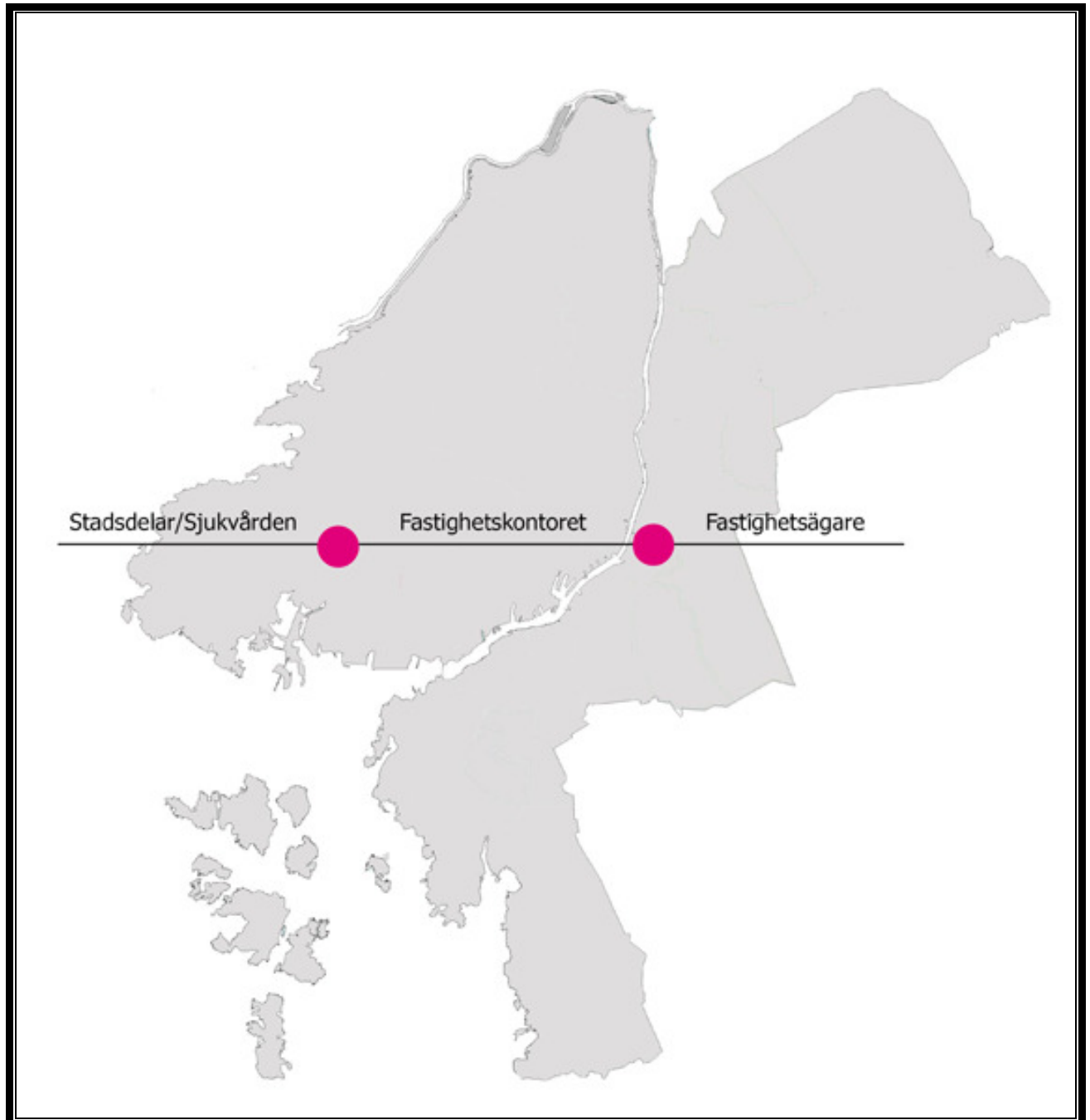




Göteborgs Stad
Fastighetskontoret

Rapport om bostadsenhetens verksamhet 2011



Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
1 Uppdrag	3
2 Förtursansökningar	4
3 Anskaffade lägenheter	6
4 Anskaffade lägenheter per stadsdel	8
5 Förvaltade kommunala kontrakt	9
6 Överlåtna hyresavtal	10
7 Obetalda hyror	11
8 Utvecklingsarbete på bostadsenheten under år 2011	11

Sammanfattning

Tillgång till bostäder är en strategisk fråga med inverkan på de sociala och ekonomiska dimensionerna i staden. Möjligheten för hushåll som inte själva kan ordna egen bostad regleras i ett samarbetsavtal mellan bostadsmarknadens parter i Göteborg och Göteborgs Stad. Fastighetsnämnden ansvarar för samordning av stadens insatser inom det bostadssociala området och för anvisning av bostäder till hushåll som av sociala eller medicinska skäl inte på egen hand kan ordna en bostad.

