



# *Helsingborgs stads bostadssociala program*

## Arbetsmaterial korrektur

### Inledning

I den här rapporten följer en översyn av det bostadssociala programmet. Syftet med rapporten är att kartlägga stadens bostadssociala insatser för att få en samlad bild av omfattningen. På så sätt kan vi tydliggöra vilka utvecklingsområden och behov som finns kring de bostadssociala frågorna i Helsingborgs stad.

### Nuläge

I Helsingborg är socialtjänstens ansvar uppdelat på tre nämnder, utvecklingsnämnden (UVN) socialnämnden (SN) samt vård och omsorgsnämnden (VON). Utvecklingsnämnden ansvarar för frågor som rör arbetsmarknad, integration, försörjningsstöd och vuxenutbildning. Socialnämnden ansvarar för målgrupperna barn och unga inklusive ensamkommande flyktingbarn, vuxna med missbruks/beroendeproblematik. Socialnämnden har tillsammans med vård och omsorgsnämnden ett delat ansvar för individer med psykiatriska funktionsnedsättningar. Vård och omsorgsnämnden har även ansvar för övriga individer med funktionsnedsättning samt särskilda boenden till äldre.

När det gäller personer i bostadslöshet har utvecklingsnämnden och socialnämnden har tagit fram ett gränssnittsdokument. I dokumentet förtydligas ansvaret för respektive förvaltning.

Utvecklingsnämndens förvaltning ansvarar för individer och familjer som är aktuella för försörjningsstöd och som primärt är bostadslösa av ekonomiska skäl. Totalt 85 till 100 nya boendeärenden aktualiseras inom utvecklingsnämndens förvaltning varje år. Cirka 45 av ärendena är barnfamiljer som blivit bostadslösa på grund av separationer, ofta i samband med våld i familjen, andrahandsuthyrning som upphört eller oplanerad inflyttning i staden.

De flesta behöver hjälp via det bostadssociala programmet eftersom inkomster saknas utöver försörjningsstöd ellerså saknas borgensman. En majoritet har även skulder och hyresskulder som har lett till avhysning. Ensamstående med umgängesbarn, men även utan barn, samt unga som inte alls har kommit in på bostadsmarknaden och som inte längre kan bo hemma, hör också till målgruppen.

Målgrupperna befinner sig i situation 1, 3 eller 4 enligt Socialstyrelsens definition av bostadslösa<sup>1</sup>.

Socialförvaltningen har enligt gränssnittet ansvar för personer som är bostadslösa och som har behov av insatser för missbruksproblematik och/eller har långvariga och allvarliga psykiska funktionsnedsättningar. Totalt är det cirka 100 nya boendeärenden som aktualiseras på socialförvaltningen varje år. Flertalet av dessa är i behov av stöd för att klara av sitt boende. Målgrupperna befinner sig i situation 1, 2, 3 eller 4 enligt Socialstyrelsens definition av bostadslösa.

Ungefär 50 personer per år behöver hjälp via det bostadssociala programmet, vissa eftersom inkomster saknas utöver försörjningsstöd, borgensman saknas och för en majoritet finns även skulder och hyresskulder, som har lett till avhysning. En annan vanlig orsak är avhysning till följd av störningar som uppkommit på grund av aktivt missbruk eller sjukdom.

