

Fastighetskontoret



Göteborgs
Stad

BOSTADSENHETENS ÅRSRAPPORT 2015

Rollen som hyresvärd och anskaffare av bostäder

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Uppdraget	3
2. Utveckling 2015	3
2.1 Närmare 750 göteborgare erbjöds egen lägenhet	3
2.2 Hemlöshetsplan, nyanländas boende och bostadssatsning för barnfamiljer	5
3. Remisser	5
3.1 Remissförfarandet	5
3.2 Hushållens sammansättning	7
3.3 Remisser som godkänts	7
3.4 Remisser som inte godkänts	8
4. Anskaffade lägenheter	9
4.1 Anvisade lägenheter	9
4.2 Anvisade lägenheter per fastighetsägare	10
4.3 Lämnade lägenheter till SDF och Social resursförvaltning	11
4.4 Samarbetsavtalet och de privata fastighetsägarna	12
5. Geografisk fördelning av anvisade lägenheter	12
5.1 Anvisning per region	13
6. Förvaltade kontrakt	13
6.1 Avslutade hyresavtal	15
7. Störning och obetald hyra	16
8. Vräkningsförebyggande arbete	17
9. Källor	17

1. UPPDRAGET

Fastighetsnämnden ansvarar för samordning av kommunens insatser inom det bostadssociala området. En del av detta uppdrag innebär anvisning av bostäder till hushåll med särskilda behov. Anvisningen sker utifrån ett samarbetsavtal som slutits mellan kommunen och parterna på bostadsmarknaden. Genom aktiv samverkan med kommunala och privata fastighetsägare samt socialtjänst och sjukvård säkras tillgång till hyreslägenheter för målgruppen. I arbetet med att anskaffa bostäder eftersträvas en jämn geografisk spridning över staden.

Bostadsenheten ansvarar för att pröva inkomna remisser från stadsdelar och sjukvård mot riktlinjerna i samarbetsavtalet. Utgångspunkten är att det ska finnas sociala eller medicinska förtursskäl. När bostad med kommunalt kontrakt anvisas ingår förvaltning i uppdraget, vilket bland annat innebär upprättande av hyresavtal med fastighetsägare och andrahandshyresgäst. Om det uppstår problem i boendet samarbetar fastighetskontoret med stadsdelar och fastighetsägare för att finna bra lösningar.

Om hushållet betalt hyran i tid, skött lägenheten och inte stört grannar inleds efter 18 månader en process med överlåtelse till förstahandskontrakt.

Utöver hantering av cirka 850 kommunala kontrakt förvaltar bostadsenheten även runt 398 hyresavtal för lägenheter som stadsdelsförvaltningarna och social resursförvaltning disponerar själva. Dessa lägenheter används bland annat som referensboenden och jourlägenheter.

2. UTVECKLING 2015

2.1 Närmare 750 göteborgare erbjöds egen lägenhet

Under 2015 har 404 hushåll flyttat in i en ny lägenhet, antingen genom kommunalt kontrakt eller med eget förstahandsavtal. Dessa hushåll motsvarar närmare 750 personer. Undantaget tidigare års engångssatsningar är detta den högsta siffran någonsin vad gäller anvisade lägenheter under ett år. För 2014 uppgick motsvarande siffra till 315 lägenheter.

Ökningen förklaras främst av ett aktivt arbete med att underlätta möjligheterna att skicka remiss, genom förändrade referenskrav och kommunikationssatsningar, men även utifrån ett ökat tryck på bostadsmarknaden samt en fortsatt hög befolkningstillväxt. Jämfört med 2014 har antalet remisser under året ökat med 13 procent. Andelen godkända remisser har ökat från 70 procent till 79 procent.

Den förhållandevis låga omsättningen av lägenheter på hyresrättsmarknaden påverkar särskilt grupper med svag ekonomi och hushåll med social problematik. Bristen på lediga hyresrätter präglar därför många av de remisser som skickas till fastighetskontoret. I hanteringen av remisser noteras en ökande svårbedömd ”gråzonsgupp”, för vilka sociala och medicinska förtursskäl växelverkar med den allmänna bristen på bostäder.

Antalet hushåll som under 2015 kunnat få övertag till eget förstahandsavtal uppgår till 277, även detta en rekordnotering jämfört med tidigare år. Antalet uppsägningar och avhysningar gick ner något under 2015, dock noteras en ökning av antalet rättelser på grund av förseningar med hyresbetalningar.

Närmare 90 procent av de förmedlade bostäderna kommer från något av de kommunala bostadsföretagen. Resterande andel kommer från privata fastighetsägare (8 procent) eller utgörs av kommunens bostadsrätter eller villor (2 procent).

Med 38 lämnade lägenheter från privata fastighetsägare under 2015 noteras ett trendbrott vad gäller bidragen från den privata sidan. Jämfört med tidigare år motsvarar siffran en dubbling. Bakgrunden till ökningen är ett målmedvetet kommunikationsarbete tillsammans med en striktare tillämpning av möjligheterna att ställa krav i samband med beslut om markanvisningar. Under året har ytterligare 9 privata bostadsföretag skrivit under samarbetsavtal med kommunen.

