

Fastighetskontoret



Göteborgs
Stad

ANSKAFFNING OCH ANVISNING AV BOSTÄDER 2017

www.goteborg.se

Anskaffning och anvisning av bostäder 2017

[Mars 2018]
DNR 1127/18

Ansvarig

Göteborgs Stad Fastighetskontoret

Kontaktpersoner

Thomas Martinsson
thomas.martinsson@fastighet.goteborg.se

Hampus Kjellstrand
hampus.kjellstrand@fastighet.goteborg.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Bakgrund	5
Om anvisning av bostäder till hushåll med särskilda behov	5
Utveckling 2017	6
Anskaffning enligt samarbetsavtalet	6
Anskaffning enligt bosättningslagen	7
Förvaltade hyresavtal	7
Resultat	8
Remisser	8
Remisser som godkänts	8
Remisser som ej godkänts	9
Hushållens sammansättning	9
Anskaffade lägenheter	10
Målgrupper och anskaffning av bostad	10
Särskild satsning på bostadslösa barnfamiljer	11
Geografisk fördelning av anvisade lägenheter	13
Lämnade lägenheter per fastighetsägare enligt samarbetsavtalet	13
Lämnade lägenheter till stadsdelsförvaltningar och social resursförvaltning	14
Samarbetsavtalet och de privata fastighetsägarna	14
Förvaltade kontrakt	16
Lägenhetsöverlåtelse till hyresgäst	16
Avslutade hyresavtal Exklusive Bosättningslagen	17
Förvaltade avtal för stadsdelsförvaltningar och social resursförvaltning	17
Störningar och obetalda hyror	18
Rättelser med anledning av störande beteende	18
Rättelser med anledning av hyresförsummelse	18
Hyresskulder	19
Bosättningslagen	20
Anvisade Genomgångslägenheter	21
Mellanboenden	22
Slutsatser	23
Total ärendemängd	23
Hyror, skulder och störningar	24
Tabell- och figurförteckning	25

BAKGRUND

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. Enligt avtalet ansvarar fastighetskontoret för att följa upp och åiterrapportera till berörda parter. Syftet med denna rapport är att åiterrapportera resultatet för anvisning av bostäder till hushåll med särskilda behov för 2017.

Om anvisning av bostäder till hushåll med särskilda behov

Fastighetskontoret ansvarar för att pröva inkomna remisser från stadsdelar och sjukvård mot riktlinjerna i samarbetsavtalet. Utgångspunkten är att det ska finnas sociala eller medicinska förtursskäl. 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.

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.

Från och med 2016 har fastighetskontoret även ansvar för att samordna framtagandet av bostäder för nyanlända hushåll som anvisats enligt bosättningslagen. Uppdraget innebär dels att säkra tillgången på bostäder genom överenskommelser och avtal med bostadsmarknadens parter, samt dels att hyra ut bostäder i andrahand till målgruppen. Till skillnad från de ordinarie kommunala kontrakten hyrs dessa lägenheter ut under maximalt fyra år.

UTVECKLING 2017

Fastighetskontorets arbete med anvisning och anskaffning av bostäder noterade en fortsatt volymökning under 2017. Den sammantagna siffran över antalet anvisade bostäder uppgick under 2017 till 995 (se tabell 1). Orsaken till ökningen är fastighetskontorets arbete med bostättningslagen, vilken trädde i kraft 1 mars 2016. Tillsammans med bostadsföretag, socialtjänst och lokalförvaltning har fastighetskontoret möjliggjort ett faktiskt mottagande av 1104 personer till Göteborg 2017 enligt bostättningslagen. Det anvisade antalet personer Göteborg ålades att ta emot under 2017 var 1098. Även de ordinarie anvisningarna enligt samarbetsavtalet ökade under 2017. Antalet ordinarie anvisade lägenheter slutade på 453 lägenheter 2017, att jämföra med 435 lägenheter under 2016.

Anskaffningsgrupp	Antal
Anvisning enligt samarbetsavtal	453
Genomgångsbostad – bostättningslagen	542
Totalt	995 anvisade bostäder

Tabell 1 - Antal anvisade lägenheter 2017 fördelat på anskaffningsgrupp.

Anskaffning enligt samarbetsavtalet

För den ordinarie anskaffningen noterades en rekordhög siffra med 453 anvisade lägenheter. Cirka 7 % av de lämnade lägenheterna inom ordinarie anskaffning kom från privata fastighetsägare. Fastighetskontoret har fortsatt att intensifiera arbetet för att öka såväl andelen som antalet lämnade lägenheter från privata fastighetsägare. Huvudfokus under 2017 har i första hand varit att få de privata fastighetsägarna att lämna lägenheter till målgruppen ”nyanlända” som anvisats till Göteborg (se mer nedan).

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. Under 2017 lämnades 42 lägenheter till stadens Bostad Först verksamhet. Under 2018 kommer arbetet med Bostad Först att utökas och planen är att 70 lägenheter kommer att lämnas enligt denna modell under året. Utökningen ger extra skäl till att jobba med att säkerställa kvarboende och, på sikt, ökat övertagande av kontrakt. Här är god samverkan med social resursförvaltning och de kommunala bostadsbolagen av största vikt.

Antalet hushåll som under 2017 kunnat få omvandlat sitt kommunala kontrakt till eget förstahandsavtal uppgår till 308. Detta är en ökning med över 10 % jämfört med föregående år.

Den genomsnittliga väntetiden från beslut om kommunalt kontrakt till kontraktsskrivning är strax över fyra månader. Det är en minskning av genomsnittlig väntetid med knappt två månader jämfört med samma period 2016.

Anskaffning enligt bostättningslagen

Antalet anvisade genomgångsbostäder gällande bostättningslagen var 542 stycken för 2017. Cirka 17 % av de lämnade lägenheterna gällande bostättningslagen kom från privata fastighetsägare. Under hösten 2017 utfäste ett antal privata bostadsföretag att lämna sammanlagt drygt 200 lägenheter under 2018 till målgruppen för bostättningslagen. Förklaringen till detta är främst fastighetsnämndens villkorade markreservationer till ett antal bostadsföretag.

Under 2017 avslutade fastighetskontoret mellanboendena i form av villavagnar på Lilleby camping och bostäder på Lillhagsvägen. Totalt fanns i december 2017 446 mellanboendeplatser i Göteborg. 206 av platserna var i stadens egen regi, på Akkas gata och i ett antal före detta HVB-hem på olika platser i Göteborg. 240 platser hyrdes in av externa leverantörer.

