



TOMELILLA KOMMUN
KOMMUNAL FÖRFATTNINGSSAMLING
Nr F 21:01

Fn § 95/2021

Dnr Fn 2019/99

Riktlinjer för sociala bostadskontrakt i Tomelilla kommun

Antagen av familjenämnden den 24 september 2021, Fn § 95/2021.
Gäller från den 24 september 2021.

Dokumentansvarig politisk instans: Familjenämnden

Dokumentansvarig tjänsteman: Enhetschef

Uppföljning: En gång per mandatperiod eller oftare vid behov

Innehållsförteckning

Inledning, syfte och målgrupp	3
1.1 Tomelilla kommun utgångspunkter	4
2. Grundläggande bestämmelser	4
2.1. Lagar	4
2.1.1 Socialtjänstlagen (2001:453)	4
2.1.2. Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)	4
2.1.3. Delegationsordning	5
2.1.4 Bosättningslagen Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare	5
2.2 Barnperspektiv	5
2.3 Intern samverkan	5
3. Prioriterade målgrupper	6
4. Handläggning	6
4.1 Allmänna förutsättningar	
4.2. Vårdplan	8
4.3 Omprövning av bistånd	8
5. Boendestöd	9
6. Ensamkommande barn	9
7. Anhöriginvandring	10
8. Mottagande av nyanlända	10
9. Vräkningsförebyggande arbete	10
9.1 Hyresskulder	10
9.2. Störningar	11
10. Del av bostadsförsörjningsstrategi 2025	11
10.1 Inriktningsmål	11
10.2 Samverkan mellan bolag och förvaltning	11
10.3 Bostadsmarknad- externa hyresvärdar	11
10.4 Allmännyttiga bostadsföretag	11
10.5 Uthyrningspolicy för Österlenhem AB	12

Inledning

Dokumentets syfte

Riktlinjernas syfte är att vara en vägledning för handläggare samt ge information till medborgare som kommer i kontakt med familjenämnden eller vård- och omsorgsnämnden. Riktlinjerna innebär inte någon inskränkning i den enskildes rätt att få en individuell prövning av sin ansökan.

Ett socialt bostadskontrakt är ett bistånd och kommunens boendelösning i särskilda fall för personer som av olika skäl inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. En kommun har inte någon allmän lagstadgad skyldighet att ordna bostad åt alla invånare men det finns en skyldighet att tillförsäkra kommuninvånarna en skälig levnadsnivå.

Det sociala bostadskontraktet som beviljas är antingen ett tidsbegränsat bostadskontrakt 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. Tomelilla kommun har ett helägt bostadsföretag, Österlenhem AB, där samarbetsavtalet gäller att kommunen kan åberopa 5 lägenheter per år.

Biståndet är av långsiktig karaktär och förenat med särskilda villkor. Målet är att den enskilde ska kunna få ett eget fast boende. Ett boende med socialt bostadskontrakt ska inte förväxlas med stödboende, träningslägenhet, genomgångsboende eller annan särskilt anpassad bostad enligt LSS.

Dokumentet gäller för

Vuxna personer som är 18 år och äldre som omfattas av socialtjänstlagen (2001:452) eller föreskrifter och nationella riktlinjer från Socialstyrelsen och som inte kan bli godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden, eller som inte kan beviljas särskild boendeform enligt socialtjänstlagen eller lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade. Vidare ska den enskilde uppfylla samtliga kriterier nedan:

1. Den enskilde har uttömt alla andra vägar till att själv ordna en egen bostad.
2. Vid ansökningstillfället har den enskilde varit folkbokförd i Tomelilla kommun i minst 18 månader.
3. Den enskilde saknar ekonomiska medel som kan användas för att köpa ett eget boende.
4. Den enskilde bedöms utifrån socialtjänstens utredning, ha omfattande och allvarliga sociala problem, som utgör hinder för att bli godkänd hyresgäst på den ordinarie marknaden.
5. Den enskilde är motiverad att ta emot relevant stöd för att i förlängningen kunna bli godkänd som hyresgäst inom den ordinarie bostadsmarknaden.

1.1 Tomelilla kommun utgångspunkter

Beslutade insatser ska överensstämma med de mål och grundläggande värderingar som gäller för Tomelilla kommun. Tomelilla kommuns vision är innovationskraft och hållbarhet. Kommunens organisation och processer ska genomsyras av förtroende och respekt för människors kunskap och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar.