Den genomsnittliga väntetiden från beslut om kommunalt kontrakt till kontraktskrivning är fyra månader, en ökning med en månad jämfört med samma period 2014. Att tiden ökat förklaras av det ökade trycket på bostadsmarknaden. För hushåll som väntar på erbjudande om anpassad lägenhet eller lägenhetsstorlekar om fyra rum och kök eller större är väntetiden avsevärt längre. Bristen på tillgängliga större lägenhetsstorlekar samt anpassade lägenheter är mycket bekymmersam. Försök med ombyggnation / sammanslagning av befintliga bostäder samt att erbjuda lägenheter med god grundfunktionalitet (T-märkta) till de som väntar på anpassad bostad behöver intensifieras.

Under 2015 har fastighetskontoret i samarbete med bostadsföretagen och Social resursförvaltning fortsatt arbetet för att möjliggöra kvarboende för hushåll som bor i kommunens egna referensboenden. Istället för att behöva flytta från en referenslägenhet till en ny lägenhet, omvandlas befintlig lägenhet till en bostad som upplåts med kommunalt kontrakt. Vid 2015 års slut hade 14 hushåll tecknat kommunalt kontrakt enligt principen ovan. Syftet med kvarboende är att minimera antalet flyttar för att på så sätt skapa bättre förutsättningar för stabilitet och kontinuitet för hushållen.

I enlighet med de politiska ambitionerna i staden ska en egen bostad vara grunden för att lösa individens problem, istället för att bostaden ska vara målet när övriga problem är lösta. Staden arbetar därför utifrån modellen Bostad Först där personer med komplex problematik som befinner sig i akut hemlöshet erbjuds egen bostad. Bostaden upplåts med samma krav och rättigheter som för andra hyresgäster som innehar kommunalt kontrakt, men med ett omfattande stöd kring individen. Arbetet med Bostad Först leds av Social resursförvaltning och ska enligt intentionerna i hemlöshetsplanen öka till att omfatta cirka 20-30 nya hushåll per år. Under 2015 ökade antalet Bostad Först lägenheter med 24 stycken, en kraftig ökning jämfört med 2014 då motsvarande siffra uppgick till 6 hushåll.

Under 2014 startade projekt BODIL, ett lokalt projekt i stadsdelen Askim-Frölunda-Högsbo. I BODIL utförs stödet till den enskilde av Stadsmissionen och under 2015 har 12 hyresgäster anvisats bostad. BODIL är en modifierad form av Bostad Först där målgruppen utökats till att innefatta hemlösa från situation 1 och 2 enligt Socialstyrelsens definitioner. Medverkande

fastighetsägare är Stena Fastigheter, Bostadsbolaget, Familjebostäder och Poseidon. Målsättningen är att projektet under en tvåårsperiod ska generera 25 lägenheter.

2.2 Hemlöshetsplan, nyanländas boende och bostadssatsning för barnfamiljer

Under 2015 har Kommunfullmäktige antagit Göteborgs Stads strategi och plan mot hemlöshet. Fastighetskontoret har processlett arbetet med planen och förvaltningen har en samordnande roll i den övergripande uppföljningen.

Planen sträcker sig fram till och med 2018 och har tre huvudstrategier:

- Intensifiera det vräkningsförebyggande arbetet
- Användandet av långsiktiga lägenhetsboenden som leder till eget boende ska öka
- Stärka och utveckla ledning och styrning i kommunens hemlöshetsarbete

För Bostadsenhetens del innebär planen ett mer intensifierat arbete med Bostad Först. Men även att genomföra fler åtgärder för att korta tiden i hemlöshet och förhindra uppsägningar och avhysningar.

I oktober 2014 har kommunstyrelsen ställt sig bakom förslag till strategi för nyanländas boende. Framtagandet av strategin har samordnats av fastighetskontoret och innefattar bland annat en generell satsning för barnfamiljer som saknar eget kontrakt, tillskapandet av fler större lägenheter samt utredning om genomgångsbostäder.

Den målgrupp som prioriteras är barnen och deras möjlighet till stabila levnadsförhållanden. Framtagande av tillfälliga modulbostäder är en av delåtgångarna för att klara av behovet för främst barnfamiljer och ensamkommande barn. Arbetsformer och roll- och ansvarsfördelning mellan stadens olika aktörer har etablerats. Under hösten har förslag på ytor för modulbostäder uppförda med tidsbegränsat bygglov identifierats.

För målgruppen bostadslösa barnfamiljer har fastighetskontoret utrett möjligheterna för ett system med genomgångsbostäder. Det pågår ett arbete med att se över formerna för anvisning, uthyrning och stöd till hushållet för att komma vidare till en mer permanent bostad. Fastighetskontoret deltar också i AB Framtidens satsning ”250x2”, där 500 lägenheter under en tvåårsperiod öronmärks för bostadslösa barnfamiljer.

