

Handläggare
Kerstin Henningsson
Telefon: 0850823016**Till**
Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd
2019-04-25

Omvandlingar av hyresrätter

Svar på skrivelse från (V) och (S)

Förslag till beslut

Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på skrivelsen från Vänsterpartiet och Socialdemokraterna.

Sammanfattning

Vänsterpartiet och Socialdemokraterna önskar en redovisning över andelen hyresrätter i stadsdelen samt svar på hur en eventuell framtida omvandling av hyresrätter till bostadsrätter kan tänkas påverka olika gruppers behov av bostäder.

Förvaltningen lyfter fram att socialtjänsten är beroende av tillgång till försöks-, tränings- och bostadsförslagenheter för de grupper som är berättigade till dessa insatser. Detta bygger på att det finns hyreslägenheter med rimliga hyresnivåer vilket också eftersträvas enligt KF budgetbeslut för 2019.

För övriga grupper försvåras möjligheterna till egen bostad i Stockholm generellt av långa kötider till hyreskontrakt genom bostadsförmedlingen.

Ärendets beredning

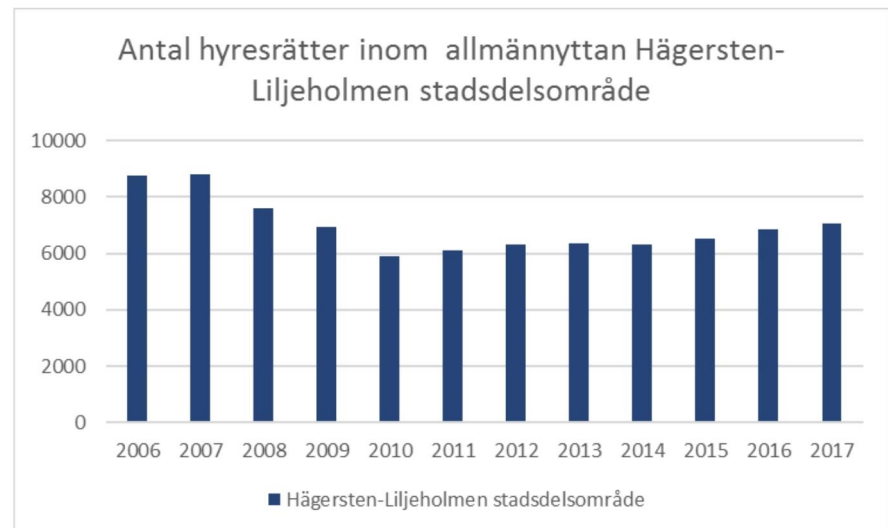
Ärendet har beretts inom administrativa avdelningen tillsammans med avdelningarna för social omsorg och samhällsplanering.

Ärendet

Stadsdelsnämnden överlämnade en skrivelse till förvaltningen för beredning vid sammanträdet 21 februari 2019. I skrivelsen lyfter Vänsterpartiet och Socialdemokraterna fram olika gruppers behov av bostäder och önskar en redovisning om hur avisering av ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter kan komma att påverka dessa grupper. I Hägersten-Liljeholmens stadsdelsområde har Västertorp lyfts fram som ett förslag. En redovisning önskas av andelen hyresrätter i Västertorp jämfört med hela stadsdelsområdet samt hur andelen hyresrätter förändrats sedan 2006.

Hyresrätter inom allmännyttan

Inledningsvis görs en presentation av antalet hyresrätter inom allmännyttan i Hägersten-Liljeholmens stadsdelsområde från 2006 till och med 2017.



Antal hyresrätter 2006 respektive 2017

I nedanstående tabeller redovisas hur antalet hyresrätter i Hägersten-Liljeholmen förändrats totalt mellan åren 2006 och 2017 och i Västertorp specifikt. Av redovisningen framgår att andelen hyresrätter har minskat generellt de senaste 10 åren samtidigt som att andelen boende inom allmännyttan är dubbelt så hög i stadsdelen Västertorp som inom hela Hägersten-Liljeholmens stadsdelsområde.

Inom parentes anges andel i procent av antalet hyresbostäder inom allmännyttan respektive övriga hyresrätter jämfört med övriga bostäder i flerbostadshus såsom bostadsrätter och äganderätter.