Under 2011 inkom 483 remisser för personer som av sociala eller medicinska skäl behövde förtur till bostad. Av dessa kom 81 % från stadsdelsförvaltningarna och resten från sjukvården. Antalet inkomna remisser har minskat jämfört med förra året. Andelen remisser som godkändes har ökat och uppgick till 74 %.

Under året har 293 nya hushåll fått ett hyreskontrakt via bostadsenheten. Av dessa lämnades 280 av kommunala fastighetsägare, 7 av privata fastighetsägare och 6 lägenheter anvisades i de bostadsrätter som Göteborgs stad äger i Kooperationen.

Vid årsskiftet 2011/2012 förvaltare bostadsenheten 1 174 kontrakt - samma nivå som föregående årsskifte. 195 hushåll fick överta förstahandsavtalen under 2011. Fastighetsägare lämnar även lägenheter utöver samarbetsavtalet direkt till stadsdelarna. Under 2011 har 29 sådana kontrakt överförts till fastighetskontoret. 21 av dessa lägenheter kommer från Förvaltnings AB Framtiden och 8 lägenheter från privata fastighetsägare.

Behovet av lägenheter för år 2012 beräknas uppgå till 345 stycken. Denna summa inkluderar de F100-lägenheter som är avsedda för personer med funktionsnedsättning. F100 lägenheterna kommer från och med 2012 att ingå i den kvot som tilldelas bostadsenheten utifrån samarbetsavtalet.

Bostadsenheten på fastighetskontoret vill med denna rapport ge en bild av utfallet för år 2011, behovet av bostäder för 2012 och beskriva hur uppdraget har utvecklats.

1 Uppdrag

Fastighetsnämnden ansvarar genom fastighetskontoret för samordning av kommunens insatser inom det bostadssociala området och för anvisning av bostäder till hushåll som av sociala eller medicinska skäl inte kan ordna bostad på egen hand. Från 1 april 2011 finns ett nytt samarbetsavtal som reglerar tillgång på lägenheter och förutsättningar för förtur till bostad.

I den förvaltande delen av bostadsenhetens uppdrag ingår uppdraget att sköta alla praktiska frågor i hyresförhållandet. Fastighetskontoret upprättar hyresavtal med hyresgästen, gör inflyttningsbesiktning, sköter hyresdebiteringen och ansvarar för eventuella problem som kan uppstå kring hyresavtalet. Fastighetskontoret ansvarar också för att pröva inkomna remisser mot tillämpningsföreskrifterna i samarbetsavtalet.

En strategisk och viktig fråga för bostadsenheten är dialog och samverkan ur ett perspektiv som innefattar hela staden. Enheten samarbetar med såväl privata som kommunala

fastighetsägare för att säkerställa tillgången till bostäder. Det fortsatta arbetet med att få fler lägenheter från privata fastighetsägare är av stor betydelse. I denna del är kommunikation kring samarbetsavtalet och förtydligande av de olika aktörernas ansvar och resurser viktigt. Arbetet har inverkan på de sociala och ekonomiska dimensionerna i staden och påverkar stadsdelarnas kostnader för bland annat bistånd i form av boende och försörjningsstöd. En ordnad boendesituation medverkar till att hushåll ges förutsättning att etablera sig socialt och på arbetsmarknaden. En viktig fråga är att följa hur konjunkturutvecklingen och utvecklingen på bostads- och arbetsmarknaden påverkar efterfrågan av lägenheter.

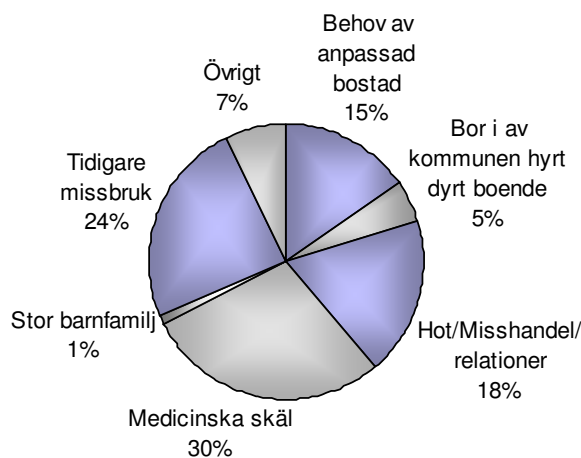
2 Förtursansökningar

Bostadsenheten utreder och bedömer remisser om förtur till bostad. Antalet förtursansökningar uppgick 2011 till 483 st. Stadsdelarna Angered, Östra Göteborg och Norra Hisingen har skickat in flest remisser under 2011. Etableringsenheten som är en samlad enhet för kommunens flyktingmottagande startade upp i början av året och har successivt tagit över introduktionsverksamhetens arbete. Enligt tillämpningsföreskrifterna till det nya samarbetsavtalet ska hushållet vara folkbokfört i Göteborg för att remiss ska bedömas.