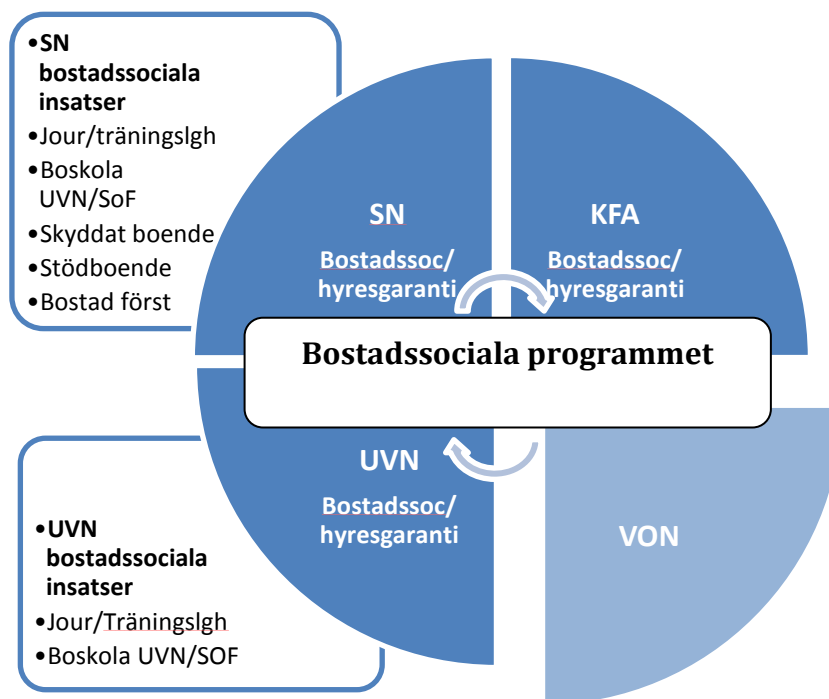
Vård och omsorgsförvaltningen har i dagsläget inte några bostadssociala insatser utifrån hur staden har sett på bostadssociala insatser och program hittills.

I det bostadssociala programmet samverkar socialförvaltningen, utvecklingsnämndens förvaltning och Kärnfastigheter (KFA). Socialförvaltningen och utvecklingsnämndens förvaltning remitterar hushåll med behov av lägenheter och ansvarar för boendestödjande insatser medan Kärnfastigheter hanterar tekniska och administrativa frågor. Kärnfastigheter ansvarar också för lokalförsörjningen och förvaltar de lägenheter, bostadsrätter och fastigheter som används i programmet.

---

<sup>1</sup>Definition av bostadslösa finns på Socialstyrelsens webbplats:<http://www.socialstyrelsen.se/hemloshet/omfattning/definition>

## Illustration över det bostadssociala programmet och bostadssociala insatser i dagsläget:



### Stödboenden - 61 platser, socialförvaltningen

Helsingborgs stads stödboenden riktar sig till individer med missbruks och, eller, psykiatrisk problematik som behöver ett mer omfattande stöd i sin tillvaro för att kunna hantera sin boendesituation. Boendet är tillfälligt. Inom boendet får den enskilde stöd och träning för att stärka individen i sin strävan att kunna flytta vidare till ett självständigt boende.

*Fenix – verksamhet vuxen, 33 platser – möblerat rum, kortsiktigt boendekontrakt skrivs med socialförvaltningen.*

Fenix är ett korttidsboende med för personer i akut behov av en boende där gränsen för att få tillgång till boendena är ganska låg. Individen får stöd och motivation i boendet med målet att komma vidare till en mer permanent boendelösning.

*Carnot – verksamhet vuxen, 18 platser – möblerad mindre lägenhet i korridor, andrahandskontrakt skrivs med socialförvaltningen*

Ett mer långsiktigt boende för en äldre målgrupp som har missbruksproblematik. Individen får stöd och motivation till en permanent boendelösning.

*Krubban – verksamhet vuxen, 10 platser – möblerade mindre rum i korridor.*

Krubban är ett stödboende för individer med missbruk och psykiatrisk problematik som i huvudsak handlar om psykossjukdomar. Boendet syftar till att stärka individen och vara ett stöd för individen under rehabilitering till ett mer självständigt boende.

## **Jour och träningslägenheter- 88 lägenheter, socialförvaltningen och utvecklingsnämndens förvaltning**

*Jourlägenhet - 25 lägenheter, utvecklingsnämndens förvaltning - möblerad lägenhet, andrahandskontrakt skrivs via Kärnfastigheter*

Utvecklingsnämndens förvaltning erbjuder jourlägenhet till individer/familjer som är bostadslösa primärt av ekonomiska skäl och inte bedöms ha någon allvarlig social problematik. Individerna har inledningsvis oftast bott på vandrarhem.

Kärnfastigheter tillhandahåller lägenheterna och sköter administrationen kring uthyrningen.

Utvecklingsnämndens förvaltning beslutar om vem som ska flytta in eller ut i vilken lägenhet samt hur många jourlägenheter som förvaltningen ska ha.

*Träningslägenhet - 11 lägenheter för barn/unga, socialförvaltningen - möblerad, andrahandskontrakt skrivs via Kärnfastigheter.*

Socialförvaltningen erbjuder träningslägenhet till unga som har akut bostadsbrist och som inte bedöms ha någon allvarlig social problematik.