3. REMISSER

3.1 Remissförfarandet

Socialtjänsten utreder behovet av bostad för hushåll som av sociala och/eller medicinska skäl inte kan ordna bostad på egen hand. Finns det förutsättningar för hushållet att bo med kommunalt kontrakt skickar socialtjänsten en remiss i ärendet till Fastighetskontoret för prövning enligt riktlinjerna. Sjukvården har endast möjlighet att skicka remiss för hushåll som är behov av anpassad bostad. Hushållen bedöms då kunna teckna ett förstahandsavtal med fastighetsägaren.

Inflödet ökade under 2015 med drygt 70 remisser, vilket motsvarar en 13 procent ökning. Godkännandenivån på remisserna är hög och ökade från 70 till 79 procent från föregående år.

En anledning till de höga siffrorna för godkänd anskaffning kan vara fastighetskontorets kommunikationssatsningar gentemot stadsdelar och sjukvård. De riktlinjer som är omarbetade för anskaffning för särskilda grupper ser också ut att vara väl implementerade i staden.

Stadsdelarna SDF Angered och Östra Göteborg skickar tillsammans 204 remisser vilka utgör 40 procent totalt. Man kan också utläsa av statistiken att några stadsdelar marginellt har minskat andelen remisser under året jämfört med 2014.

Remisser om bostadsanskaffning 2015

Förvaltning/sjukvård	2013*	2014	2015	Godkänd Remiss, 2015	Godkänt procent, 2015
SDF Angered	108	82	103	91	88 %
SDF Östra Göteborg	114	82	101	91	90 %
SDF Örgryte - Härlanda	48	39	37	26	70 %
SDF Centrum	28	33	45	36	80 %
SDF Majorna-Linné	58	49	59	43	73 %
SDF A-F-H	38	34	50	44	88 %
SDF Västra Göteborg	37	24	34	19	56 %
SDF Västra Hisingen	54	40	38	31	82 %
SDF Lundby	56	27	26	21	81 %
SDF Norra Hisingen	55	55	56	41	73 %
Social Resurs Etablering	33	21	27	18	67 %
Sjukvården	87	62	45	28	62 %
Summa	716	548	621	489	79 %
Andel godkända remisser i procent	68 %	70 %	79 %		
	(ordinarie anskaffning)				

*År 2013 genomfördes en engångssatsning där fastighetskontoret med stadsdelsförvaltningen och AB Framtiden tog fram lägenheter till hushåll som bodde i dyra boenden men som inte var behov av stöd i boendet. Av 230 nomineringar från stadsdelarna, anvisades 109 hushåll till en bostad.

3.2 Hushållens sammansättning

Av de remisser som kommer till fastighetskontoret är övervägande delen ensamhushåll. Ensamhushåll bestående av män dominerar med 226 inkomna remisser. Gruppen kvinna i ensamhushåll uppgår står för 148 remisser. Remisserna som rör ensamhushåll har en hög godkännandefrekvens.

Vad gäller inkomna remisser som rör ensamstående med barn dominerar kvinnor med barn vilka utgör 75 procent av gruppen. Statistiken visar att män med barn har en något högre godkännandefrekvens, 81 procent.

Från föregående år visar statistiken ingen större förändring vad avser remisser fördelade på de olika hushållen. Jämfört med 2014 noteras en viss procentuell ökning av inkomna remisser för gruppen kvinna i ensamhushåll samt en viss minskning för gruppen par med barn.

I sammanhanget ska understrykas att det endast är socialtjänsten eller sjukvården som fattar beslut om att skicka remiss till fastighetskontoret, varför svaren på skillnaderna i antalet remisser mellan könen får sökas hos remittenten.

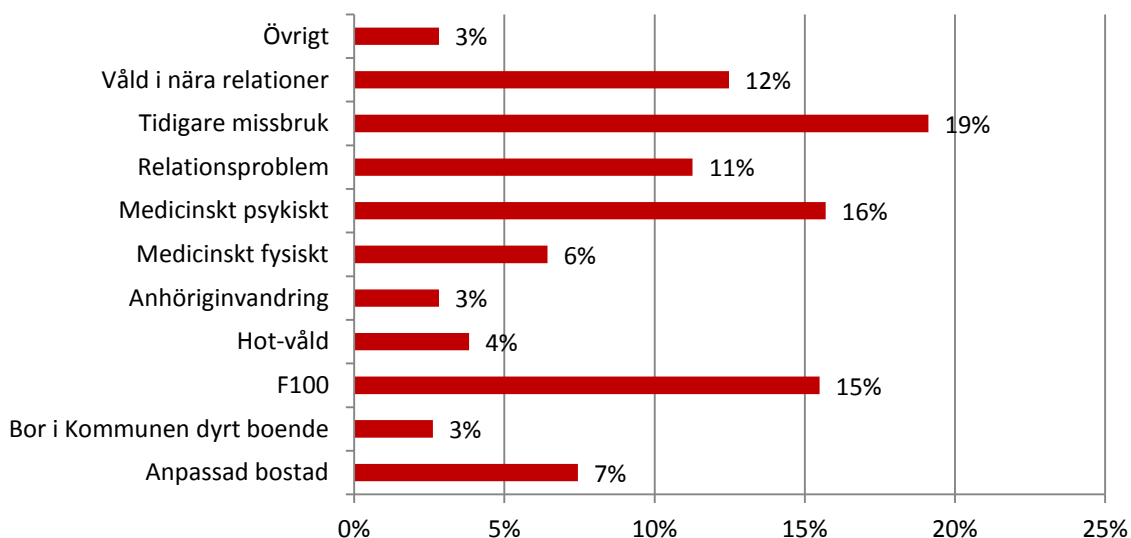
Hushållens sammansättning och inkomna remisser