Oavsett lagstiftning gäller följande principer:

- alla människors lika värde
- integritet och självbestämmande
- tillgänglighet
- delaktighet
- kontinuitet och helhetssyn

2. Grundläggande bestämmelser

2.1. Lagar

2.1.1 Socialtjänstlagen (2001:453)

Enligt socialtjänstlagen (SoL) har kommunen det yttersta ansvaret för att de som bor och vistas i kommunen får det stöd och den hjälp som de behöver. Kommunens yttersta ansvar omfattar dock inte insatser som åligger annan huvudman (2 kap. 2 § SoL).

Den som har behov av stöd och vård kan ansöka om detta i form av bistånd. Biståndet ska utformas så att det stärker den enskildes möjligheter att leva ett självständigt liv (4 kap. 1 § SoL).

2.1.2. Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)

Enligt 26 kap. 1 § offentlighets- och sekretesslagen gäller sekretess inom socialtjänsten för uppgift om enskilds personliga förhållanden, om inte uppgiften kan lämnas ut utan att den enskilde eller någon närstående lider men. Om utredningen av socialt kontrakt genomförs av annan nämnd än familjenämnden ska den enskilde samtycka att dennes uppgifter lämnas till familjenämnden och övriga inblandade nämnder.

2.1.3. Delegationsordning

Enligt 6 kap 33 § kommunallagen får en nämnd uppdra åt en anställd hos kommunen att besluta på nämndens vägnar i ett visst ärende eller en viss grupp av ärenden. Delegation för beslut inom ramen för utredning och insats regleras i familjenämndens delegeringsregler.

2.1.4 Bosättningslagen Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare

Migrationsverket anvisar årligen ett antal nyanlända som erhållit uppehållstillstånd. Detta ansvar verkställs genom sociala kontrakt via socialtjänsten. Dessa kontrakt skrivs på två år, och därefter görs en omprövning för att pröva rätten om fortsatt socialt bostadskontrakt.

2.2 Barnperspektiv

Barns bästa ska alltid beaktas enligt Socialtjänstlagen 1 §. Socialtjänsten ska ha ett barnperspektiv i utredningen och i beslutsfattandet vilket innebär att noga analysera vilka följder ett beslut kan få för enskilda barn. En av de grundläggande principerna i FN:s barnkonvention, som Sverige förbundit sig att följa och som gäller som lag från den 1 januari 2020, är att barnets bästa ska beaktas vid alla beslut som rör barn. Vid bedömning av sociala bostadskontrakt ska därför särskild hänsyn tas till barnets situation.

Om minderåriga barn bor stadigvarande eller vistas tillfälligt hos förälder som ansöker om socialt kontrakt, ska utredaren särskilt uppmärksamma barnets situation och säkerställa att stöd erbjuds vid behov.

Socialtjänstens medarbetare är, enligt socialtjänstlagen 14 kap. 1 §, skyldiga att genast anmäla till familjenämnden om de får kännedom om något som kan innebära att nämnden behöver ingripa till ett barns skydd.

2.3 Intern samverkan

Den enskilde som beviljas ett socialt bostadskontrakt kan ha kontakt med olika enheter inom Tomelilla kommun. Det ska därför finnas skriftliga interna överenskommelser och rutiner för att uppnå bästa möjliga stöd och service för den enskilde.

3. Prioriterade målgrupper

Särskild hänsyn ska alltid tas till:

- Barnfamiljers situation och prioriteringar ska göras till förmån för barnets bästa – motsvarande för den äldres situation.
- I övrigt ska bistånd till socialt bostadskontrakt främst beviljas till enskilda som tillhör nedanstående grupper, vilka socialtjänsten har ett särskilt ansvar för enligt 5 kap. SoL.
- Personer utsatta för våld i nära relation.
- Unga och unga vuxna i behov av fortsatt stöd efter avslutad placering i familjehem eller hem för vård eller boende (familjenämnden har eftervårdsansvar).
- Personer med missbruksproblem.
- Personer med allvarliga psykiska och/eller fysiska problem.

4. Handläggning

All dokumentation och handläggning ska utgå från gällande lagstiftning. Vid handläggning ska stor vikt läggas vid personens rätt till delaktighet, inflytande och självbestämmande. All dokumentation ska följa föreskriften om handläggning och dokumentation. Dokumentationen ska innehålla beslut och åtgärder som vidtas i ärendet samt faktiska omständigheter och händelser av betydelse. Regler om dokumentation inom socialtjänsten finns i SoL och i Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd, SOSFS 2014:5. Även handläggning och insatser som beviljas med stöd av 4 kap. 2 § SoL omfattas av dokumentationsplikten enligt lag och föreskrifter.