Kärnfastigheter tillhandahåller lägenheter till socialförvaltningen som har hand om administrationen kring uthyrningen.

Socialförvaltningen beslutar om vem som ska flytta in eller ut.

*Träningslägenhet – verksamhet vuxen, 52 lägenheter, socialförvaltningen – möblerad, andrahandskontrakt skrivs med SN.*

Socialförvaltningen erbjuder träningslägenhet till individer med missbruks- och/eller, psykiatrisk problematik i syfte att stärka individens förmåga till eget boende i enskild lägenhet eller via bostadssocial lägenhet. Individer som erbjuds träningslägenhet kommer huvudsakligen från stödboende alternativt extern placering, till exempel behandlingshem eller kriminalvårdsanstalt.

Kärnfastigheter tillhandahåller lägenheter till socialförvaltningen som har hand om administrationen kring uthyrningen.

Socialförvaltningen beslutar vem som ska flytta in eller ut i vilken lägenhet samt hur många träningslägenheter som socialförvaltningen ska ha.



## **Bostad först - 14 lägenheter, socialförvaltningen**

Det är respektive handläggare på socialförvaltningen eller utvecklingsnämnden som skriver remiss till projektet.

Socialförvaltningen erbjuder lägenhet inom Bostad först till individer som har ett aktivt missbruk men som är motiverade till förändring av sin livssituation. Individen förbinder sig till att regelbundet träffa personal under två år utifrån en uppgjord handlingsplan. Bostad först är ett pågående projekt som kommer permanentas årsskiftet 2013/2014.

En lägenhet inom Bostad först är ett förstahandskontrakt som skrivs med fastighetsägaren. Fastighetsägare tilldelar Kärnfastigheter en lägenhet som sedan förmedlas vidare till socialförvaltningen. Hyreskontraktet skrivs mellan klient och hyresvärd.

Projektet är stadsövergripande men det är socialförvaltningen som sköter Bostad först. Socialförvaltningen kommer fortsatt ha det operativa ansvaret efter årsskiftet 2013/2014.

## **Boskola- 10 lägenheter, utvecklingsnämndens förvaltning och socialförvaltningen – omöblerade lägenheter, andrahandskontrakt skrivs via Kärnfastigheter.**

Det är utvecklingsnämndens förvaltning och socialförvaltningen som skriver remiss till boskolan.

Boskolan erbjuds framförallt ensamstående unga mödrar med psykosocial problematik som behöver bostad och som även behöver stöd i sin föräldraroll. Ett antal lägenheter erbjuds även familjer som har en allvarlig boendeproblematik och som är i behov av stöd i sin föräldraroll eller där barnens situation behöver utredas. Boskolan är en insats som familjer ibland kan få i sin befintliga bostad i syfte att behålla den.

Kärnfastigheter tillhandahåller lägenheterna och sköter administrationen kring uthyrningen. Det är utvecklingsnämndens förvaltning och socialförvaltningen som tillsammans beslutar vem som ska flytta in eller ut.

## **Bostadssociala programmet - 474<sup>2</sup> lägenheter – socialförvaltningen, utvecklingsnämndens förvaltning, Kärnfastigheter.**

---

<sup>2</sup> Det var 474 lägenheter den 30 september 2013.

Bostadssociala programmet omfattar lägenheter till individer och familjer som av ekonomiska och, eller, psykosociala orsaker står utanför den reguljära bostadsmarknaden och som man bedömer klarar av eget boende. Uppföljning och stöd ges under minst ett år av den förvaltning som står för remissen.

Socialförvaltningen och utvecklingsnämndens förvaltning har tagit fram ett gränssnitt för att klargöra respektive förvaltnings ansvar. Om det är oklart vems ansvar det är, har förvaltningarna en dialog med varandra.

Det finns tydliga rutiner för samarbetet mellan Kärnfastigheter och förvaltningarna när det gäller att hyra ut och följa upp bostadssociala kontrakt och hyresgarantikontrakt.