Anskaffning och hushåll	Inkomna 2015	Godkända	Godkända i procent
Ensam man	226	186	82 %
Ensam kvinna	148	123	83 %
Man med barn	37	30	81 %
Kvinna med barn	140	104	74 %
Par med barn	56	36	64 %
Par utan barn	14	10	71 %
Summa	621	489	

3.3 Remisser som godkänts

I huvudsak är det personer där socialtjänsten eller sjukvård bistått med resurser till den enskilde som blir föremål för remiss till fastighetskontoret. Bakom siffrorna nedan finns det till exempel personer som har rehabiliterats från sitt missbruk, ungdomar som kommer från en socialt utsatt hemsituation, personer med psykiska och/eller fysiska funktionsnedsättningar samt våldsutsatta kvinnor.

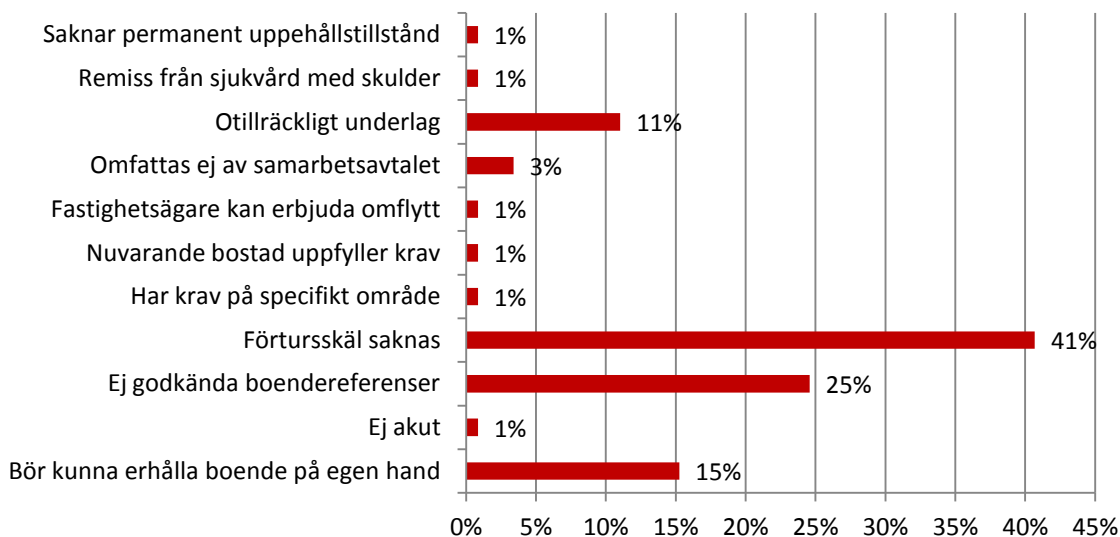
Skäl till godkända remisser



3.4 Remisser som inte godkänts

Den främsta orsaken till att remisser inte godkänns är att det saknas sociala eller medicinska förtursskäl. En stor del saknar också godkända boendereferenser.