Antal hyresrätter i Hägersten-Liljeholmens stadsdelsområde

	Allmännyttan	Övriga hyresrätter	Summa hyresrätter
2006	8 774 (27,2 %)	10 349 (32,1 %)	19 123 (59,3 %)
2017	8 094 (17,6 %)	10 738 (23,4 %)	18 832 (41,0 %)

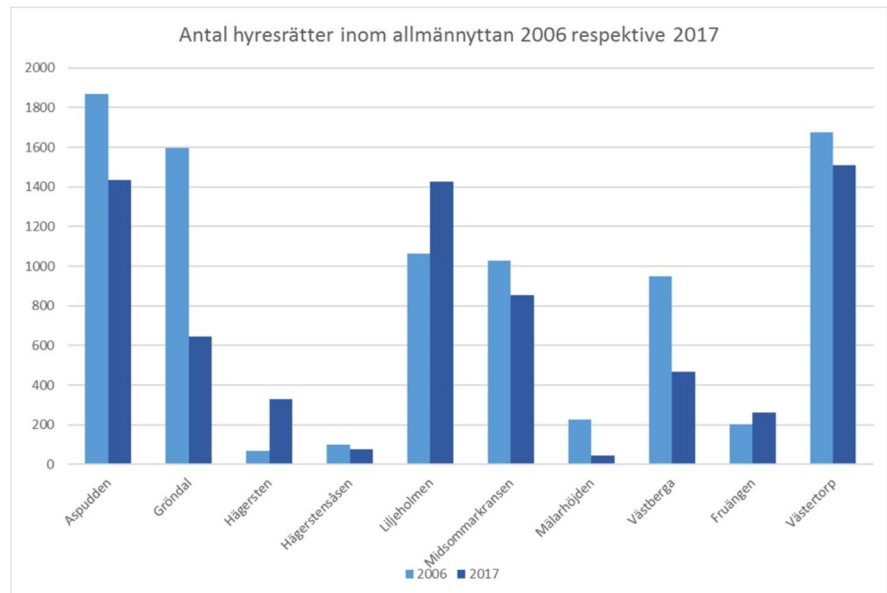
Hägersten-Liljeholmen stadsdelsförvaltning
 Administrativa avdelningen

Telefonvägen 30, plan 9
 Box 490
 129 04 Hägersten
 Växel 08-508 220 00
 Fax 08-508 22 099
 hagersten-liljeholmen@stockholm.se
 stockholm.se

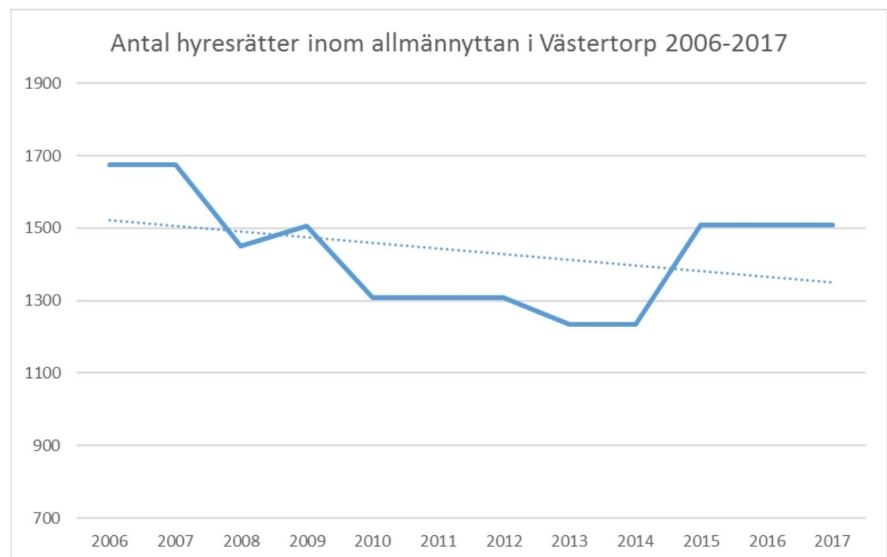
Antal hyresrätter i Västertorp

	Allmännyttan	Övriga hyresrätter	Summa hyresrätter
2006	1 675 (50 %)	1 156 (34,5 %)	2 831 (84,5 %)
2017	1 516 (36,4 %)	1 106 (26,5 %)	2 622 (62,9 %)

I diagrammet nedan visas en jämförelse med antalet hyresrätter inom allmännyttan under 2006 respektive 2017, område för område.