Stadsdel	2009	2010	2011
SDF Angered	40	60	60
SDF Östra Göteborg	43	54	50
SDF Örgryte-Härlanda	21	22	35
SDF Centrum	23	21	16
SDF Majorna-Linné	28	32	35
SDF Askim-Frölunda-Högsbo	38	31	31
SDF Västra Göteborg	16	25	25
SDF Västra Hisingen	44	43	41
SDF Lundby	51	49	34
SDF Norra Hisingen	38	53	46
Sociala resursförvaltningen etableringsenheten	0	0	6
Introduktionsenheten Nordost	16	13	5
Introduktionsenheten Centrum/Väster	5	4	2
Introduktionsenheten Hisingen	9	12	5
Sjukvården	85	78	92
Annan kommun	0	2	0
Summa	457	499	483
Andel godkända remisser	72%	65%	74%

Källa: Fabo

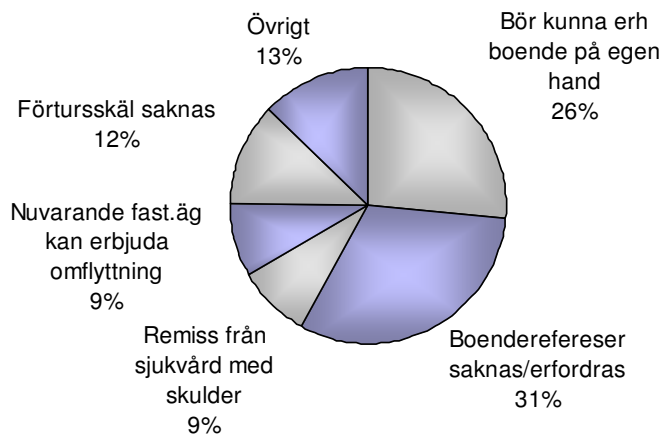
Godkända remisser 2011



Källa: Fabo

De flesta godkända remisser har haft medicinska förtursskäl eller har gällt personer med tidigare missbruk. De medicinska förtursskälen ökade under 2011 med 10 % jämfört med året innan. Flertalet av de personer som ingår i någon av ovanstående grupper bor i av kommunen köpt dyrt boende.

Ej godkända remisser 2011



Källa: Fabo

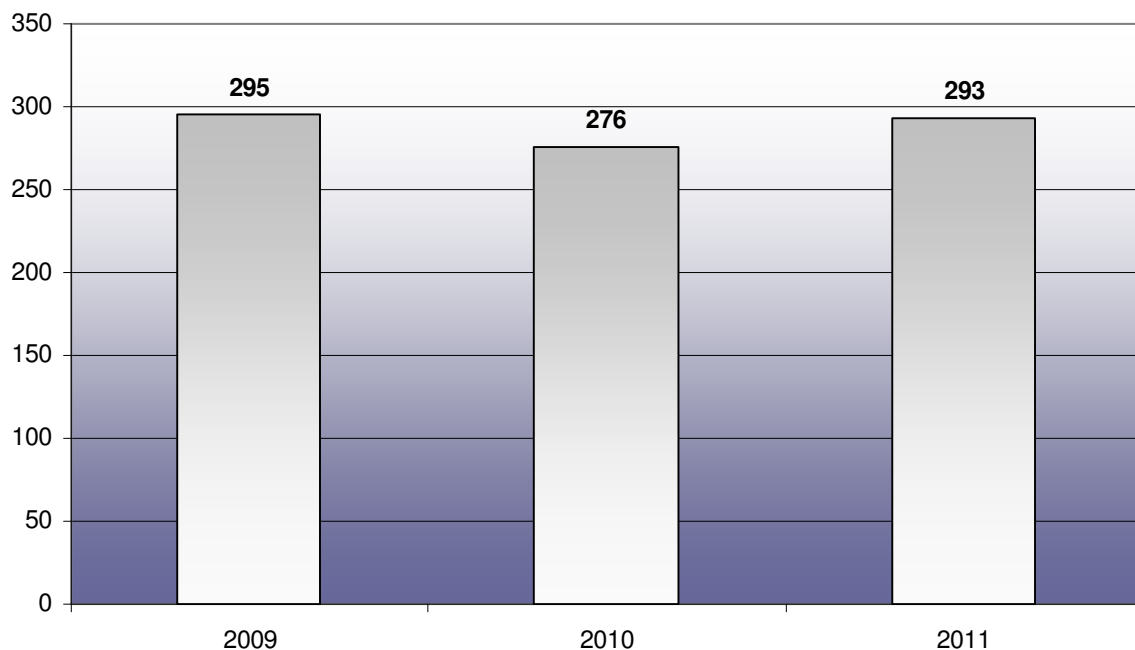
Den främsta orsaken till att remisser inte har godkänts är att hushållet saknar boenderefereanser. När boenderefereanser saknas finns inget underlag för att kunna rekommendera hushållet till en fastighetsägare. En annan grund för avslag är att det inte finns några formella hinder för hushållet att ordna bostad på egen hand.