Under de första månaderna 2017 fick cirka 40 akutboendeplatser i form av före detta gymnasielokaler i Flatås användas. Därefter har det räckt med mellanboenden och genomgångsbostäder. Det finns i nuläget inte något som talar för att akutboenden kommer att behövas igen, om de anvisningstal vi idag kan överblicka kommer att gälla. Antal platser i mellanboenden behöver kontinuerligt värderas utifrån behov och kvalitet. Generellt kan sägas att metoder för mottagandet hittade sina former under 2017 och vid årets slut fanns en väl balanserad genomströmning av individer genom mellanboenden till genomgångsbostäder. Det höga antalet anvisade hushåll ställer stora krav på uppföljning, information och stöd till de nyanlända som anvisats en genomgångsbostad. En kärnfråga är att följa upp och vid behov stödja hushållen i deras sökande efter en bostad då boendetiden i genomgångsbostaden löpt ut. Men det handlar också om att stödja hushåll med allmän samhällsinformation, ”boendekunskap”, arbeta vräkningsförebyggande samt stävja olovlig vidareuthyrning. För att möta utmaningarna kommer fastighetskontoret och social resursförvaltning att inrätta ett mobilt boendeteam under 2018.

Förvaltade hyresavtal

Arbetet med bostättningslagen har medfört en kraftig ökning av det totala antalet förvaltade hyresavtal inom bostadsenheten under de senaste två åren. Totalt förvaltades 1692 kontrakt (exkl. 450st förvaltade avtal för SDF och SRF) inom enheten i december 2017. Antalet förvaltade kontrakt i denna kategori har därmed ökat med nästintill 100 % sammantaget under 2016 och 2017.

RESULTAT

Remisser

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 men i vissa fall där det kan förekomma hinder tecknas ett kommunalt kontrakt på den anpassade lägenheten. Överlag noteras en viss ökning av antalet inkomna remisser under 2017, jämfört med 2016.

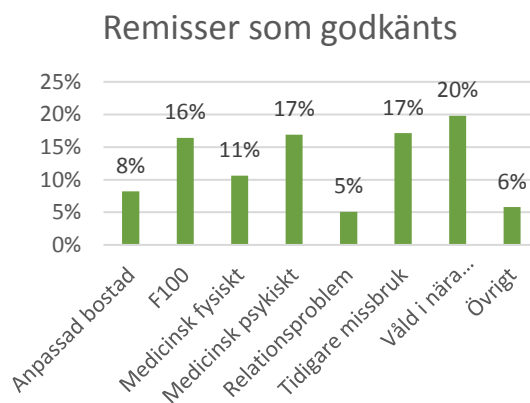
Förvaltning/sjukvård	2015	2016	2017	Godkänd Remiss, 2017	Godkänt procent, 2017
SDF Angered	103	93	86	60	74%
SDF Östra Göteborg	101	57	72	59	84%
SDF Örgryte - Härlanda	37	39	49	40	83%
SDF Centrum	45	31	24	20	83%
SDF Majorna-Linné	59	45	52	34	71%
SDF A-F-H	50	34	66	52	81%
SDF Västra Göteborg	34	47	49	37	79%
SDF Västra Hisingen	38	53	48	31	78%
SDF Lundby	26	33	15	9	64%
SDF Norra Hisingen	56	44	44	30	75%
Social Resurs Etablering	27	17	18	14	82%
Sjukvården	45	54	38	28	76%
Summa	621	547	561	414	78%
Andel godkända remisser i procent	79 %	79%	78%		

Tabell 2 – Antal inkomna och godkända remisser fördelade på stadsdelsförvaltningar och sjukvård exklusive lägenheter via bostättningslagen.

I tabell 2 visas hur många remisser som totalt kommit in. Av dessa är 31 remisser vid årsskiftet fortfarande under utredning. Dessa remisser har inte tagits med i beräkningen av det procentuella antalet godkända remisser. Om dessa skulle läggas till totalsiffran hade vi haft ca: 74% godkända remisser och ca: 5% remisser under utredning.

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 med tidigare missbruk, ungdomar som kommer från en socialt utsatt hemsituation, personer med psykiska och fysiska funktionsnedsättningar samt personer som lever med våld i nära relation.

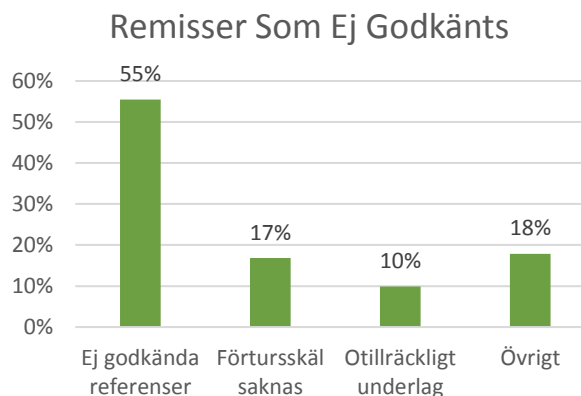


Figur 1 - Andel godkända remisser 2017 fördelade på förtursskäl..

Remisser som ej godkänts

Den främsta orsaken, under 2017, till att en remiss avslås är för att det saknas godkända boenderefereanser. Avslagsskälet stod för 55% av alla avslag.

Under 2016 var den främsta orsaken till att remisser inte godkänns att det saknades sociala eller medicinska förtursskäl (36%). Även då var en stor orsak att det saknades godkända referenser (31%).



Figur 2 - Andel remisser som ej godkänts 2017 fördelade på anledning till avslag.

Hushållens sammansättning

De remisser som kommer till fastighetskontoret utgörs till övervägande del av ensamhushåll (tot. 65%). Ensamhushåll bestående av män dominerar med 228st. Kvinnor i ensamhushåll uppgår till 136st. Remisserna som rör ensamhushåll har sammantaget en godkännandefrekvens (74%) som är lik den för övriga anskaffningsgrupper. Dock ska påpekas att även om remisserna i högre utsträckning gäller män har kvinnor en generellt högre godkännandefrekvens inom deras respektive grupper.

För inkomna remisser som rör ensamstående med barn dominerar kvinnor med barn och utgör 83% av gruppen. Statistiken visar att män med barn har en lägre godkännandefrekvens på 67%. Motsvarande siffra för kvinnor med barn är 75%.

Jämfört med föregående år visar statistiken ingen större förändring vad avser remisser fördelade på de olika hushållen annat än en något högre frekvens av ensamstående kvinnor med barn (20st fler ärenden än 2016). 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.

Att notera för dessa siffror är att alla remisserna inte är färdigutredda. Liksom siffrorna i tabell 2 ingår även här 31st ärenden som är under utredning. Med dessa borträknade får vi en sammanlagd godkännandefrekvens på ca: 78%.

Hushåll	Inkomna 2017	Andel av tot.	Godkända	Godkända %
Ensamhushåll Man	228	41%	156	68%
Ensamhushåll Kvinna	136	24%	113	83%
Ensam Man m. Barn	27	5%	18	67%
Ensam Kvinna m. Barn	130	23%	97	75%
Par m. Barn	34	6%	26	76%
Par utan Barn	6	1%	4	67%
Tot.	561	100%	414	74%

Tabell 3 - Antal inkomna och godkända remisser 2017 fördelade på typ av hushåll.