- Bostadssociala lägenheter: 260 bostadsrätter och 112 hyresrätter. Kärnfastigheter äger bostadsrätterna och förhyr hyresrätter av respektive hyresvärd och Kärnfastigheter skriver i sin tur andrahandskontrakt med respektive klient. I kontraktet som hyresgästen skriver på avstår hyresgästen från besittningsskyddet.
- Hyresgarantilägenheter: 102 lägenheter, förstahandskontrakt med eventuellt tilläggskontrakt som skrivs mellan klient och respektive hyresvärd. Hyresgaranti bekräftas av Kärnfastigheter.

Det är socialförvaltningen eller utvecklingsnämndens förvaltning som skriver bostadssocial- eller hyresgarantiremiss till Kärnfastigheter.

Kärnfastigheter tillhandahåller och fördelar lägenheterna samt sköter all administration som rör uthyrningen inklusive störningar. Klagomål förmedlas vidare till remitterande förvaltning.

Kärnfastigheter beslutar i samråd med respektive förvaltning vem som ska flytta in eller ut.

Det är Kärnfastigheter som ansvarar för hyresgäster som bor kvar i stadens bostadssociala lägenheter men inte längre har uppföljning från remitterande förvaltning.

Värt att nämna är att mark- och exploateringsenheten tar ett socialt ansvar i sin fastighetsförvaltning genom att de hyr ut lägenheter till hushåll som inte av egen kraft kan hävda sig på bostadsmarknaden, men som formellt står utanför det bostadssociala programmet.

*Se process, bilaga 1.*

## Omfattning bostadssociala insatser

Helsingborg stads bostadssociala insatser innefattar:

61 akut- stödboendeplatser

88 tränings- jourlägenheter

10 lägenheter boskola

372 bostadssociala lägenheter, varav 260 bostadsrätter, 112 hyresrätter.

102 hyresgarantilägenheter.

Cirka 80 hyresrätter tilldelas det bostadssociala programmet var år varav cirka 65 lägenheter från Helsingborgshem.

80 hushåll, cirka 200 individer, är placerade på vandrarhem under året.

Cirka 40 externa placeringar per år på grund av boendelösning saknas på hemmaplan.

Vi beräknar att 1300 personer omfattas av Helsingborgs stads bostadssociala insatser per år.

Det är cirka 50 årsarbetare som arbetar med bostadssociala frågor.

Den uppskattade kostnaden för stadens bostadssociala program uppgår till cirka 54 miljoner kr per år.

*För utredning, se bilaga 2.*

## Behovsanalys

Inflödet av hyreslägenheter ligger idag på cirka 80 hyreslägenheter per år där Helsingborgshem bidrar med cirka 65 lägenheter.

Socialförvaltningen, utvecklingsnämndens förvaltning och Kärnfastigheter har gjort en analys av det uppskattade behovet av bostadssociala lägenheter från stadens fastighetsägare. Analysen är gjord utifrån det behov som har varit de senaste fyra åren.

Socialförvaltningen bedömer sitt behov till totalt 70 lägenheter per år, fördelat på 50 bostadssociala lägenheter, 10 hyresgarantier samt 10 hyreslägenheter till Bostad först.

Utvecklingsnämndens förvaltning bedömer sitt behov till totalt 70 lägenheter per år, fördelat på 30 bostadssociala lägenheter och 40 lägenheter med hyresgarantier.

Vi bedömer det sammanräknade behovet till 140 lägenheter per år. Det vore önskvärt om merparten av dessa lägenheter består av hyresrätter.

## **Problembeskrivning**

Det framgår av behovsanalysen ovan att behovet av lägenheter är ungefär dubbelt så stort som det reella inflödet av lägenheter. Det medför att hela kedjan av bostadssociala insatser stannar upp och det uppstår inlåsnings effekter i våra sociala trygghetssystem. Vi kan även se ökad ohälsa hos redan utsatta individer som en effekt av detta. Det för även med sig ökade kostnader i form av ökat antal placeringar på hotell, vandrarhem samt externa institutionsplaceringar.