3 Anskaffade lägenheter

Bostadsenheten gör kontinuerligt analys av behovet av bostäder. Ett av flera verktyg i detta arbete är BoInvent som är ett it-stöd för inventering av de hushåll som inte har ett boende som bedöms vara det bästa för tillfället. Stadsdelarna dokumenterar även hushåll med förutsättningar för kommunala kontrakt. I december 2011 uppgick antalet hushåll med behov av kommunalt avtal till 265 stycken. Behovet av lägenheter omförhandlas årligen. Baserat på den prognos som gjordes hösten 2011 uppskattas behovet av lägenheter under 2012 till 345 stycken.

Behovet av lägenheter under 2011 har varit något lägre än prognosen på 333 stycken. Detta innebär att antalet lämnade lägenheter täckt det behov som funnits, förutom hushåll som väntar på en funktionell, anpassad lägenhet. Förvaltnings AB Framtiden lämnar 33 lägenheter per år särskilt riktade till personer med funktionsnedsättningar, som ett alternativ till bostad med särskild service. Denna satsning benämns F100 och 30 personer har fått lägenhet under 2011, 37 personer väntar på lägenhet. Från och med 2012 kommer denna målgrupp att ingå i det antal lägenheter som fastighetskontoret får enligt samarbetsavtalet.

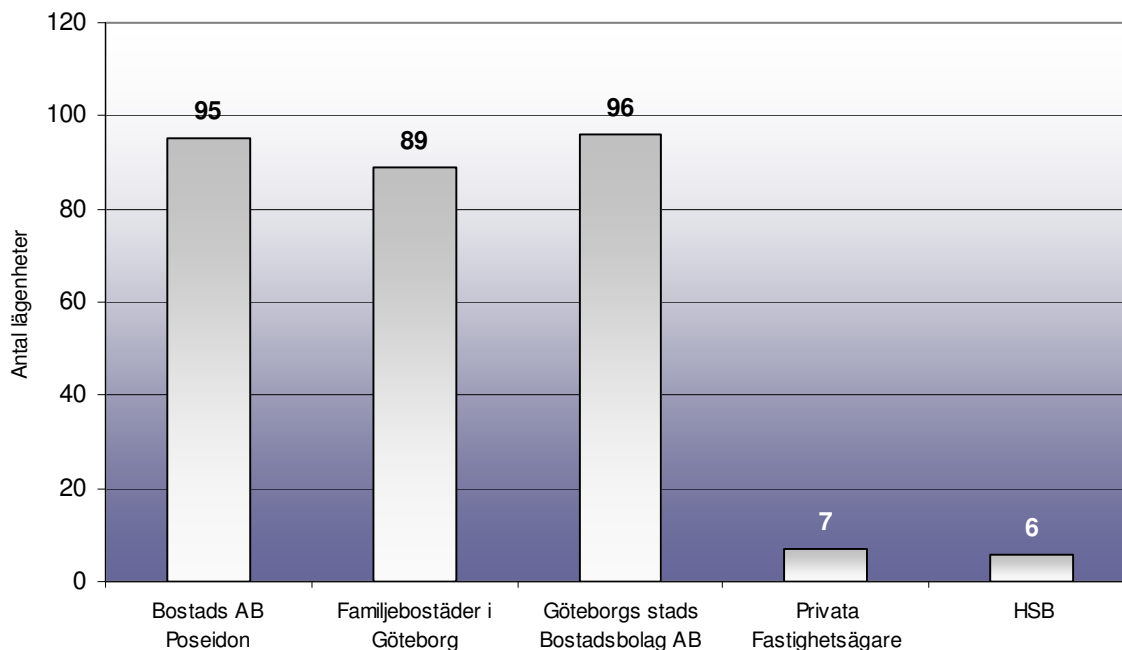
Antal anskaffade lägenheter 2011



Källa: BoMedla

Under året har 293 lägenheter anskaffats. 280 av dessa har lämnats av kommunala fastighetsägare och 7 från privata fastighetsägare. 6 kontrakt har anvisats i de bostadsrätter som Göteborgs Stad äger inom Kooperationen.