Anskaffade lägenheter

2016 slogs rekord för den ordinarie anskaffningen med totalt 435 anvisade lägenheter. Under 2017 har den summan ökat och slutar på 453. Detta är exklusive anskaffning utifrån bosättningslagen.

Den genomsnittliga väntetiden för anvisning av bostad exklusive bosättningslagen har minskat från 2016 års sex månader och ligger för 2017 på strax över 4 månader. Väntetiden är den tid som förflutit från och med att hushållet blivit godkänd för bostadsanskaffning till ett erbjudande presenteras.

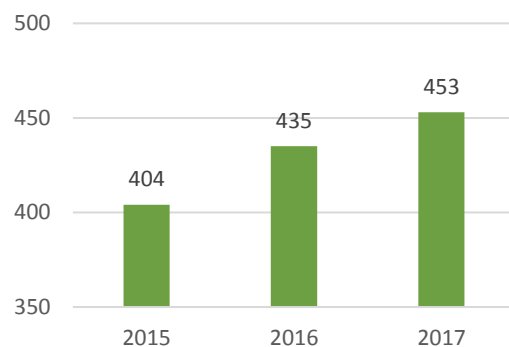
I slutet av januari år 2018 stod 173st hushåll i kö i väntan på bostadsanvisning. Fördelade på anskaffningsgrupp enligt följande; Anpassade bostäder (73st), F100 (53st), ordinarie anskaffning (43st), stora barnfamiljer (4st).

Målgrupper och anskaffning av bostad

Fastighetskontoret anskaffar bostad till flera olika målgrupper. Vad grupperna har gemensamt är behovet av bostad. De individuella stödbehoven kan i övrigt se olika ut. Lägenhetens utformning och kvalitet kan också skilja sig åt. I det som går under ”ordinarie anskaffning” återfinns grupper med tidigare missbruk, personer som lever med våld i nära relation, ungdomar som blivit placerade utanför sitt hem, personer med fysiska eller psykiska funktionsnedsättningar eller sjukdomstillstånd. Många gånger finns det en kombination av social och/eller medicinsk problematik och skulder som gör det extra svårt att på egen hand få en bostad.

Fastighetskontoret har en satsning tillsammans med social resursförvaltning (SRF) där vissa av de referenslägenheter SRF tillhandahåller, efter beviljad remiss och vid speciella skäl, görs om till ett kommunalt kontrakt. För att detta ska vara möjligt krävs det att hyresgästen bott i referenslägenheten sammanhängande i ett år samt har goda referenser under den tiden. I samband med att omvandling till kommunalt kontrakt sker får fastighetsägaren en ersättningslägenhet för att ersätta det boende som omvandlas. Satsningen ligger i linje med stadens hemlöshetsplan att öka användandet av långsiktiga lägenhetsboenden som leder till eget boende. Under 2017 tillkom 9st nya sådana lägenheter. Dessa lägenheter faller under ”ordinarie anskaffning” och ”F-100” i tabellen nedan.

Antal anvisade lägenheter



Figur 3 - Antal anvisade lägenheter 2015 - 2017 enligt samarbetsavtalet exklusive anskaffning enligt bosättningslagen.

Antalet anvisade lägenheter ligger på ungefär samma nivåer som 2016 med små öknings i de flesta kategorier. En dubbling har dock skett för kategorin ”SDF Anknutet Bostad Först” där antalet ökat med 9st jämfört med 2016. På nästa sida ges en förklaring av de olika kategorierna.

SDF	Ordinarie Anskaffning	F100	Anpassade bostäder	SRF anknutet Bostad Först	SDF anknutet Bostad Först	*Tomgång Bostad Först	Storbarns-familjer	Tot.
Social Resursnämnd	18							18
SDF Angered	54	9	3	2	4			72
SDF A-F-H	30	7	4		10			51
SDF Centrum	16	1	2					19
SDF Lundby	14	5	3	1				23
SDF Majorna-Linné	29	8	1	3				41
SDF Norra Hisingen	26	7	1	3			1	38
SDF Västra Göteborg	23	7	2		3			35
SDF Västra Hisingen	41	1		2				44
SDF Örgryte-Härlanda	35	5	1	1				42
SDF Östra Göteborg	46	4	6	7			1	64
SRF + SDF						6		6
Tot.	332	54	23	19	17	6	2	453

Tabell 4 - Anvisade lägenheter 2017 fördelat på stadsdelsförvaltning, sjukvård och typ av anskaffning

**I tabell 4 redovisas under posten ”Tomgång bostad först” de lägenheter som skaffats in till fastighetskontoret för att finnas redo för tillänkta hyresgäster inom satsningen bostad först. Vi väljer att redovisa dessa lägenheter som anskaffade trots att de står på tomgång just på grund av att de redan är införskaffade och öronmärkta till projektet och dessutom har tillänkta hyresgäster.*

Särskild satsning på bostadslösa barnfamiljer

I enlighet med Strategi för bostadsförsörjning för nyanlända flyktingar så gjorde AB Framtiden en satsning med start 2016 som var tänkt att innebära 500 lägenheter riktade till bostadslösa barnfamiljer. Efter att de flesta av dessa 500 lägenheter fördelats under 2016 och 2017 så har beslut tagits att avsätta ytterligare 100 lägenheter till denna typ av hushåll under 2018. Av de totalt 600 lägenheterna kommer knappt 200 att fördelas via Boplats. Återstående dryga 400 fördelas efter nominering från socialtjänsten. Målgrupp för satsningen är barnfamiljer som saknar behov av stöd och vars huvudsakliga problem är avsaknad av en bostad. Familjerna får redan från start förstahandskontrakt och fastighetskontoret är inte mellanhyresvärd för dessa lägenheter.

Enligt en pågående studie över 309 av de hushåll som ingått i nomineringsspåret så framkommer att en majoritet av familjerna, innan de fick en lägenhet, varit placerade på hotell/vandrarhem eller i olika typer av akut- eller jourboenden. Ett fåtal familjer bodde innan erbjudandet osäkert i form av korta, oftast inte godkända, andrahandskontrakt eller som inneboende. Medianen, enligt den pågående studien, för de nominerade hushållens tid i osäkra boendeförhållande var 11 månader.

Anpassad Bostad - Bostad som förmedlas av fastighetskontoret för personer som är begränsade i sin rörlighet och är behov av en anpassad bostad. Bostaden har ombyggt kök och/eller badrum samt är belägen i markplan eller i en fastighet som har hiss. Remiss skickas alltid av sjukvården.