I nedanstående diagram visas förändringar specifikt inom allmännyttan i Västertorp åren 2006–2017.



Behov av bostäder för utsatta grupper

Hägersten-Liljeholmen stadsdelsförvaltning
Administrativa avdelningen

Telefonvägen 30, plan 9
Box 490
129 04 Hägersten
Växel 08-508 220 00
Fax 08-508 22 099
hagersten-liljeholmen@stockholm.se
stockholm.se

Kommunfullmäktiges budgetbeslut för 2019

Av kommunfullmäktiges budgetbeslut för 2019 framgår att staden vill se fler typer av boendeformer, som kooperativ hyresrätt, bygg-gemenskaper, kompiskontrakt och kollektivhus samt att allmännyttan ska utvecklas. Målet för nyproduktionen av bostäder är att det ska råda balans, med lika delar hyresrätter och bostadsrätter/äganderätter. Bostadsbeståndet ska vidare vara sådant

att det motverkar segregation och främjar attraktiva boendemiljöer i hela staden.

Socialtjänstens uppdrag när det gäller bostadsanskaffning

Socialtjänsten har inget generellt uppdrag rörande bostadsanskaffning. Ansvar för detta tillkommer socialtjänsten först när det står klart att den enskilde inte kan ordna med bostad på egen hand. Detta kan exempelvis gälla vid svårigheter att sköta en egen bostad, när den enskilde har stödbehov kopplat till att sköta en bostad, låga inkomster, skuldsättning och betalningsanmärkningar eller efter en placering i skyddat boende. Funktionshinder kan ge rätt till bostad med särskild service enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Omfattande omvårdnadsbehov för personer över 65 år kan ge rätt till boende i vård- och omsorgsboende enligt socialtjänstlagen (SoL). Socialtjänsten har ansvar för att lösa behov av tak över huvudet i en akut situation om behovet inte kan tillgodoses på annat sätt. Av detta ansvar följer inte att socialtjänsten ska bistå med en långsiktig lösning av bostadsfrågan.

Socialtjänsten, hemlöshet och bostadsmarknaden

Socialtjänstens arbete med att motverka hemlöshet bland socialtjänstens målgrupper påverkas i stor utsträckning av förhållandena på bostadsmarknaden i staden och i stadsdelsområdet.

Den genomsnittliga kötiden för en hyresrätt i stockholmsregionen under 2018 var 10,3 år och i stadsdelsområdet 12,2 år. Detta påverkar socialtjänstens arbete då det finns en risk för att de boendeinsatser som ges som ett led i rehabilitering eller till skydd för den enskilde blir längre än nödvändigt. Den enskilde blir kvar i en mindre självständig boendeform längre än nödvändigt samtidigt som socialtjänsten har höga kostnader för en insats som inte motiveras av ett stödbehov.

Höga hyresnivåer gör det generellt svårare för personer och hushåll med låg eller ingen inkomst att få teckna hyresavtal. De allmännyttiga bostadsföretagen har gemensamma regler för inkomstkrav. När hyran är betald ska den sökande ha ett bestämt belopp kvar. För 2019 är beloppet 4 923 kronor för en ensamstående vuxen. Sökande till ungdomslägenhet kan godkännas utan att uppfylla inkomstkravet med kompletterande borgen. Som inkomst räknas inkomst av eget arbete, inkomst av kapital, studiebidrag, ekonomiskt bistånd (försörjningsstöd), bostadsbidrag, barnbidrag, underhållsbidrag, A-kassa eller motsvarande. Privata hyresvärdar är inte bundna till dessa regler.

Försöks- och träningslägenheter

Socialtjänsten är beroende av tillgång till försöks- och tränings- och bostadsförslagenheter för de grupper som är berättigade till dessa insatser. Bostadsförmedlingen i Stockholm AB förmedlar försöks- och träningslägenheter till socialtjänsten i Stockholms stad. Kontrakten finns främst i de allmännyttiga bostadsbolagen. Årsmålet för 2019 är att 500 sådana lägenheter ska förmedlas.

Försökslägenhet är en resurs för vuxna personer med missbruks-, psykiska eller allvarliga sociala problem som behöver stöd från socialtjänsten för att få, klara och behålla ett eget boende. Personer ska innan de beviljas en försökslägenhet fått relevant hjälp och stöd för sin problematik, bedömas ha förutsättningar att klara eget boende och ha en realistisk möjlighet att kunna överta förstahandskontraktet på lägenheten.