Inflyttade per fastighetsägare 2011



Källa: BoMedla

Av 7 lägenheter från privata fastighetsägare har 4 lägenheter lämnats av Stena Fastigheter, 1 från Wallenstam Bostad AB, 1 från Saxborn Fastigheter samt 1 från Alexandersson Fastigheter i Göteborg AB. Fastighetsägare har lämnat ytterligare lägenheter utöver samarbetsavtalet direkt till stadsdelarna, så kallade SDN- kontrakt. Under 2011 lämnades 29 sådana lägenheter, 21 av dessa lägenheter har lämnats av kommunala fastighetsägare och 8 av privata fastighetsägare. Dessa kontrakt förvaltas av fastighetskontoret.

Den genomsnittliga väntetiden för anvisning av bostad var under 2011 cirka tre månader. Målet för väntetid är tre månader och har därmed uppnåtts. Med väntetid menas tiden mellan godkänd remiss och erbjudande om lägenhet från fastighetsägare.

Väntetiden avser hushåll som anvisades lägenhet under 2011. Gruppen som väntar på anpassad bostad och de stora barnfamiljerna finns inte med i underlaget för väntetiden.

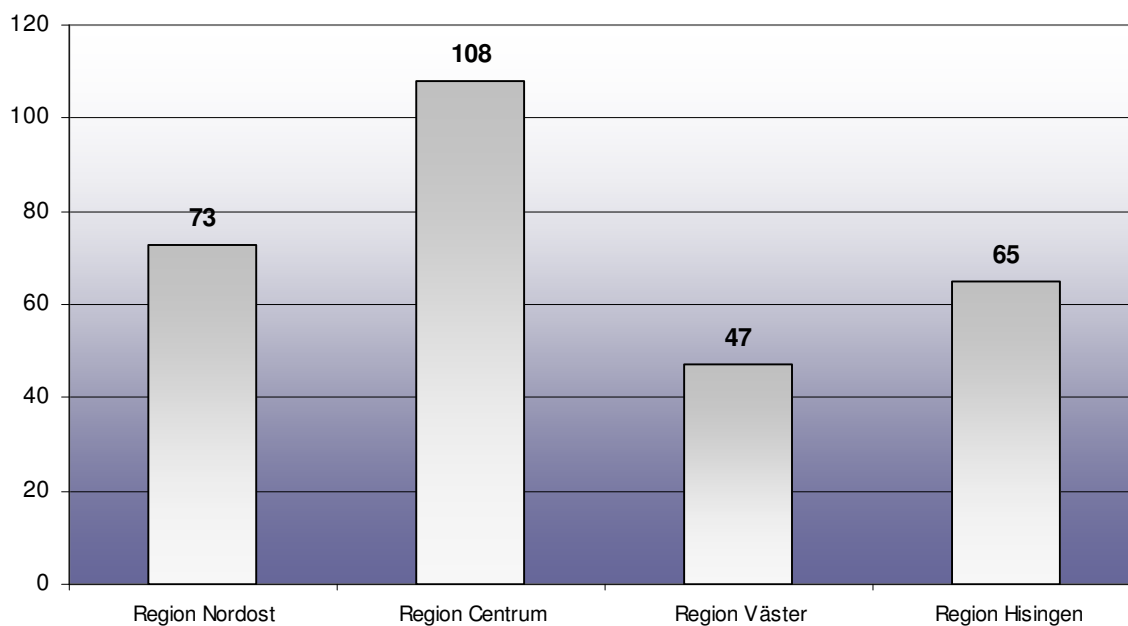
För närvarande finns 114 hushåll som väntar på en lägenhet. Av dessa väntar 54 hushåll på en funktionell, anpassad lägenhet. Antalet anpassade lägenheter för återinhyrning är få och det är svårt att ”matcha” ledig lägenhet med hushåll med motsvarande behov. Under 2011 förmedlades 28 anpassade lägenheter, tillgången på dessa lägenheter bedöms vara otillräcklig.