Bostad först genom SRF – bostad som hyrs ut i andrahand av fastighetskontoret till personer som tidigare bott i jour- eller akutboende (Socialstyrelsens definition; situation ett). Målgruppen har komplex problematik och lång erfarenhet av hemlöshet. SRF erbjuder brukarstyrt stöd genom tvärprofessionellt uppsökande team.

SDF anknutet Bostad först – bostad som hyrs ut i andrahand av fastighetskontoret till personer som tidigare bott i jour- eller akutboende, eller som under en period vårdats på institution men saknar bostad efter avslutad vård. Målgruppen har komplex problematik och lång erfarenhet av hemlöshet. Stadsdelen erbjuder stöd genom idèburna organisationer. Stödet är mobilt och brukarstyrt. Lägenheterna är mestadels placerade inom stadsdelens geografiska område.

F100 – Bostad som anvisas till personer med varaktig psykisk, neurologisk eller intellektuell funktionsnedsättning. Med F100 bedöms den enskilde kunna bo i egen lägenhet med stöd från den remitterande stadsdelen.

Ordinarie anskaffning – Bostad som förmedlas till personer med social och/eller medicinsk problematik. Personen skall uppfylla samarbetsavtalets riktlinjer för att bli godkänd för anskaffning av bostad.

Stor barnfamilj – Fastighetskontoret förmedlar bostäder till stora barnfamiljer. Familjen skall ha nio barn eller flera för att godkännas för anvisning. Bostaden villkoras med ett avstående av besittningsskydd, vilket innebär att lägenheten kan återtas av fastighetskontoret när familjen minskar i antal.

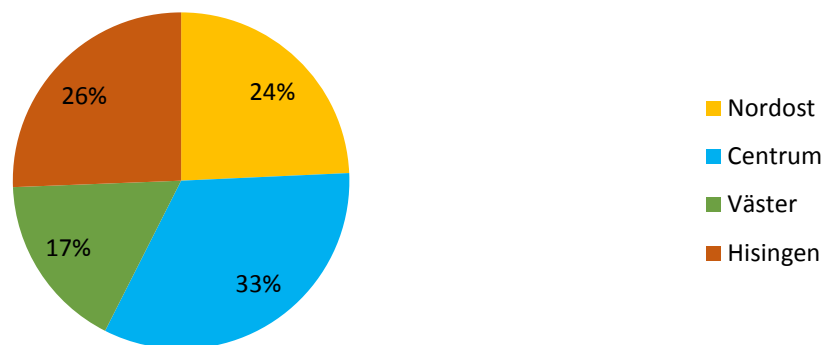
Bosättningslagen – Hushåll som anvisas till kommunen av Migrationsverket. Kommunens målsättning är att erbjuda hushållet att hyra en lägenhet under fyra års tid.

BoKvar – Samarbete mellan fastighetskontoret och social resursförvaltning där personer som bott i en och samma referenslägenhet i minst ett år i vissa fall kan få omvandla referenslägenheten till ett kommunalt kontrakt.

Geografisk fördelning av anvisade lägenheter

Nedanstående diagram illustrerar var lägenheterna anvisades 2017 exklusive bostäder anvisade enligt bostättningslagen. Ett av målen i anskaffningsarbetet är att få en geografisk spridning över staden. Fördelning av lägenheter i respektive region: Nordost 24 %, Centrum 33 %, Väster 17 % och Hisingen 26 %. Jämfört med 2016 skiljer sig procentsatserna endast med +/- max 1 procentenhet.

Geografisk fördelning av anvisade lägenheter



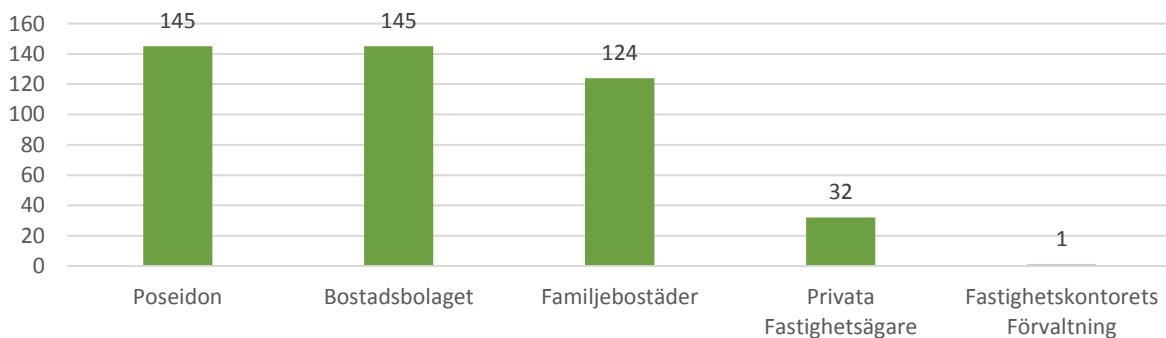
Figur 4 - Andel anvisade lägenheter 2017 fördelade på region.

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

Tabell 5 - Vilka stadsdelsförvaltningar som ingår i respektive region

Lämnade lägenheter per fastighetsägare enligt samarbetsavtalet

Huvuddelen av de lämnade lägenheterna enligt samarbetsavtalet kommer från AB Framtiden, 414 lägenheter. De privata fastighetsägarna har tillsammans lämnat 32 lägenheter till den ordinarie anskaffningen. Värt att nämna är att Gårdstensbostäder inte lämnat till den ordinarie anskaffningen i år men de har istället lämnat lägenheter till uppdraget kring bostättningslagen.



Figur 5 - Anvisade lägenheter 2017 enligt samarbetsavtalet fördelat på fastighetsägare

Lämnade lägenheter till stadsdelsförvaltningar och social resursförvaltning

Utöver att bidra med bostäder till målgrupperna för samarbetsavtalet och Bosättningslagen lämnar vissa fastighetsägare lägenheter till andra verksamheter inom kommunens ansvarsområden. Det kan exempelvis handla om lägenheter till Social resursförvaltnings referensboenden eller konvertering av blockhyrda hyreskontrakt till enstaka hyresavtal, vilket innebär att avtalen förs över från Lokalförvaltningen till Fastighetskontoret. Oftast handlar det inte om ett nettotillskott av lägenheter till kommunen. Totalt lämnades 72 lägenheter utöver samarbetsavtalet.

Fastighetsägare	Antal
Bostadsbolaget	10
Familjebostäder	23
Poseidon	36
Privata	3
Totalsumma	72

Tabell 6 - Antal lämnade lägenheter 2017 utöver samarbetsavtalet fördelat på fastighetsägare

Fastighetskontoret har inte en samlad bild över alla lägenheter som fastighetsägare lämnar till externa organisationer. I tabellen ovan infattas inte lägenheter som privata och kommunala fastighetsägare lämnar direkt till affärsmässiga och idéburna organisationer. Nedan synliggörs dock de lägenheter som fastighetsägarna lämnat till Stadsmissionens och de två stadsdelsförvaltningarnas, Lundby och Västra Hisingen, lokala samverkansprojekt.