Den enskilde kan ansöka, muntligen eller skriftligen. Ansökan görs till individ- och familjeomsorg – försörjningsstöd. En handläggare utreder ansökan enligt 11 kap. 1 § SoL och gör en bedömning om den enskilde tillhör beskriven målgrupp (se *Dokumentet gäller för samt Prioriterade målgrupper*).

I utredningen ska uppgifter framgå kring orsak till att sökanden inte har tillträde till den ordinarie bostadsmarknaden och personens förutsättningar för ett inträde, nuvarande och tidigare boendesituation, ekonomi och eventuella skulder, familjebild samt övriga uppgifter om den sociala situationen som kan påvisa eventuellt behov av stöd.

Utifrån genomförd utredning och bedömning fattas beslut av behörig tjänsteman med beslutanderätt enligt familjenämndens delegationsordning.

En ansökan om socialt kontrakt ska alltid först prövas enligt 4 kap. 1 § SoL. Det innebär att den som inte själv kan tillgodose sina behov eller kan få dem tillgodosedda på annat sätt har rätt till bistånd av familjenämnden för sin försörjning (försörjningsstöd) och för sin livsföring i övrigt. Biståndet ska utformas så att det stärker hans eller hennes möjligheter att leva ett självständigt liv.

En kommun har inte någon allmän skyldighet att ordna bostad åt invånarna men det finns en skyldighet att tillförsäkra kommuninvånarna en skälig levnadsnivå. I prövningen enligt 4 kap. 1 § SoL utreds om insatsen socialt bostadskontrakt krävs för att uppnå en skälig levnadsnivå för den enskilde. Beslutet ska motiveras och kan överklagas genom förvaltningsbesvär.

Beslut fattade enligt 4 kap. 2 § SoL kan enbart överklagas genom laglighetsprövning enligt 10 kap. kommunallagen, vilket innebär att prövningen gäller om beslutet tillkommit i laga ordning.

På grund av bostadsbristen innebär en beviljad ansökan alltid en väntetid innan beslutet kan verkställas, det vill säga innan ett bostadskontrakt kan erbjudas. Väntetiden varierar och tillgången till lämplig bostad samt personens individuella

situation avgör turordningen. Matchning av lämplig lägenhet genomförs av ansvarig handläggare.

Beslut om att bevilja socialt bostadskontrakt tidsbegränsas alltid till två år med möjlighet till förlängning på två år. I undantagsfall kan boendetiden vara under högst fem år.

Hysesavtalet löper på en månad i taget och förlängs per automatik om uppsägning inte sker minst en vecka innan månadsskifte.

4.1 Allmänna förutsättningar

Ett villkor för att teckna ett socialt bostadskontrakt är att den enskilde samtidigt tecknar ett avståendeavtal från besittningsskyddet. Detta gäller även för en eventuell sammanboende. Avtalet är gällande i längst två år och kan därefter förlängas en gång med maximalt två år. Hyresnämnden är den instans som fattar beslut om avtalets giltighet.

4.2 Vårdplan

Insatsen syftar till att den enskilde på sikt ska kunna ta över bostadskontraktet, alternativt finna annat fast boende på den ordinarie bostadsmarknaden.

Ett villkor för att få ett socialt bostadskontrakt beviljat enligt 4 kap. 1 § SoL är att den enskilde förbinder sig att följa en vårdplan. Detta ska framgå av beslutet. Vårdplanen upprättas tillsammans med den enskilde och innehåller mål, aktiviteter och stödjande insatser som syftar till att underlätta inträdet på den ordinarie bostadsmarknaden. Vårdplanen ska även gälla under väntetiden för verkställandet av beslutet och revideras om och när en bostad erbjuds. Vårdplanen revideras därefter vid omprövningar och vid behov. Om den enskilde vid upprepade tillfällen inte följer vårdplanen är detta ett skäl till omprövning av beslutet följt av en möjlig uppsägning av bostadskontraktet.

4.3 Omprövning av bistånd

En omprövning av beslutet ska alltid genomföras när ett socialt bostadskontrakt kan erbjudas för att utreda om behov fortfarande föreligger. Efter att den enskilde flyttat in ska beslutet omprövas i god tid innan beslutet upphör. Utgångspunkten är att det ska finnas tid att utreda och fatta beslut om en eventuell förlängning, innan beslutet upphör.

