

Socialnämnden

## **Riktlinjer för beslut gällande sociala hyreskontrakt**

### **Förslag till beslut**

Socialnämnden antar bifogade riktlinjer för beslut gällande sociala hyreskontrakt (bilaga 1).

### **Sammanfattning**

På uppdrag av social- och äldredirektören har ett utvecklingsarbete genomförts för att motverka och förebygga hemlöshet. Inom uppdraget har förslag till riktlinjer för beslut gällande biståndet sociala hyreskontrakt tagits fram. Flera förbättringsområden har identifierats inom handläggningen som riktlinjerna tillsammans med nyupprättade rutiner syftar till att åtgärda. Vidare innebär riktlinjerna ett mer strategiskt och konsekvent arbete, för att enskilda som beviljats sociala hyreskontrakt ska få bättre möjligheter till ett inträde på den ordinarie bostadsmarknaden. Socialnämnden föreslås anta riktlinjerna som medföljer tjänsteskrivelsen (bil. 1).

### **Ärendet**

Sedan januari 2014 har ett utvecklingsarbete pågått inom socialtjänsten för att motverka och förebygga hemlöshet på uppdrag av social- och äldredirektören. Inom uppdraget har en översyn gjorts gällande rutiner och handläggning av biståndet sociala hyreskontrakt, och ett förslag till riktlinjer för beslut har arbetats fram (bil. 1).

Sociala hyreskontrakt är kommunens boendelösning i särskilda fall för personer som av olika skäl inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Denna så kallade sekundära bostadsmarknad har blivit allt vanligare inom kommuner på grund av rådande bostadsbrist. Biståndet som beviljas är antingen ett tidsbegränsat hyreskontrakt för en kommunalt ägd lägenhet, eller ett tidsbegränsat andrahandskontrakt där kommunen hyr lägenhet av ett privat fastighetsbolag. Det senare kontraktet har personen möjlighet att ta över om krav enligt fastighetsägaren är uppfyllda efter en period. Generellt är detta mycket svårt då kraven är höga – hyresgästen ska ha en lön på 3-4 gånger hyreskostnaden, fast anställning, inga skulder de två senaste åren samt bott i lägenheten i minst två år.

Nacka kommun har idag strax över 200 bostadssociala kontrakt. Av dessa är ca tre fjärdedelar andrahandskontrakt hos privata värdar. De övriga är kommunalt ägda villor, radhus, bostadsrätter, lokaler och blockhyrda lägenheter.

Flera förbättringsområden har identifierats inom handläggningen av sociala hyreskontrakt som riktlinjerna tillsammans med nyupprättade rutiner syftar till att åtgärda. De viktigaste handlar om att göra handläggning och beslut rättssäkert, motverka skuldsättning, och att tillgodose behov av stödjande insatser för att den enskilde på sikt ska kunna få ett eget kontrakt på den ordinarie bostadsmarknaden. Riktlinjerna ska även ge lättillgänglig information till den enskilde medborgaren som söker kunskap om biståndet.

Det har tidigare inte funnits riktlinjer i detta format för sociala hyreskontrakt, utan enbart ett rutindokument. I detta finns ett antal ”förturskriterier” som före detta social- och äldrenämnden fattade beslut om 2011 (bil. 2). Dessa kriterier är nu omarbetade i de föreslagna riktlinjerna.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Riktlinjerna tillsammans med nyupprättade rutiner förväntas ha en positiv konsekvens för individ- och familjeomsorgens (IFO) budget samtidigt som nya insatser kommer att kräva ökade resurser. Hyresskulden inom de sociala hyreskontrakten har hittills varit omfattande och en belastning för budgeten. Med omedelbara åtgärder vid uppkomna hyresskulder, enligt riktlinjerna, förväntas belastningen minska betydligt. Samtidigt kommer de nya stödinsatserna kräva ökade resurser. Detta gäller både budget- och skuldrådgivningen och det så kallade vardagsstödet (hjälp till den enskilde att klara vardagsekonomi samt praktiskt stöd för att undvika materiella skador i bostaden). Budget- och skuldrådgivningen kommer inte att belasta IFO:s budget men däremot vardagsstödet. IFO kommer därför ha en tät och regelbunden uppföljning av kostnadsutvecklingen för denna insats.

## **Konsekvenser för barn**

I riktlinjerna lyfts barnperspektivet fram. Särskild hänsyn ska alltid tas till barnfamiljers situation och prioriteringar ska göras till förmån för barnets bästa. Utredningen ska särskilt uppmärksamma barnets/ns situation och ansvarig handläggare ska säkerställa att stöd erbjuds vid behov. Vidare ska en analys göras när beslut fattas om vilka följder beslutet kan få för enskilda barn. Riktlinjerna och de nya rutinerna innebär att myndigheten kommer att få en tätare och mer regelbunden kontakt med enskilda, inklusive barnfamiljer. Detta innebär att berörda barns situation och behov lättare kan uppmärksammas och bemötas.

## **Bilagor**

1. Riktlinjer för beslut gällande sociala hyreskontrakt
2. Riktlinjer över ”förturskriterier” till sociala bostäder inom Individ och familj, dnr SÄN 2011-21

Stefan Heinebäck  
Enhetschef  
Vuxenheten IFO

Lisette Wahlroth  
Planerare/utvecklare  
Sociala kvalitetsenheten