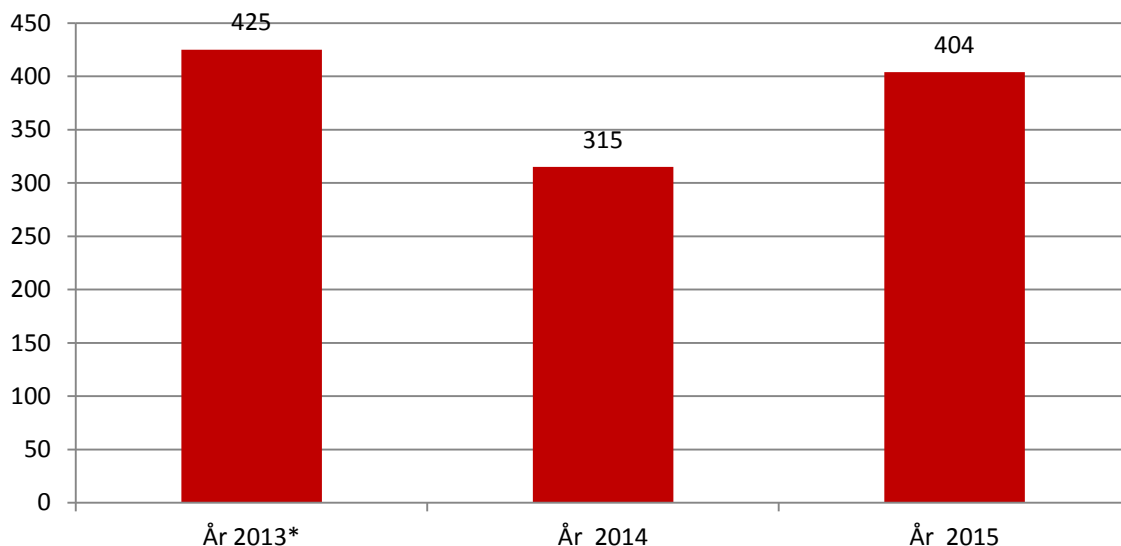
Skäl till remisser som inte godkänts



4. ANSKAFFADE LÄGENHETER

För 2015 visar statistiken att 404 bostäder anvisades, en ökning med närmare 30 procent jämfört med 2014.

4.1 Anvisade lägenheter 2013-2015



*Av 425 anvisningar utgjordes 109 av den sk. Engångssatsningen.

Den genomsnittliga väntetiden för anvisning av bostad är drygt 4 månader (4 månader och 7 dagar). Väntetiden är den tid som förflutit från och med att hushållet blivit godkänd för bostadsanskaffning till att hushållet tecknar hyresavtal på fastighetskontoret.

Under februari år 2016 stod 203 hushåll i väntan på bostadsanvisning. Fördelade på anskaffningsgrupp enligt följande; anhöriginvandring (1), Anpassade bostäder (78), F100 (49), ordinarie anskaffning (71), remiss från sjukvård (1), stora barnfamiljer (3).

Jämfört med år 2014 har antalet anvisade lägenheter ökat för samtliga anskaffningsgrupper.

Det förmedlades 26 anpassade bostäder under 2015. Till den kommungemensamma modellen ”Bostad Först” lämnades 24 lägenheter och den lokala motsvarigheten för Askim-Frölunda-Högsbo ”Bodil” 12 lägenheter. Antalet lägenheter till målgruppen F100, personer med funktionsnedsättning som erhåller stöd i boendet, uppgick till 42.

Anvisade lägenheter per anskaffningsgrupp

Myndighet	Anvisade lägenheter per kategori och målgrupp under 2015							
	Anhörig- invandring	Anpassad Bostad*	Bostad Först	Bodil	F100	Ordinarie Anskaffning	Stor barnfamilj	Summa
SDF Angered	2	4	4	0	7	45	0	62
SDF A-F-H	0	3	1	12	4	29	0	49
SDF Majorna- Linné	1	3	3	0	7	24	0	38
SDF Lundby	0	3	1	0	3	10	0	17
SDF Östra Göteborg	1	4	3	0	2	59	2	71
SDF Norra Hisingen	0	2	5	0	6	28	0	41
SDF Örgryte- Härlanda	0	2	1	0	4	22	0	29
SDF Västra Hisingen	4	1	3	0	1	23	2	34
SDF Västra Göteborg	1	0	2	0	0	17	0	20
SDF Centrum	0	1	1	0	8	20	0	30
Social Resursnämnd	1	3	0	0	0	8	0	12
Sjukvård	0	(26)	0	0	0	1	0	1
Summa	10	26	24	12	42	286	4	404

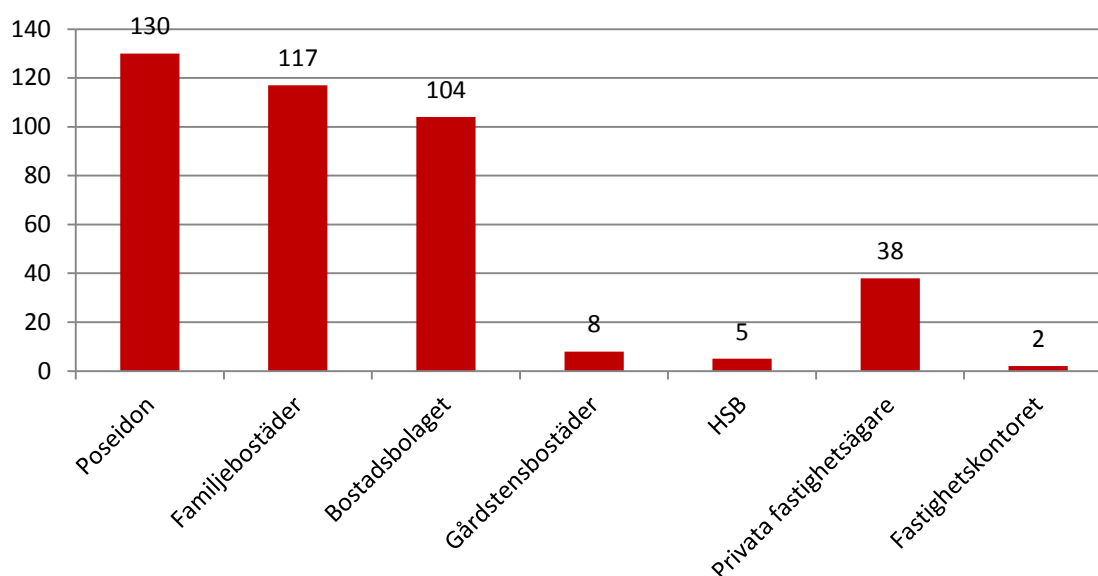
*Vissa hushåll som anvisats en anpassad bostad tecknar eget förstahandsavtal. Kopplingen till stadsdelen är då att hushållet hade sin ursprungsadress där. Vissa hushåll som anvisas en anpassad bostad tecknar ett sk. Kommunalt kontrakt. I dessa ärenden är stadsdelen, tillsammans med sjukvården, remitent och har då också uppföljningsansvaret. Sjukvården finns dock alltid som remittent vid anvisning av Anpassad Bostad.