Den enskilde är ålagd att följa hyreslagens bestämmelser enligt 12 kap. Jordabalken (1970:994). Om situationer uppstår som kan leda till uppsägning av hyresavtalet enligt hyreslagen ska en omprövning av biståndsbeslutet genomföras. Omprövning ska ske om den enskilde:

- uteblir med hyresinbetalning och inte åtgärdar skulden eller upprättar plan enligt överenskommelse med socialtjänsten inom 9 dagar efter det att betalningspåminnelsen sänts. Hyresavtalet sägs då upp.
- ofta och systematiskt betalar hyran för sent (men innan uppsägning sker)

- orsakar allvarliga störningar i bostaden, eller om dessa är orsakade av sammanboende.
- orsakar onormalt slitage och materiella skador på bostaden, eller om dessa är orsakade av sammanboende.
- överlåter lägenheten till annan eller hyr ut den i andra hand.
- fler personer folkbokför sig på adressen som inte står angivna i hyresavtalet.

I övrigt ska omprövning genomföras:

- senast fyra månader innan avståendeavtalet från besittningsskyddet upphör att gälla.
- om den enskilde vid upprepade tillfällen inte följer överenskommen handlingsplan.
- om ytterligare en vuxen ansöker om att flytta in i bostaden.

5. Boendestöd

Personer som beviljats socialt bostadskontrakt kan vid behov beviljas insatsen boendestöd. Boendestöd omfattar två olika insatser och kan ges oberoende av varandra:

1. Stöd till skuldsatta personer som behöver hjälp för att självständigt klara av sin vardagsekonomi. Detta stöd innebär att en budget- och skuldrådgivare utreder privatekonomin tillsammans med den enskilde samt upprättar en överenskommelse och arbetsplan. Målet är att personen självständigt ska klara av att hantera sin vardagsekonomi. En stödperson hjälper sedan den enskilde att löpande arbeta med privatekonomin efter den plan som lagts upp. På så vis stärks möjligheterna till ett självständigt liv och det underlättar ett inträde på den ordinarie bostadsmarknaden.
2. Stöd till personer som behöver råd om hur en lägenhet praktiskt ska skötas. Detta stöd innebär praktiska råd och förevisningar i hemmet av en stödperson om hur en lägenhet ska skötas. Genom stödet kan onaturligt slitage och materiella skador undvikas. Stödet ersätter inte insatsen boendestöd utan ska ges som en eller ett par punktinsatser.

Ansökan om boendestöd ställs till familjenämnden. Behovsprövning görs och beslut fattas enligt 4 kap. 1 § SoL. Att den enskilde ska ta emot boendestöd kan ställas som villkor för ett beviljande av socialt bostadskontrakt.

6. Ensamkommande barn

När det gäller tidigare ensamkommande barn som blivit myndiga och/eller avslutat sina gymnasiestudier, gäller samma förutsättningar vid ansökan om hjälp till anskaffande av

bostad eller akut tak över huvudet som för andra. Det innebär bland annat att bedömning görs kring om den sökande har speciella svårigheter på bostadsmarknaden på samma sätt som för övriga kommuninvånare.

Under tiden barnet är placerat är det viktigt att socialtjänsten aktivt arbetar för att rusta honom eller henne för inträde på bostadsmarknaden. Det kan innebära hjälp att registrera sig på olika bostads – (från 18 års ålder, och svenskt personnummer behövs oftast för registreringen) och på andra hemsidor genom vilka man kan stå i kö för en bostad. Det kan också innebära att ge sådan information/utbildning kring hur bostadsmarknaden fungerar som föräldrar normalt ger till sina barn. Socialtjänsten har ett uppföljningsansvar för ungdomar som tidigare varit placerade genom socialtjänsten.

7. Anhöriginvandring ensamkommande barn

För anhöriga till tidigare ensamkommande barn som flyttar till kommunen gäller samma förutsättningar vid ansökan om hjälp till anskaffande av bostad eller akut tak över huvudet som för andra. Det innebär bland annat att bedömning görs kring om den sökande har speciella svårigheter på bostadsmarknaden på samma sätt som för övriga kommuninvånare. Om familjen saknar tak över huvudet vid ankomsten till kommunen görs en bedömning av om de är berättigade bistånd till akut tak över huvudet, och om behov av bistånd i form av besök föreligger.

8. Mottagande av nyanlända

Tomelilla kommun har ett bostadssocialt ansvar för mottagandet av nyanlända enligt bosättningslagen. Lag (2016:38) om mottagande om vissa nyanlända invandrare. Migrationsverket anvisar årligen ett antal nyanlända som erhållit uppehållstillstånd. Detta ansvar verkställs genom sociala kontrakt via socialtjänsten. Bostaden iordningställs enligt avtal med migrationsverket om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning, och är inte ett bistånd enligt socialtjänstlagen.