Fastighetsägare	Antal
Bostadsbolaget	7
Poseidon	6
Wilhem	2
Stena	2
Ivar Kjellberg	1
Totalsumma	18

Tabell 7 - Antal lämnade lägenheter 2017 till Stadsmissionens och stadsdelsförvaltningarna, Lundbys och Västra Hisingens, lokala samverkansprojekt

Samarbetsavtalet och de privata fastighetsägarna

De privata fastighetsägarna har under 2017 lämnat totalt 32 lägenheter till personer med medicinska och/eller sociala förtursskäl.

Fastighetsägare	Antal
Almgren Fastigheter	1
Bostjärnan AB	1
Botrygg AB	2
Lennart Wallenstam Byggnads AB	4
Skandia	1
Stena Fastigheter Göteborg AB	17
Svanström Fastigheter AB	1
Trollängen	2
Willhem	3
Totalsumma	32

Tabell 8 - Antal lämnade lägenheter 2017 enligt samarbetsavtalet fördelat på privata fastighetsägare

Fastighetskontoret arbetar aktivt för att fler bostadsföretag skall teckna sig för samarbetsavtalet. Under 2017 har 3 nya bostadsföretag skrivit under samarbetsavtalet och därmed förbundit sig att lämna lägenheter till fastighetskontorets förtursverksamhet. Detta innebär att det totala antalet som undertecknat samarbetsavtalet nu är uppe i 32 bostadsföretag. Utöver ordinarie samarbetsavtal har privata fastighetsägare lämnat 87 lägenheter under 2017 till målgruppen för bostättningslagen (se sid. 21). Nedan finner du en förteckning över de fastighetsägare som skrivit på samarbetsavtalet.

Fastighetsägare	
Alexandersson Fastigheter i Gbg AB	Magnus Månsson Fastighets AB
Almgrens Fastigheter	Nordfeldts Invest AB
Amlövs Fastighetsförvaltning AB	Nordin Fastigheter <i>NY 2017</i>
BJC Group AB	Robert Dicksons Stiftelse
Bonava Sverige AB	Saxborn Fastigheter
Botrygg Göteborg AB	Serneke Group AB <i>NY 2017</i>
Bostjärnan AB	Skandia Fastigheter
Bror Johansson & co	Stena Fastigheter Gbg AB
Byggvesta AB	Svanström Fastigheter AB
Ernst Rosén AB	Svenska Hus AB <i>NY 2017</i>
Fastighets AB Balder	Sverigehuset i Gbg AB
Fastighetsaktiebolaget Tornstaden	Trollängen Bostads AB
HSB Gbg	Västbostad AB
Ikano Bostads AB	Wallenstam Bostad AB
Ivar Kjellbergs Fastighets AB	Willhem AB
Källfelt Byggnads AB	Örgryte Bostads AB
Tot. 32	

Tabell 9 - Privata fastighetsägare som undertecknat samarbetsavtalet 2017

Förvaltade kontrakt

Totalt förvaltade fastighetskontoret 935 hyresavtal utifrån ordinarie anskaffning under december 2017 när mätningen gjordes. Förvaltade kontrakt enligt bostättningslagen uppgick till 757st. Antalet förvaltade avtal för stadsdelar och social resursförvaltning uppgick till 450st. Totalt förvaltar fastighetskontoret 2142st kontrakt vid slutet av 2017.

Under 2016 ökade det totala antalet pågående kontrakt (inklusive bostättningslagen) med 467 avtal jämfört med 2015. Under 2017 sker en ytterligare ökning med 386 avtal jämfört med 2016 års slutsumma. Antalet pågående kontrakt har därmed, på två år, ökat med 883 avtal. Sammantaget noteras alltså en väsentlig volymökning under både 2016 och 2017.

Personer som anvisats via bostättningslagen har inte möjlighet att överta förstahandsavtalet då lägenheterna är uthyrda med avstående från besittningsskydd. Bostadsrätter, som ägs av Göteborgs Stad, kan heller inte överlåtas till hyresgästen. Bostadsrätterna används främst till hyresgäster som på sikt har bättre möjlighet att själva få en lägenhet via Boplats.

Förvaltning	Hyreslägenhet	Bostadsrätt	Totalsumma
SDF 30 Sociala resursförv-etab	23	0	23
SDF Angered	147	6	153
SDF Askim-Frölunda-Högsbo	91	3	94
SDF Centrum	54	2	56
SDF Lundby	69	2	71
SDF Majorna-Linné	84	2	86
SDF Norra Hisingen	74	8	82
SDF Västra Göteborg	62	3	65
SDF Västra Hisingen	83	7	90
SDF Örgryte-Härlanda	63	1	64
SDF Östra Göteborg	133	7	140
Totalsumma	883	52	**935
*Kontrakt förvaltade enligt bostättningslagen	746	11	757
Totalsumma förvaltade kontrakt	1629	63	1692

Tabell 10 - Förvaltade kommunala kontrakt och avtal för bostättningslagen per december 2017 fördelade på förvaltningar

*Exkl. mellanboenden

**Utav de 935st förvaltade ordinarie kontrakten är sammanlagt 32st anskaffade genom satsningen BoKvar.

Lägenhetsöverlåtelse till hyresgäst

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 fastighetskontoret innan frågan om överlåtelse ställs till fastighetsägaren. Besiktningen av lägenheten sker oftast tillsammans med fastighetsägaren.

Fastighetsägare	År 2015	År 2016	År 2017
Bostads AB Framtiden	255	253	270
Privata fastighetsägare	22	20	38
Totalsumma	277	273	308

Tabell 11 - Antal överlåtna hyresavtal 2015 - 2017 fördelat på fastighetsägare

Avslutade hyresavtal exklusive bosättningslagen

I huvudsak avslutas förvaltningsärenden med att hyresavtalet överläts till hyresgästen. Vid 25 ärenden har fastighetskontoret sagt upp avtalet till andrahandshyresgästen. Av dessa uppsägningar var 8st barnfamiljer med sammanlagt 20 registrerade barn under 18 år direkt berörda av uppsägningen. Under 2017 visar också statistiken att 9 ärenden gick till avhysning. Ett av dessa ärenden utgjordes av en barnfamilj med ett barn som var direkt berört. Sammantaget noteras att antalet hushåll som sagts avhysts har ökat något under 2017.

