem med överskuldsättning har uppmärksammats mer på senare år. Bland annat socialstyrelsen beskriver större ohälsotal och självmordsfrekvens hos personer med stora skulder. Man beskriver också att en begränsad kontakt med arbetslivet och ett socialt utanförskap är vanligt förekommande bland de överskuldsatta. Överskuldsättning hos föräldrar medför ofta en stressad situation i familjen med en utsatt situation för barnen. Barnfattigdom har ofta en koppling till skuldsatta föräldrar.

Förslag: Socialförvaltningen och Arbetsmarknadsförvaltningen ges i uppdrag att i samverkan utveckla arbetet med budgetrådgivning och skuldsanering inom ramen för ett vräkningsförebyggande arbete.

Riktlinjer för hyresrättsliga åtgärder vid misskötsamhet

Kommunens agerande vid hyresrättsliga konflikter bör ses över för att ge en större tydlighet för hyresgäster och för berörda handläggare inom socialtjänsten.

Förslag: Uppdrag till socialförvaltningen och arbetsmarknadsförvaltningen att i samverkan med kommunledningskontoret se över riktlinjer för skuldindrivning och beslut om avhysning.

Överflyttning av hyresavtal till kommunledningskontoret

Ett stort antal av de bostadssociala kontrakten är lägenheter i bostadsrätt där hyresgästen har bott under ett stort antal år. Genomlysningen har visat att flertalet av de äldre hyresavtalen saknar biståndsbeslut. Eftersom det saknas biståndsbeslut så kan det heller inte återkallas.

Förslag: I de fall där projektet genomlysning av bostadssociala kontrakt har konstaterat att det inte föreligger ett biståndsbehov så överflyttas hyresavtalet till kommunledningskontoret. Inom projektet har 75 hyresavtal i bostadsrätt överflyttats till KLK.

Erbjudande om köp av lägenhet

Hyresgäster som bor i bostadsrättslägenhet med bostadssocialt kontrakt erbjuds att köpa lägenheten till marknadspris och efter prövning av berörd bostadsrättsförening.

Erbjudande om ersättningsbostad hos Uppsalahem

Hyresgäst med bostadssocialt kontrakt i bostadsrättslägenhet erbjuds en likvärdig lägenhet ur "kvoten" med eget kontrakt efter prövning av Uppsalahem.

/Ulf Eiderbrant