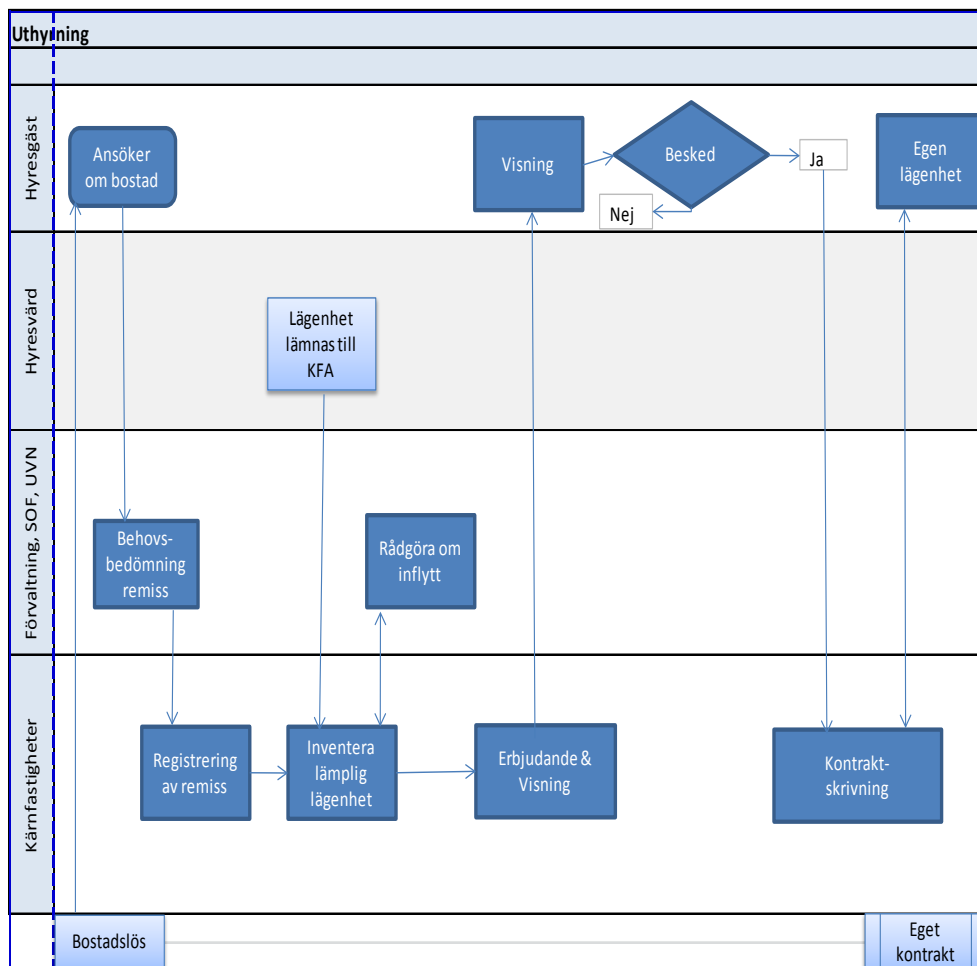
Vi kan även se att det finns ett ökat behov av nya långsiktiga boendelösningar för personer med psykosocial problematik eftersom att gruppen som inte kan tillgodogöra sig det stöd som erbjuds inom stadens befintliga bostadssociala insatser ökar.

För att uppnå tillräckligt hög kvalitet i nya långsiktiga boendelösningar krävs en ökad samverkan mellan stadens förvaltningar och att alla förvaltningar tar ett gemensamt ansvar i den bostadssociala frågan.





## Bilaga 1, Process Bostadssocial lägenhet



## Bilaga 2, Utredning

### Socialförvaltningen

#### Insatser

Insats	Antal	Kostnad per år
Akut-, stödboende	61 platser	12 800 000
Träningslägenheter	52 lägenheter	2 200 000
Bostadssociala lägenheter	133 lägenheter	3 500 000
Hyresgaranti lägenheter	30 lägenheter	ingår ovan
Bostad först	10 lägenheter	ingår ovan
Boskolan	10 lägenheter	600 000
Externa placeringar	40 placeringar/år	21 900 000
Personal, administration	6 personal	3 150 000
		<b>44 150 000</b>

#### Personal

1 enhetschef

5,5 handläggare (utredning, remiss, uppföljning, cirka 30 procent per handläggare)

10 boendestödjare

24 vårdare

1 ekonomiassistent

#### Omfattning på årsbasis

SN insatser vänder sig framförallt till enmanshushåll.

Antalet personer är baserat på antalet ansökningar som inkommer samt antal beslut om boende som fattas vart år och uppskattas till cirka 400 personer per år.