Anledning	2015	2016	2017
Överlåtelse	277	273	308
Lägenhetsbyte	3	3	1
Avhyst	4	6	9
Avliden	12	7	14
Egen uppsägning	35	32	36
Övergiven bostad	1	1	2
Utgått	25	44	6
Uppsägning Fastighetskontoret	19	26	25
Övrigt	-	-	8
Summa	376	392	409

Tabell 12 - Antal avslutade hyresavtal 2015 - 2017 fördelat på orsak till avslut

Förvaltade avtal för stadsdelsförvaltningar och social resursförvaltning

Fastighetskontoret administrerar utöver de 1692st kontrakten i tabell 9 också 450 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. Nedan finner du sammanställningarna för förvaltade och avslutade avtal 2017.

Förvaltning	Hyreslägenheter	Bostadsrätter	Summa kontrakt
SDF Angered	35	0	35
SDF A-F-H	20	10	30
SDF Centrum	40	0	40
SDF Lundby	18	0	18
SDF Majorna-Linné	24	9	33
SDF Norra Hisingen	5	11	16
SDF Västra Göteborg	28	9	37
SDF Västra Hisingen	22	3	25
SDF Örgryte Härlanda	0	0	0
SDF Östra Göteborg	49	4	53
Social Resurs	156	7	163
Totalsumma	397	59	450

Tabell 13 - Antal förvaltade lägenhetsktrakt 2017 fördelat på förvaltningar

År	2015	2016	2017
Avslutade SDF Avtal	55	64	34

Tabell 14 - Tot. Antal avslutade förvaltade lägenhetsktrakt mellan 2015 - 2017

Störningar och obetalda hyror

Fastighetskontoret 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.

I detta avsnitt är även lägenheter som förvaltas enligt bostättningslagen inräknade och beräkningarna är gjorda utifrån hela ärendestocken exklusive Förvaltade avtal för stadsdelsförvaltningar och social resursförvaltning om 1692st förvaltade ärenden (se tabell 9).

Rättelser med anledning av störande beteende

Det var cirka 7% av hyresgästerna som blev föremål för brev om att göra rättelse i boendet då de agerat störande. Motsvarande siffra för 2016 var cirka 6%. Cirka 16% av de hushåll som mottog anmodanden fick fler än en anmodan för störande beteende under 2017. Att få fler än 2 anmodanden per år är ovanligt när det gäller störande beteende. Under 2017 var det 5 hushåll som fått fler än 2st anmodanden på denna grund.

Fastighetsägare	Antal störningar	Antal hushåll orsakade	Hushåll med upprepade störningar under 2017
Bostadsbolaget	28	24	4
Familjebostäder	24	19	3
Poseidon	41	32	6
Gårdstensbostäder	1	1	0
Lokalförvaltningen	1	1	0
Privata	24	20	3
Totalsumma	119	97	16

Tabell 15 - Antalet utskickade störningsanmodanden och hushåll 2017 fördelat på fastighetsägare.

Rättelser med anledning av hyresförsummelse

Cirka 20% av hushållen stod för 455 rättelser om försummelse vad avser hyresinbetalning. Motsvarande siffra för 2016 var cirka 15% med totalt 244 rättelser. Cirka 15% av de hushåll som mottog rättelse under 2017 fick fler än en rättelse. Av de som fått upprepade rättelser var det 23 hushåll som fått fler än två rättelser.

Fastighetsägare	Antal hyresanmodanden	Antal hushåll orsakade	Hushåll med upprepade hyresanmodanden 2017
Bostadsbolaget	143	108	27
Familjebostäder	117	86	19
Poseidon	129	91	29
Gårdstensbostäder	1	1	0
Privata	65	54	11
Totalsumma	455	340	86

Tabell 16 - Antalet utskickade hyresanmodanden och hushåll 2017 fördelat på fastighetsägare.

Hyresskulder

Hyresskulderna under år 2017 är 1 280 000 kr vilket är 1,3% av den totala omsättningen.

Datum	Tkr	% av omsättningen
2015-12-31	897	1,7 %
2016-12-31	1 043	1,7 %
2017-12-31	1 280	1,3 %

Tabell 17 - Total hyresskuld och andel av hyresomsättningen 2015 - 2017

En iakttagelse som gjorts för årets statistik över hyresskulder är att det skiljer sig mycket mellan hushåll enligt ordinarie anskaffning och de som anvisats enligt bosättningslagen. I kategorin ordinarie anskaffning uppgår andelen hyresskulder till 1,9% av den totala omsättningen medan samma beräkning för bosättningslagen hamnar på 0,3%.

Kategori	Tkr	% av omsättningen
2017 Ordinarie kommunala kontrakt	1 149	1,9 %
2017 Bosättningslagen	130	0,3 %

Tabell 18 - Total hyresskuld och andel av hyresomsättningen 2017 fördelat på anskaffningskategori

Bosättningslagen

Under 2017 har Göteborg ålagts att ta emot 1098 personer enligt den nya Bosättningslagen (BoL) som kom 2016. I slutet på 2017 hade vi tagit emot 1104 personer som nu bor i våra genomgångslägenheter eller i våra mellanboenden i väntan på att få tillträde till en genomgångslägenhet. En genomgångslägenhet är en vanlig lägenhet där hushållet ges möjlighet att bo i maximalt fyra år. Mellanboendena är tillfälliga boendelösningar i väntan på att en genomgångslägenhet kan göras tillgänglig för erbjudande.

I slutet av 2017 hanteras sammanlagt 1182 ärenden enligt BoL. Varje ärende utgörs av ett hushåll. Fördelningen av placering kan utläsas ur tabell 18 nedan.

Typ av boende	Antal
Genomgångslägenhet	757
Mellanboende	425
Summa	1182

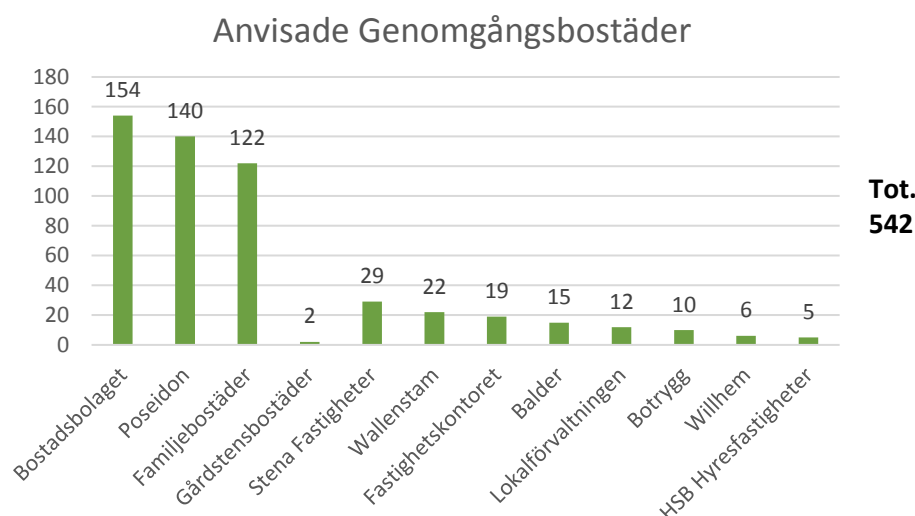
Tabell 19 - Antal förvaldade ärenden 2017 utifrån bosättningslagen fördelat på typ av boende.