Träningslägenhet är en resurs för vuxna personer som på grund av missbruks-, psykiska eller allvarliga sociala problem som behöver stöd från socialtjänsten för att få och klara ett eget boende. Den som beviljas insatsen träningslägenhet har ofta stort behov av stöd och tillsyn. Boende i träningslägenhet kan vara en förberedelse inför boende i försökslägenhet eller annan mer permanent form av boende.

Bosamordnarna i förvaltningen ser att de i nuläget i stort sett får de tränings- och försökslägenheter som de ansöker om. Under det senaste halvåret har väntetiden ökat något och det har blivit vanligare med erbjudanden om lägenheter i andra stadsdelsområden. Detta är ett problem då de personer som ska få tränings- eller försökslägenhet är i behov av boendestöd som ska utföras av förvaltningens egna verksamheter.

Ett annat problem som uppkommit det senaste året är erbjudanden om lägenheter med höga hyreskostnader. Hyror mellan 8 000 kr och 10 000 kr i månadshyra för tvårummare har förekommit. Vid flera tillfällen har förvaltningen tackat nej till en lägenhet utifrån hyresnivån.

Nedan följer en tabell som visar antalet tecknade kontrakt för tränings- och försökslägenheter hos förvaltningen. Säkra uppgifter finns inte att tillgå före 2007. Antalet lägenheter har i princip fördubblats över den gångna tioårsperioden och det är troligt att ökningen kommer att fortgå.

Antal tecknade kontrakt för tränings- och försökslägenheter (FoT-lägenheter)

	Nya FoT-lägenheter	Varav antal i stadsdelsområdet	Varav antal utanför stadsdelsområdet	Varav antal hos privat hyresvärd	Varav antal hos allmännyttigt bostadsbolag
2007	12	9	3	3	9
2008	15	11	4	1	14
2009	16	14	2	2	14
2010	21	18	3	1	20
2011	16	14	2	2	14
2012	20	15	5	2	18
2013	14	10	4	1	13
2014	18	13	5	1	17
2015	19	16	3	0	19
2016	35	25	10	0	35
2017	32	21	11	2	30
2018	28	25	3	0	28

Försöks- eller träningslägenhet är vanligen inte insatser som motsvarar behovet av boende för personer som är utsatta för våld i nära relationer eller hedersrelaterat våld och förtryck. Efter en placering på skyddat boende kan den våldsutsatte ofta inte återvända till sin tidigare bostad. SHIS Bostäder är Stockholms stads bostadssociala resurs. I vissa fall kan SHIS erbjuda socialtjänsten så kallat avtalat boende, i vissa fall kan bostadsförmedlingen bevilja förtur i bostadskön. För andra krävs bosättning på annan ort utifrån hotbilden.

Bostäder till nyanlända

I stadsdelsområdet bor i dag nyanlända som är kommunplacerade och mottagna av Stockholms stad. De är tillfälligt bosatta hos SHIS på Bjällerkransen och på olika vandrarhem. SHIS ger visst stöd och rådgivning till de boende rörande bostadsfrågor och förvaltningens samhällsvägledare bistår med samhällsinformation till målgruppen.

Att nå ut med information och kunskap om förutsättningarna på bostadsmarknaden i Stockholm och hur man själv kan agera för att hitta en egen varaktig lösning på bostadsfrågan är högt prioriterat. De nyanländas möjligheter att lösa bostadsfrågan begränsas i stor utsträckning av de långa kötiderna till ett hyreskontrakt genom bostadsförmedlingen och höga hyresnivåer på andrahandsmarknaden.

Synpunkter och förslag

För att kunna bevilja tränings- och försökslägenheter till berörda målgrupper är förvaltningen beroende av att det finns hyreslägenheter med rimliga hyresnivåer..

För övriga grupper försvåras möjligheterna till egen bostad i Stockholm generellt av långa kötider till hyreskontrakt genom bostadsförmedlingen.

Anders Carstorp
stadsdelsdirektör

Toni Mellblom
avdelningschef

Bilaga

Omvandlingar av hyresrätter i vår stadsdel, skrivelse från Vänsterpartiet och Socialdemokraterna

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Carstorp, stadsdelsdirektör	2019-04-11
Toni Mellblom, avdelningschef	2019-04-11