Av de väntande hushållen är fyra stora barnfamiljer (sex barn eller fler). Vid årsskiftet 2010/11 fanns nio stora barnfamiljer som väntade på en lämplig bostadslösning. Två familjer har tilldelats bostad via bostadsenheten under första halvåret. På grund av brist på lägenheter för stora barnfamiljer har bostadsenheten åtagit sig att förmedla och i vissa fall medverka till att skapa nya bostäder för denna grupp. Inom Förvaltnings AB Framtiden bosociala grupp har lösningar tagits fram och en av de väntande familjerna väntar på omflyttning inom det bostadsföretag där de har hyresavtal.

4 Anskaffade lägenheter per stadsdel

Nedanstående tabell visar var nya kommunala kontrakt under 2011 är belägna. Ett av målen i anskaffningsarbetet är att få en geografisk spridning över staden. Andelen lägenheter i stadsdelarna i Nordost är 25 %, Centrum 37 %, Väster 16 % respektive Hisingen 22 %.

Antal nya kommunala kontrakt per region 2011
Belägen



Källa: Fabo

Fördelat på stadsdelar i respektive region:

Region Nordost: Angered 32 st, Östra Göteborg 41 st

Region Centrum: Centrum 32 st, Majorna-Linné 52 st, Örgryte- Härlanda 24 st

Region Väster: Askim- Frölunda- Högsbo 30 st, Västra Göteborg 17 st

Region Hisingen: Lundby 12 st, Norra Hisingen 30 st, Västra Hisingen 23 st

5 Förvaltade kommunala kontrakt

SDN	Hyres lägenheter	Bostads rätter	Villor	Special-avtal F100 Ebosi	Summa	SDN hyres-kontrakt	SDN Villor	SDN bostads rätter	Summa SDN-kontrakt	Totalt
Angered	115	6		9	130	31	2		33	163
Östra Göteborg	96	4		6	106	63		8	71	177
Totalt Nordost	211	10	0	15	236	94	2	8	104	340
Örgryte-Härlanda	47	2		2	51	2		1	3	54
Centrum	39	3		8	50	22			22	72
Majorna-Linné	55	2		7	64	20		1	21	85
Totalt Centrum	141	7	0	17	165	44	0	2	46	211
Askim-Frölunda-Högsbo	50	5		11	66	8		10	18	84
Västra Göteborg	41	2	1	11	55	3		4	7	62
Totalt Väster	91	7	1	22	121	11	0	14	25	146
Västra Hisingen	73	7		5	85	17		3	20	105
Lundby	84	2		7	93				0	93
Norra Hisingen	61	11	1	5	78	15		21	36	114
Totalt Hisingen	218	20	1	17	256	32	0	24	56	312
Introduktionsenheterna	14	3			17				0	17
Socialresursför-etableringsenhet	0				0	134		14	148	148
Summa	675	47	2	71	795	315	2	62	379	1174

Källa: Fabo

Antalet förvaltade kontrakt är i samma nivå som vid föregående årsskifte. 73 % av pågående hyreskontrakt kommer från Förvaltnings AB Framtiden och 18 % från privata fastighetsägare. Resterande andel utgörs bl.a. av inhyrda villor för stora barnfamiljer där avtalet förvaltas av fastighetskontoret.

Utöver 795 kommunala kontrakt administrerar bostadsenheten 379 så kallade SDN-kontrakt. Under 2011 har 29 nya kontrakt överförts till fastighetskontoret och 37 kontrakt har avslutats. Enligt beslut i kommunfullmäktige 2002 skall de bostadsrätter och hyresrätter som stadsdelsnämnderna köpt/inhyrt överföras till fastighetsnämnden. Avtalen avser främst lägenheter som används inom verksamhetsområdena individ- och familjeomsorg, funktionshinder och äldreomsorg.

Av de förtursärenden som inkom under 2011 fick 30 hushåll förstahandsavtal med fastighetsägarna direkt. Merparten av dessa hade behov av anpassad lägenhet.

6 Överlåtna hyresavtal

Enligt samarbetsavtalet bör den hyresgäst som har kommunalt kontrakt få överta kontraktet efter 18 månader om hyresgästen betalat hyran i tid, tagit väl hand om lägenheten och inte stört grannar. Innan fråga om överlåtelse ställs till fastighetsägaren, besiktigas lägenheten av fastighetskontoret, oftast tillsammans med fastighetsägaren. Under 2011 fick 65 % av hushållen eget avtal inom två år.

Fastighetsägare	2009	2010	2011
Förvaltnings AB Framtiden	271	247	178
Privata fastighetsägare	38	35	17
Summa	309	282	195

Källa: Fabo

Antalet nytillkomna hyresavtal 2007 var högt, vilket påverkade överlåtelseerna för 2009 och 2010. Dessa år gjordes en satsning tillsammans med stadsdelarna och fastighetsägarna om överlåtelse av äldre hyresavtal. Överlåtelseerna för 2011 är lägre men ska ses i relation till anskaffade lägenheter under 2009.