Under 2016 togs 831 personer emot. 2016 anvisade fastighetskontoret 255 genomgångslägenheter och i mellanboendena på Lillhagsvägen och i Lilleby Camping anvisades sammanlagt 205 lägenheter. I akutboendena Nymilsgatan och Pipblåsaregatan anvisades tillsammans 50 personer.

Sammantaget kan man alltså se att ärendemängden 2017 för gruppen har ökat väsentligt i jämförelse med 2016. Under 2016 startades projektet med att frambringa mellanboenden på Lillhagsvägen och Lilleby camping. Dessa boenden är numer avslutade och den stora majoriteten av de som bodde på dessa placeringar bor i dagsläget i genomgångslägenheter. Behovet av mellanboenden kvarstår dock och andra boenden har framkommit istället. Under nästa avsnitt ”Anvisade Genomgångslägenheter” redovisas vilka mellanboendeplaceringar som är aktuella.

Anvisade Genomgångslägenheter

Under 2017 anvisades sammanlagt 542 hushåll till genomgångslägenheter via BoL. Fördelningen mellan fastighetsägare var som följande:

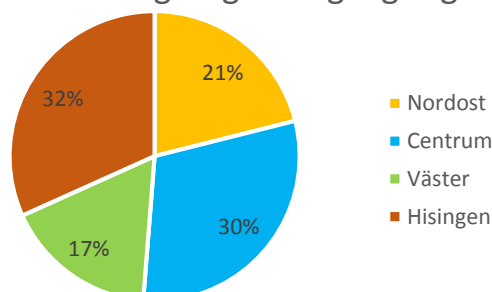


Figur 6 - Antal anvisade genomgångsbostäder 2017 utifrån bosättningslagen fördelat på fastighetsägare

Utöver de lägenheter HSB lämnat som hyresrätter har de även lämnat 6st bostadsrätter.

Den geografiska fördelningen av anvisade genomgångslägenheter år 2017 såg ut som följande:

Geografisk fördelning av genomgångslägenheter



Figur 7 - Geografisk fördelning av anvisade genomgångslägenheter 2017.

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

Tabell 206 - Vilka stadsdelsförvaltningar som ingår i respektive region

Man kan här se att rent geografiskt så finns det en viktning i fördelningen mot Centrum och Hisingen.

Den totala mängden pågående ärenden i genomgångslägenhet enligt BoL är 757st. Detta redovisas i tabell 9 under rubriken ”Förvaltade kontrakt”.

Mellanboenden

Antalet hushåll som den sista december 2017 bodde i någon av stadens mellanboenden är sammantaget 425st.

Sammantaget hade fastighetskontoret den sista december 2017 till sitt förfogande 446 mellanboendeplatser. Insatsen är densamma men dessa platser är fördelade på 4 olika grupper av mellanboendeplatser. Två av grupperna är i stadens egen regi (Akkas gata samt tidigare HVB-hem) och de andra två är externa leverantörer där staden hyr platser.

Aktuella mellanboendeplatser	Antal platser	Varav belagda
Dalagärde	150	140
Individa	90	85
Tidigare HVB-hem	136	130
Akkas gata	70	70
Totalt	446	425

Tabell 21 - Fördelningen av aktuella mellanboendeplatser

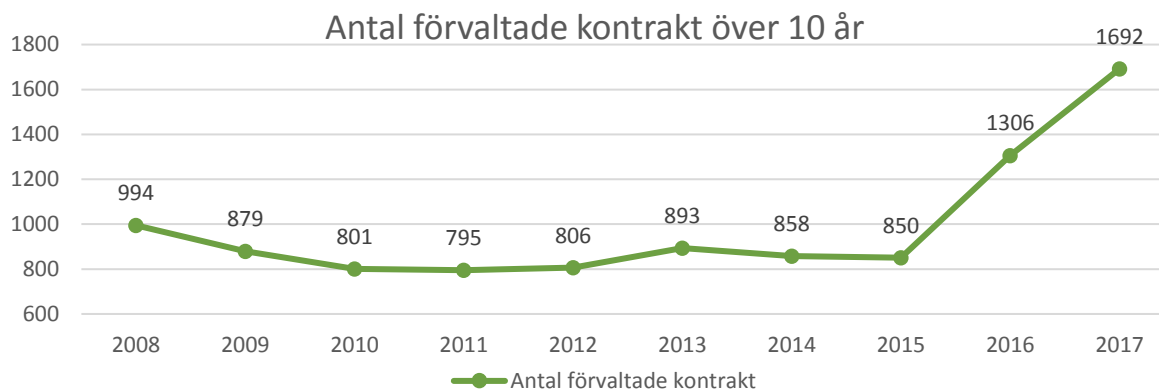
Den post som kallas Tidigare HVB-hem består av mellanboendeplatser i tidigare HVB-hem som gjorts om för att istället ta emot placeringar enligt BoL.

Sammantaget kan man då utläsa att 206 av platserna var i stadens egen regi medan 240 platser hyrdes in av externa leverantörer.

SLUTSATSER

Total ärendemängd

Sammanfattningsvis kan man konstatera att ärendemängderna ökat under 2017 både för ordinarie kontrakt och för kontrakt förvaltade enligt bosättningslagen. Den senaste 10-årsperioden exkl. förvaltade avtal för stadsdelsförvaltningar och social resursförvaltning såg ut som följande:



Figur 8 - Antalet förvaltade ärenden årsvis mellan 2008 – 2017 exkl. förvaltade avtal för stadsdelsförvaltningar och social resursförvaltning.

Om man ser till snittet av åren innan fastighetskontoret började hantera ärenden enligt bosättningslagen (här 2008 – 2015) hamnar siffran på 859,5 ärenden. Ärendemängden för de ordinarie kontrakten hamnade 2017 på 935st. Det är mindre än 2008 men mer än snittet. Totalt sett ser man dock att ärendemängden med bosättningslagen inräknat hamnar på nästan dubbelt så mycket som snittet var innan bosättningslagen började hanteras. Läger man till de 450 avtal som hanteras åt SDF och SRF hamnar ärendemängden på totalt 2142st förvaltade avtal. Dessa avtal har dock inte tagits med i beräkningen i tabellen ovan.