4.2 Antalet lämnade lägenheter per fastighetsägare

Huvuddelen av de lämnade lägenheterna kommer från AB Framtiden med 359 lägenheter. De privata fastighetsägarna har lämnat 38 lägenheter fördelat på Stena Fastigheter Göteborg AB (20), Lennart Wallenstam Byggnads AB (5), Willhem (4), Botrygg AB AB (2), Källfelt Byggnads AB (2), Alexanderssons Fastigheter i Göteborg AB (1), Bror Johansson & Co (1), Diligentia (1), Ivar Kjellbergs Fastighets AB (1), Örgryte Bostads AB (1).

Sverigehuset i Göteborg AB erbjöd under 2015 en lägenhet. Lägenheten hade dock för hög hyra så fastighetskontoret tackade nej till erbjudandet. Det har av Fastighetskontoret också anvisats villor (2) och bostadsrätter (5).

Anvisade lägenheter per fastighetsägare 2015



4.3 Lämnade lägenheter till SDF och Social resursförvaltning

Utöver att bidra med bostäder till målgrupperna för samarbetsavtalet lämnar vissa fastighetsägare lägenheter till andra verksamheter inom kommunens ansvarsområden. Det kan exempelvis handla om lägenheter till Social resursförvaltnings referensboenden eller lägenheter som stadsdelarna använder som jourboenden.

Totat 30 lägenheter lämnades under 2015, utöver samarbetsavtalet. I siffran infattas inte lägenheter som privata och kommunala fastighetsägare lämnar direkt till affärsmässiga och idéburna organisationer.

Stadsdelarna har också möjlighet att egenanskaffa bostad för ett specifikt hushåll. Bostadsenheten kan då ansvara för hyresförvaltningen och administrerar det med samma principer som övriga kommunala kontrakt. Familjebostäder lämnade under 2015 en lägenhet till Majorna-Linné med ovan nämnda tillvägagångssätt.

Lämnade lägenheter per fastighetsägare, utöver Samarbetsavtalet

Fastighetsägare	
Poseidon	13
Familjebostäder	9
Stena Fastigheter	3
Lennart Mårtensson & Co	2
KB Bore nr.1	1
Graflunds	1
Higab	1
Summa	30

4.4 Samarbetsavtalet och de privata fastighetsägarna

Fastighetskontoret har kraftsamlat för att öka antalet företag som är med och lämnar lägenheter inom ramen för Samarbetsavtalet. Kommunikationssatsningar och en konsekvent tillämpning av rutiner, där alla som erhåller markanvisningar tecknar samarbetsavtal, är viktiga framgångsfaktorer. Under 2015 tecknade ytterligare 9 företag avtal med kommunen.

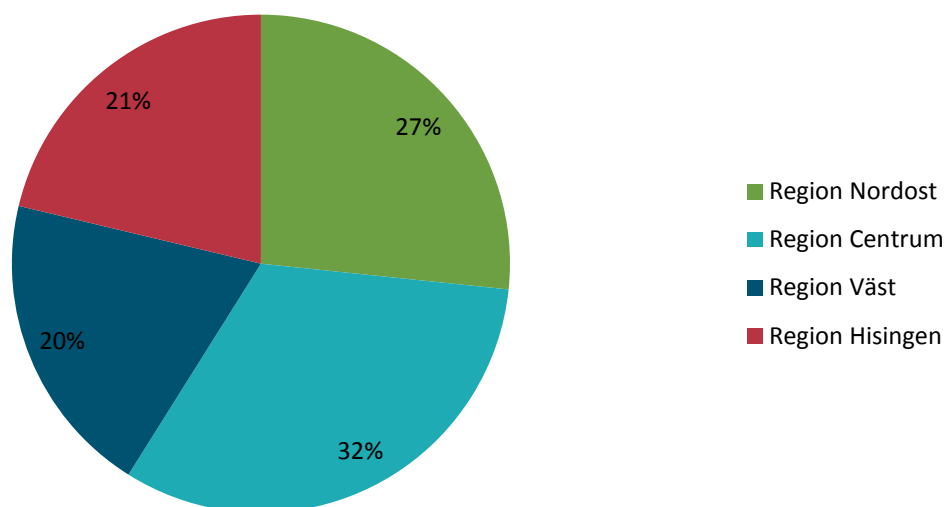
Privata fastighetsägare som tecknat samarbetsavtal per februari 2016