#### Uppskattat behov

Behovet baseras på de senaste 4 åren, 35-40 nya remisser skrivs varje år.

50 bostadssociala lägenheter

10 hyresgarantier

## Utvecklingsnämndens förvaltning

#### Insatser

Insats	Antal	Kostnad per år
Akutboende - utsluss från kvinnojour	2 lägenheter	300 000
Jourlägenheter	25 lägenheter	400 000
Vandrarhem	12 hushåll	3 500 000
Bostadssociala lägenheter	81 lägenheter	200 000
Hyresgarantier	43 lägenheter	ingår ovan
Personal, administration	5 personal	2 700 000
		<b>7 100 000</b>



### Personal

- 1 hyresrådgivare
- 2 bostadssekreterare
- 1 enhetschef (bland annat ansvar för boendefrågor – del av tjänsten)
- 1 ekonomiassistent (bland annat fakturahantering boende – del av tjänsten)

### Omfattning på årsbasis

Ett hushåll=2,5 personer i snitt har använts som mått för UVN.

Insats	Antal	Antal individer
Akutboende – utsluss från kvinnojour	4 hushåll	10 individer
Boskolan gemensam med Sof.	2 hushåll	5 individer
Jourlägenheter	50 hushåll	125 individer
Vandrarhem	80 hushåll	200 individer
Bostadssociala och hyresgarantier	160 hushåll	400 individer
		<b>740 individer</b>

\* Hushållen befinner sig i olika stadier under ett år och därför kan samma hushåll förekomma flera gånger i underlaget. De flesta hos utvecklingsnämndens förvaltning får vandrarhem inledningsvis, sedan erbjuds cirka hälften jourlägenhet och av dessa går merparten vidare till bostadssocial eller hyresgarantilägenhet. Uppskattningsvis omfattas cirka 500 individer av insatser på årsbasis om man tar hänsyn till flödet.

### Uppskattat behov

Behovet baseras på de senaste 4 åren, 50-60 nya remisser skrivs varje år.

25-30 bostadssociala lägenheter

35-40 hyresgarantier

### Kärnfastigheter

Antal lägenheter som förvaltas inom stadens bostadssociala program den 30 september 2013.

### Bostadssociala lägenheter – (andrahandskontrakt)

Förvaltning	Bostadsrätter	Förhyrda hyresrätter	Hyresrätter KFA	Totalt
SN, barn och ungdom	23	9	3	35
SN, vuxen	55	10	9	74
SN, socialpsykiatri	9	13	2	24
Utvecklingsnämnden	44	32	5	81
Kärnfastigheter	129	22	7	158
<b>Totalt</b>	<b>260</b>	<b>86</b>	<b>26</b>	<b>372</b>

### Hyresgarantilägenheter – (första handskontrakt med korttidsavtal)

Förvaltning	Antal
SN, barn och ungdom	15
SN, vuxen & soc.psyk.	15
Utvecklingsnämnden	43
Kärnfastigheter	29
<b>Totalt</b>	<b>102</b>

### Tränings-, jourlägenheter

Förvaltning	Antal
SN, barn och ungdom	11
SN, vuxen & soc.psyk.	52
Boskola, SN/UVN	10
Utvecklingsnämnden	25
<b>Totalt</b>	<b>106</b>

Totalt har Kärnfastigheter Bostad ansvar för uthyrning och förvaltning av 478 lägenheter samt tilldelning av hyresgarantilägenheter som i dagsläget uppgår till 102.

Vi avslutar cirka 62 hyresgarantilägenheter per år, det vill säga 62 familjer lämnar programmet. Omflyttningsfrekvens inom det bostadssociala beståndet ligger på 32 procent.

### Omfattning på årsbasis

Ett hushåll=2,5 personer i snitt har använts som mått för Kärnfastigheter.

$$158 * 2,5 = 395 \text{ personer}$$

### Uppskattat behov

KFA uppskattar behovet av hyresgarantilägenheter till ca 30 lägenheter per år.

### Personal

0,5 tjänsteman felanmälan och fakturahantering

3 bostadshandläggare

1 avdelningschef (ansvar för bostadssociala programmet – (del av tjänst)

### Kostnad

Personalkostnader	2 000 000 kronor
-------------------	------------------