Anledningen till ökningen för de ordinarie kontrakten är svårare för vår egen verksamhet att finna då det beror på behovet av kommunala kontrakt ute i stadsdelarna. Att vårt ärendeantal ökar kan antas vara kopplat till att behovet av bostäder av detta slag ökat från socialtjänstens sida. Mycket kan kanske bero på den generella bostadsbristen som råder i dagens Göteborg och att det är dess effekter vi ser, även om biståndet som sådant, från socialtjänstens sida, inte grundar sig i ett uppdrag att lösa Göteborgs stads bostadsbrist. Man kan anta att när det blir svårt för gemene man att skaffa sig ett eget boende så gäller detta även för de mest utsatta grupperna i samhället, kanske till och med i synnerhet.

En annan anledning till ökningen kan även förklaras av fastighetskontorets ambitioner att öka användandet av långsiktiga boendelösningar och ett medvetet arbete med att öka antalet inskickade remisser. Bland annat har kriterier och rutiner förenklats under de senaste åren.

För bostäder som förmedlas enligt bosättningslagen är antalet ärenden snarare direkt kopplat till den fördelning av mottagande som Göteborg får. Där har skett en ökning som leder till att fler ärenden måste hanteras. Hanteringen av bostäder enligt bosättningslagen har varit en tuff utmaning för vår enhet och har resulterat i att temporära lösningar behövs införskaffas i form av olika mellanboenden. Under 2016 hade fastighetskontoret hand om två projekt på Lillhagsvägen och Lilleby camping där en stor andel nyanlända kunde huseras i väntan på en genomgångslägenhet. Dessa två projekt har under 2017 ersatts av andra boenden. Man kan dock anta att arbetet med att ta fram boendelösningar för denna målgrupp kommer behöva fortsätta i framtiden och kommer avkräva vissa resurser för att kunna hantera ärendemängden.

Hyror, skulder och störningar

En viktig slutsats att dra från denna rapport handlar om andelen störningar och hyresanmodanden som skickas ut. Från tabellerna under avsnittet ”Störningar och obetalda hyror” kan vi se att det är en mindre andel (7%) av våra hyresgäster som under 2017 orsakat störningar i sitt boende, och än mindre som gjort det upprepade gånger (knappt 1% av det totala beståndet inklusive bosättningslagen).

Däremot har ungefär var 5:e hyresgäst under året mottagit en anmodan gällande obetald hyra. Vi kan se att även om skulderna endast uppgick till 1.3% under 2017 för både ordinarie- och bosättningslagskontrakt så hade de olika kategorierna inom sina respektive grupper avgörande skillnader utifrån betalade hyror sett. De ordinarie kontraktens skulder uppgick till 1.9% av den totala omsättningen medans samma mätning för bosättningslagskontrakt uppgick i 0.3%. Värt att notera är även att flera av de som fått en anmodan om sen hyra även fått det fler än en gång under året (Ca: 5% av totala beståndet inklusive bosättningslagen).

Vad denna skillnad beror på vet vi inte men insatser behövs för att komma till rätta med obetalda hyror och hyresanmodanden som finns inom kategorin för de ordinarie kontrakten. Detta för att kunna säkerställa att de som beviljats ett kommunalt kontrakt får möjligheten att ta över det inom den tänkta tiden. Eventuellt kan detta komma att innebära ett närmre samarbete med stadsdelarna ifall det är så att flera hushåll är i behov av stöd, på kort eller lång sikt, för att klara av att hantera sin ekonomi och betala hyran i tid.

TABELL- OCH FIGURFÖRTECKNING

Tabell 1 - Antal anvisade lägenheter 2017 fördelat på anskaffningsgrupp.	6
Tabell 2 – Antal inkomna och godkända remisser fördelade på stadsdelsförvaltningar och sjukvård exklusive lägenheter via bosättningslagen.....	8
Tabell 3 - Antal inkomna och godkända remisser 2017 fördelade på typ av hushåll.....	9
Tabell 4 - Anvisade lägenheter 2017 fördelat på stadsdelsförvaltning, sjukvård och typ av anskaffning	11
Tabell 5 - Vilka stadsdelsförvaltningar som ingår i respektive region.....	13
Tabell 6 - Antal lämnade lägenheter 2017 utöver samarbetsavtalet fördelat på fastighetsägare.....	14
Tabell 7 - Antal lämnade lägenheter 2017 till Stadsmissionens och stadsdelsförvaltningarna, Lundbys och Västra Hisingens, lokala samverkansprojekt.....	14
Tabell 8 - Antal lämnade lägenheter 2017 enligt samarbetsavtalet fördelat på privata fastighetsägare	14
Tabell 9 - Privata fastighetsägare som undertecknat samarbetsavtalet 2017	15
Tabell 10 - Förvaltade kommunala kontrakt och avtal för bosättningslagen per december 2017 fördelade på förvaltningar.....	16
Tabell 11 - Antal överlåtna hyresavtal 2015 - 2017 fördelat på fastighetsägare	16
Tabell 12 - Antal avslutade hyresavtal 2015 - 2017 fördelat på orsak till avslut	17
Tabell 13 - Antal förvaltade lägenhetskontrakt 2017 fördelat på förvaltningar	17
Tabell 14 - Tot. Antal avslutade förvaltade lägenhetskontrakt mellan 2015 – 2017.....	17
Tabell 15 - Antalet utskickade störningsanmodanden och hushåll 2017 fördelat på fastighetsägare. ..	18
Tabell 16 - Antalet utskickade hyresanmodanden och hushåll 2017 fördelat på fastighetsägare.	18
Tabell 17 - Total hyresskuld och andel av hyresomsättningen 2015 - 2017	19
Tabell 18 - Total hyresskuld och andel av hyresomsättningen 2017 fördelat på anskaffningskategori	19
Tabell 19 - Antal förvaltade ärenden 2017 utifrån bosättningslagen fördelat på typ av boende.....	20
Tabell 20 - Vilka stadsdelsförvaltningar som ingår i respektive region.....	21
Tabell 21 - Fördelningen av aktuella mellanboendeplatser.....	22
Figur 1 - Andel godkända remisser 2017 fördelade på förtursskäl.	8
Figur 2 - Andel remisser som ej godkänts 2017 fördelade på anledning till avslag.....	9
Figur 3 - Antalet anvisade lägenheter 2015 – 2017 enligt samarbetsavtalet exklusive bosättningslagen.....	10
Figur 4 - Andel anvisade lägenheter 2017 fördelade på region.....	10
Figur 5 - Anvisade lägenheter 2017 enligt samarbetsavtalet fördelat på fastighetsägare.....	13
Figur 6 - Antal anvisade genomgångslägenheter 2017 utifrån bosättningslagen fördelat på fastighetsägare	21
Figur 7 - Geografisk fördelning av anvisade genomgångslägenheter 2017.....	21
Figur 8 - Antalet förvaltade ärenden årsvis mellan 2008 - 2017 exkl. förvaltade avtal för stadsdelsförvaltningar och social resursförvaltning.....	23