Alexandersson Fastigheter i Gbg AB
Amlövs Fastigheter
Bostjärnan AB
Bo Trygg AB
Bror Johansson & Co
Byggvesta
Ernst Rosén AB
Ivar Kjellbergs Fastighets AB
Källfelt Byggnads AB
Magnus Månsson Fastighets AB
Nordfeldts Invest AB
Robert Dicksons stiftelse
Saxborn Fastigheter
Diligentia AB
Stena Fastigheter
Sverigehuset i Gbg AB
TLAB
Tornet Bostadsproduktion AB
Tornstaden
Västbostad AB
Wallenstam
Willhem AB
Örgryte Bostads AB

5. GEOGRAFISK FÖRDELNING AV ANVISADE LÄGENHETER

Nedanstående diagram illustrerar var lägenheterna anvisades 2015. Ett av målen i anskaffningsarbetet är att få en geografisk spridning över staden. Fördelning av lägenheter i respektive region: Nordost 27 %, Centrum 32 %, Väster 20 % och Hisingen 21 %. Jämfört med 2014 noteras en något jämnare fördelning för år 2015.

5.1 Anvisning per region



Område	Stadsdelar
Region Nordost	SDF Angered, SDF Östra Göteborg
Region Centrum	SDF Centrum, SDF Majorna – Linné, SDF Örgryte Härlanda
Region Väster	SDF Askim-Frölunda-Högsbo, SDF Västra Göteborg
Region Hisingen	SDF Lundby, SDF Norra Hisingen, SDF Västra Hisingen

6. FÖRVALTADE KONTRAKT

Fastighetskontoret Bostadsenhet förvaltade vid årsskiftet 850 kommunala kontrakt, vilket är en minskning med 8 avtal från föregående år (858 avtal). Året 2013 förvaltade Bostadsenheten 893 kommunala kontrakt.

Bostadsrätter, som ägs av Göteborgs Stad, kan inte överlåtas till hyresgästen och används främst till hyresgäster som på sikt har bättre möjlighet att själva få en lägenhet via Boplats. Det skall dock alltid finnas ett medicinskt eller socialt förtursskäl när hushåll anvisas en bostadsrätt.

Förvaltade kommunala kontrakt per december 2015

Förvaltning	Hyreslägenheter	Bostadsrätter	Summa
Angered	145	7	152
Östra Göteborg	139	6	145
Örgryte Härlanda	45	1	46
Centrum	58	2	60
Majorna-Linné	62	2	64
Askim-Frölunda-Högsbo	88	3	91
Västra Göteborg	46	4	50
Västra Hisingen	67	10	77
Lundby	59	2	61
Norra Hisingen	84	8	92
Social resurs, Etablering	10	2	12
Summa	803	47	850

Bostadsenheten administrerar utöver kommunala kontrakt också 398 avtal som stadsdelarna och social resursförvaltning använder för sina verksamheter. Stadsdelarna eller social resursförvaltning ansvarar då själva för en eventuell andrahandsuthyrning. Fastighetskontoret ansvarar för hyresavisering och annan administration som är förenade med avtalen. Sammanlagt förvaltade Bostadsenheten 1248 avtal under december 2015 när mätningen gjordes. Jämfört med 2014 så är det en minskning med 28 avtal.

Förvaltade hyresavtal för stadsdelsförvaltningar och social resursförvaltning

SDN	Hyreslägenheter	Bostadsrätter	Summa kontrakt
Angered	15	0	15
Östra Göteborg	55	0	55
Örgryte- Härlanda	0	0	0
Centrum	34	0	34
Majorna- Linné	24	6	30
Askim-Frölunda- Högsbo	37	10	47
Västra Göteborg	9	9	18
Västra Hisingen	23	3	26
Lundby	14	0	14
Norra Hisingen	5	11	16
Social resursförvaltning	140	3	143
Summa	356	42	398

Enligt samarbetsavtalet ska hyresgäst med kommunalt kontrakt överta kontraktet efter 18 månader. Förutsättningen är att hyresgästen har betalt hyran i tid, vårdat lägenheten och inte stört. Lägenheten besiktigas av bostadsenheten innan frågan om överlåtelse ställs till fastighetsägaren. Besiktningen av lägenheten sker oftast tillsammans med fastighetsägaren. Trenden visar att överlåtelse blir fler för varje år och antalet förvaltade kommunala kontrakt minskar.