9. Vräkningsförebyggande arbete

Socialtjänsten bedriver ett vräkningsförebyggande arbete, som dels innebär en formaliserad uppföljning av hyresskulder, samt en uppsökande verksamhet vid allvarigare störning som kan leda till uppsägning av hyresavtalet.

9.1. Hyresskulder

Alla hyresvärdar är enligt lag skyldiga att informera socialnämnden om skulder. För att i möjligaste mån förebygga och förhindra vräkning till följd av hyresskulder följer socialtjänsten upp denna information. Detta görs genom informationsbrev till enskilda, samt vid bedömt behov ett mer aktivt uppsökande arbete. Detta arbete bedrivs i huvudsak av försörjningsstödsenheten samt vid behov i samverkan med barn- och ungdomsenheten och/eller vuxenenheten enligt gällande rutiner.

9.2. Störningar

Vid allvarliga störningar bedriver socialtjänsten uppsökande verksamhet för att kunna motivera den enskilde till att ta emot hjälp om det handlar om missbruk eller vid svårare psykisk problematik bistå till kontakt med biståndsenheten eller med vårdaktör. Detta arbete bedrivs i huvudsak av vuxenenheten samt vid behov i samverkan med barn- och ungdomsenheten enligt gällande rutiner.

10. Del av bostadsförsörjningsstrategi 2025 – med utblick 2040

10.1 Inriktningsmål för bostadsförsörjningsstrategin

För att uppnå kommunens planeringsmål med en ökning på 100 personer per år finns framtagna inriktningsmål för bostadsstrategin, dessa är baserade på utmaningar och ställningstagande från översiktsplanen.

10.2 Samverkan mellan bolag och förvaltning

För att säkerställa de bostadssociala gruppernas behov av bostäder krävs en god samverkan mellan Tomelilla kommun, Österlenhem AB och andra externa aktörer. Samarbetet med kommunerna i sydöstra Skåne (Simrishamn, Sjöbo och Ystad) behöver utökas för att säkerställa framtida utmaningar gällande tillgång och efterfrågan på bostadsmarknaden.

10.3 Bostadsmarknad – externa hyresvärdar

I arbetet med att ta fram bostadsförsörjningsstrategin har intervjuer skett med ett antal större och mindre fastighetsägare som hyr ut lägenheter. I diskussionerna framkom att ingen av aktörerna har svårt att hitta hyresgäster, det finns folk på kö men i princip inga upprättade kösystem. De har stor möjlighet att välja hyresgäster och de flesta accepterar exempelvis inte etableringsstöd som inkomst. Utmaningen är att få externa fastighetsbolag att initiera och öka byggande av flerbostadshus i kommunen.

10.4 Allmännyttiga bostadsföretag

Österlenhem AB är ett av kommunens viktigaste verktyg för att säkra bostadsförsörjningen. Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879), vilken trädde i kraft 2011, fastslår att bolaget ska drivas enligt affärsmässiga principer och kommunen ska som ägare därmed ställa marknadsmässiga avkastningskrav på bolaget. Genom bolagsordningen och ägardirektiv fastställda av kommunfullmäktige kan kommunen använda allmännyttan för att styra över nyproduktion, bostadsförmedling och åtgärder i det befintliga beståndet.

10.5 Uthyrningspolicy för Österlenhem AB

Grundprincipen är att alla hyresgäster ska känna trygghet och trivsel i sitt boende och därför är bolaget måna om att varje hyresgäst får hyra en lägenhet som passar dess levnadsförhållande. Antalet personer som ska bo i lägenheten ska vara rimligt i förhållande till lägenhetens storlek, planlösning och tekniska lösningar. Det innebär att

det inte alltid är den som stått längst som aktivt sökande som blir erbjuden en specifik lägenhet. Lägenheterna förmedlas i första hand efter kötid men Österlenhem AB förbehåller sig rätten att fritt erbjuda och välja hyresgäst.

Sökande måste ha fyllt 18 år. Österlenhem AB godtar beskattningsbar inkomst, bostadstillägg, försörjningsstöd samt studiemedel från CSN som avser högskolestudier med avsikt att uppnå en examen. Kapital motsvarande minst tre årshyror i kombination med minst 75 procent av inkomstkravet godkänns också. Österlenhem AB använder sig av kronofogdemyndighetens föreskrifter vid beräkning av levnadskostnader. Har en sökande betalningsanmärkning kan undantag göras om skulden är slutreglerad eller skuldsaneringen avslutad.