Orsak till avslutade hyresavtal	2009	2010	2011
Överlåtelse	309	282	195
Lägenhetsbyte	10	10	5
Avhyst	13	10	11
Egen uppsägning	72	41	38
Uppsagda av fastighetskontoret	22	14	13
Avliden	10	8	7
Övergiven bostad	4	5	4
Utgått, ändrade behov mm	9	45	24
Summa	449	415	297

Källa: Fabo

För de 11 hushåll som blivit avhysta har obetalda hyror varit orsaken i 8 fall och störningar i 3 fall. Av de 13 hushåll som är uppsagda av fastighetskontoret är anledningen i 4 fall obetalda hyror och i 9 fall störningar. Dessa hushåll har efter uppsägningen flyttat självmant.

När ett hushåll sägs upp på grund av störningar lämnas ärendet vidare till jurist för påbörjande av juridisk process. Detta görs för att få en snabbare process inför en avhysning i de fall då hyresgästen inte flyttar ut frivilligt. Detta har också varit ett önskemål från parterna i samarbetsavtalet.

Störningar

Antal störningstillfällen fördelat per fastighetsägare

Fastighetsägare	Antal störningar
Förvaltnings AB Framtiden	60
Privata	11
Kooperationen	3
Summa	74

Källa: Fabo

Antalet hushåll som orsakat störningar – i huvudsak hög musik och höga röster - uppgår under 2011 till 64 stycken. Dessa hushåll motsvarar ca 8 % av det totala antalet kommunala kontrakt.

Bostadsenheten arbetar tillsammans med störningsjouren, stadsdelarna och fastighetsägarna för att komma tillrätta med störningar. Det är viktigt att ta kontakt med hushållet snabbt och att återkoppling görs till fastighetsägaren. Vikten av det förebyggande arbetet för att förhindra att uppsägningar och bostadslöshet uppstår betonas särskilt i samarbetsavtalet.

7 Obetalda hyror

Datum	Tkr	% av omsättningen
2009-12-31	1 186	2,2 %
2010-12-31	827	1,7 %
2011-12-31	821	2,0 %

Källa: Markis

Stadsdelarna har utifrån en generell ansvarsförbindelse, med återkravs rätt mot andrahandshyresgästen, ansvar för hyres- och reparationsskulder. Genom boendeportalen finns möjlighet att följa upp hyresbetalningarna. Målet är att hyresunderskottet är mindre än 1 % av omsättningen. Skulderna består både av enstaka obetalda hyror och av dem som har ett flertal hyror som inte är betalda. När det gäller de som har flera obetalda hyror så beror det ofta på att det är svårt att delge vid uppsägning eller att hyresgästen överklagar uppsägningen. Ett fåtal hyresgästers skulder påverkar därför ovanstående värde.

8 Utvecklingsarbete på bostadsenheten under år 2011

Kommunikation

Bostadsenhetens verksamhet kring samarbetsavtalet är beroende av ett fungerande samarbete med fastighetsägare, stadsdelar, hyresgäster och andra aktörer. En tydlig kommunikation är därför en förutsättning för hur väl vi lyckas med vårt uppdrag.

Boendeavdelningen ger ut ett digitalt nyhetsbrev - Boendenytt, till stadsdelar, sjukvård och fastighetsägare. Under 2011 utgavs tre nummer.

Tillsammans med stadsledningskontoret, stadsdelsförvaltningarna, fastighetskontoret, social resursförvaltning, upphandlingsbolaget och Förvaltnings AB Framtiden har en kommunikationsplan kring hur kommunen arbetar i hemlöshetsfrågan tagits fram. Det finns behov av samsyn, gemensamma definitioner och statistik bland de kommunala aktörer som

arbetar med frågan. Arbetet har bland annat resulterat i ett gemensamt bildmaterial med information om vad som görs i respektive organisation och ett gemensamt pressmeddelande och agerande i samband med socialstyrelsens rapport om hemlöshet vid årsskiftet.

Samarbetsavtalet

Uppstarten för det nya samarbetsavtalet skedde med ett frukostmöte på Boplats Göteborg, där de privata hyresvärdarna var särskilt inbjudna. Flera informationsmöten har därefter ägt rum med privata fastighetsägare, både som uppföljning med dem som tecknat avtal och för att informera dem som ännu inte tagit ställning. Information om samarbetsavtalet kommer att fortsätta i form av besök på arbetsplatsträffar hos fastighetsägare under 2012.