Överlåtna hyresavtal och fastighetsägare

Fastighetsägare	2013	2014	2015
AB Framtiden	206	249	255
Privata Fastighetsägare	15	17	22
Summa	221	266	277

6.1 Avslutade hyresavtal

I huvudsak avslutas förvaltningsärenden med att hyresavtalet överläts till hyresgästen. Vid 19 ärenden har fastighetskontoret sagt upp avtalet till andrahandshyresgästen. Av dessa uppsägningar var 5 hushåll barnfamiljer där 6 barn var direkt berörda av uppsägningen. Under 2015 visar också statistiken att 4 ärenden gick till avhysning. Av dessa avhysningsärenden var 3 ensamhushåll och 1 barnfamilj. I barnfamiljen kan man se att 3 barn direkt var berörda.

Sammantaget noteras att antalet hushåll som sagts upp av fastighetskontoret eller blivit avhysta under 2015 minskat jämfört med åren 2013 och 2014.

Vid avslutade ärenden ”övrigt” är det lägenheter som är inhyrda av fastighetskontoret för att sedan hyras ut till andrahandshyresgäst. Hyresavtalet avslutas med kod ”övrigt” när hyresgäst finns klar för uthyrning.

Anledning till avslutade hyresavtal

Anledning	2013	2014	2015
Överlåtelse	221	266	277
Lägenhetsbyte	2	3	3
Avhyst	8	6	4
Egen uppsägning	42	32	35
Uppsagd av fastighetskontoret	26	29	19
Avliden	13	10	12
Övergiven bostad	3	2	1
Utgått	50	28	25
Avslutade SDF Avtal	28	31	55
Övrigt			29
Summa	393	407	460

7. STÖRNING OCH OBETALD HYRA

Bostadsenheten arbetar tillsammans med stadsdelarna, fastighetsägarna och störningsjouren för att komma till rätta med störningar. Det är viktigt att agera snabbt genom att koppla in socialtjänsten och kontakta hushållet i ett tidigt skede, för att sedan återkoppla till fastighetsägare vid störningar. Det förebyggande arbetet för att förhindra uppsägningar framhålls särskilt i samarbetsavtalet.

Antalet störningstillfällen per fastighetsägare 2015

Fastighetsägare	Antal störningstillfällen	Antal hushåll orsakade
Poseidon	28	25
Familjebostäder	23	20
Bostadsbolaget	23	18
Privata Fastighetsägare	13	13
Kooperationen	1	1
Summa	88	77

Det var 77 hushåll som förorsakade 88 störningstillfällen. Antalet störningar har ökat sedan mätningen 2014. Statistiken visar att det är 21 fler störningstillfällen 2015. De som har stört motsvarar 10 % av den totala mängden hushåll med kommunalt kontrakt. Störningarna består i huvudsak av hög ljudnivå i form av musik och röster.

Det var 100 hushåll som stod för 166 rättelser om försummelse vad avser betalning av hyra vilket är en ökning från förra årets mätning. Hushållen som under året förorsakat försummelse i form av sen eller obetald hyra uppgår till 13 % av de som innehar kommunala kontrakt. Ökningen kan delvis förklaras av det faktum att enheten har sett över rutinerna vad gäller utskick av rättelser och att enheten är än mer noggrann på att skicka rättelseanmodan i tid. Enheten kommer att fortsätta att analysera och följa utvecklingen av hyresbetalningar under 2016.

Rättelser om hyresförsummelse

Antal rättelser	Antal hushåll orsakade
166	100

Hyresskulder

Datum	Tkr	% av omsättningen
2013-12-31	765	1,6 %
2014-12-31	961	1,9 %
2015-12-31	897	1,7 %

Hyresskulderna under år 2015 är 897 000 kr vilket är 1,7 % av den totala omsättningen. Resultatet är en minskning från mätningarna som gjordes under 2014 som visade en samlad skuld om 961 000 kr.

8. VRÄKNINGSFÖREBYGGANDE ARBETE

Fastighetskontor, socialtjänst och bostadsföretag ska gemensamt samverka kring hushåll som riskerar att bli avhysta. Parterna ska pröva de alternativ som finns i jordabalkens 12 kapitel och i samarbetsavtalet som syftar till att ge möjlighet för att bo kvar. Det kan handla om att omvandla tillsvidareavtal till korttidsavtal hos fastighetsägaren eller omvandla hyresavtalet till ett kvarboende med kommunalt kontrakt. Fastighetskontoret har under 2015 påbörjat förvaltning av 4 ”kvarboenden”. Av dessa hushåll var samtliga barnfamiljer.

9. KÄLLOR

FABO – Bostadsenhetens IT-system vid remisshantering och uthyrning.

BoMedla – Webbplats där fastighetsägare och fastighetskontoret knyter bostäder till hushåll för anskaffning.

MARKIS – MarkInformationsSystem där hyresdebiteringen hanteras.