11 privata fastighetsägare har hittills undertecknat samarbetsavtal om att årligen lämna lägenheter:

Fastighetsägare	Antal lägenheter
Stena Fastigheter Göteborg AB	15
Wallenstam Bostad AB	5
Bo Trygg Göteborg AB, vid varje ny markanvisning	3-5
Alexandersson Fastigheter i Göteborg AB	2
Källfelt Byggnads AB	2
Saxborn Fastigheter	1
Amlövs	1
Bostjärnan	1
Apartment Bostad	1
Örgryte Bostads AB	1
Conny Andersson	1
Summa	35

Effektivisering av processen för anvisning av bostadsanpassade bostäder

Enligt samarbetsavtalet ska fastighetsägare anmäla lediga lägenheter som redan är anpassade med hjälp av bostadsanpassningsbidrag, till personer med särskilda behov utifrån en funktionsnedsättning. En projektgrupp är tillsatt för att öka återanvändning av bostadsanpassade lägenheter och minska väntetiden fram till ett lägenhetererbjudande. Under 2011 tog projektgruppen fram en broschyr för fastighetsägare för att informera om vilka lägenheter det gäller. En intern databas med mått och foton har skapats för att underlätta matchningen. Arbetet kommer att kommuniceras genom nyhetsbrev och besök hos fastighetsägare och sjukvård. Projektet kommer att permanentas under 2012.

Arbete för att förebygga att barnfamiljer blir avhysta

Under 2011 har stadsledningskontoret på uppdrag av kommunstyrelsen gjort en lägesbeskrivning av situationen kring avhysta barnfamiljer med åtgärdsförslag för att förebygga avhysningar. Tjänsteutlåtandet presenterades under 2011. På uppdrag av kommunstyrelsen fortsätter nu detta arbete som är inriktat på att ta fram gemensamma riktlinjer för det förebyggande arbetet. Fastighetskontoret kommer även denna gång att medverka i arbetsgruppen tillsammans med representanter för stadsdelar och Förvaltnings AB Framtiden .

Försäljning av bostadsrätter

Bostäder till hushåll som av sociala eller medicinska skäl inte kan ordna bostad på egen hand ska enligt samarbetsavtalet finnas inom alla upplåtelseformer. Göteborg stad äger därför drygt 100 bostadsrättslägenheter. För att öka rörligheten och anpassa innehavet efter behovet tog fastighetsnämnden under 2010 beslut att sälja ett antal bostadsrättslägenheter som bedömdes olämpliga för målgruppen och därför stått tomma under en tid. Under 2011 har inga bostadsrättslägenheter sålts, däremot har två blivit klara för försäljning i början av år 2012.

Nöjd kund index 2011

NKI betyget för bostadsanskaffning är 68 vilket är ett oförändrat bra medelbetyg. Hushåll som fått bostad via fastighetskontoret är mycket nöjda och ger ärendehantering och personlig service NKI-betyg 76. Intygsgivare ger ett starkt medelbetyg 67 och är en förbättring med tre betygsenheter sedan 2009. Från fastighetsägarna blir betyget något lägre, 62.

Fastighetskontorets personal får ett högt betyg, medan informationen från kontoret till fastighetsägarna får ett något lägre betyg. Man anser sig i viss mån sakna information om samarbetsavtalet, t ex behovet av att bidra med bostäder, vad ett kommunalt kontrakt innebär och vilka hushåll det gäller. Fastighetsägarna upplever för övrigt att hushåll med kommunala kontrakt inte orsakar fler störningar än vanliga hushåll. En handlingsplan för prioriterade områden har tagits fram under hösten 2011 och genomförandet fortsätter under 2012.

Jämställdhetssäkra förtursverksamheten 2011-2013

Fastighetskontoret har fått medel från Sveriges kommuner och landsting (SKL) för att kvalitetssäkra förtursverksamheten i syfte att garantera hög kvalitet och goda resultat utifrån kvinnors och mäns villkor och behov. Tillsammans med stadsdelarna ska projektet kartlägga vilka kostnader kvinnor och män i de båda grupperna genererade efter avslagsbeslut. Därefter följer analys av beslutens långsiktiga kostnadseffekter ur ett genusperspektiv. Stadens resurser, kopplat till fastighetskontorets beslut, ska användas på ett likvärdigt och jämställt sätt. Arbetet som drivs i projektform ska leda till en åtgärdsplan med bestående förbättringar där jämställdhetskonsekvenser beaktas i beslutsunderlag och vid eventuella förändringar i verksamheten.