

BOSTADSENHETENS ÅRSRAPPORT 2014

*Rollen som hyresvärd och anskaffare av
bostäder*



Göteborgs Stad
Fastighetskontoret

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 Uppdraget	3
2 Utveckling 2014	3
2.1 Närmare 500 göteborgare erbjöds egen lägenhet	3
2.2 Nya riktlinjer ger ökad flexibilitet	4
2.3 Utvecklat samarbete med privata fastighetsägare	4
2.4 Möjligheter till kvarboende i referenslägenhet	4
2.5 Fortsatta satsningar inom Bostad Först	5
2.6 Ny plan mot hemlöshet och Strategi för nyanländas boende	5
3 Remisser	5
3.1 Remisser som godkänts	6
3.2 Remisser som inte godkänts	7
4 Anskaffade lägenheter	8
4.1 Anvisade lägenheter 2012-2014	8
4.2 Antalet lämnade lägenheter per fastighetsägare	9
4.3 Anvisade lägenheter per fastighetsägare	10
4.4 Lämnade lägenheter till SDF och Social resursförvaltning utöver samarbetsavtalet	10
4.5 Samarbetsavtalet och de privata fastighetsägarna	11
5 Geografisk fördelning av anvisade lägenheter	12
5.1 Anvisning per region	12
6 Förvaltade kontrakt	13
6.1 Avslutade hyresavtal	14
7 Störningar och obetalda hyror	15
8 Vräkningsförebyggande arbete	16
9 Hushållens sammansättning	16

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 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. Remisser skickas in för hushåll som på grund av sociala eller medicinska skäl behöver förtur till en bostad och ett eventuellt kommunalt kontrakt. 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 860 kommunala kontrakt förvaltar bostadsenheten även runt 360 hyresavtal för lägenheter som stadsdelsförvaltningarna och social resursförvaltning disponerar själva. Dessa lägenheter används bland annat som referensboenden och jourlägenheter.

2 Utveckling 2014

2.1 Närmare 500 göteborgare erbjöds egen lägenhet

Under 2014 har 315 hushåll flyttat in i en ny lägenhet, antingen genom kommunalt kontrakt eller med eget förstahandsavtal. Dessa hushåll motsvarar närmare 500 personer. Vid en jämförelse med de senaste årens anskaffning, undantaget 2013 års engångssatsning, ligger nivån för 2014 i linje med de senaste årens utfall om cirka 300 bostäder per år. Det sammanlagda antalet remisser från socialtjänst och sjukvård under 2014 ligger också i linje med de senaste årens nivåer.

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 ”gråzonsgрупп”, för vilka sociala och medicinska förtursskäl växelverkar med den allmänna bristen på bostäder.

År 2014 visar den högsta siffran någonsin för antalet överlåtelser till eget avtal, 266. Förklaringen till den höga siffran är att 2013 års engångssatsning nu börjat generera överlåtelser till egna avtal.

Cirka 90 procent av de förmedlade bostäderna kommer från något av de kommunala bostadsföretagen. Resterande andel kommer från privata fastighetsägare (6 procent) eller utgörs av kommunens bostadsrätter eller villor (4 procent).

Målsättningen är att den genomsnittliga väntetiden för erbjudande om bostad ska vara högst tre månader från det att en remiss godkänns. Målet nås förutom för anskaffning av bostäder som är fem rum eller större samt anpassade lägenheter. Antalet hushåll som väntar på bostäder med fem rum eller fler uppgick i januari 2015 till 8. Motsvarande siffra för hushåll som väntar på en anpassad lägenhet var 64. I båda fallen är det bristen på lediga objekt som medför långa väntetider.

För att möta behoven av större bostäder undersöker fastighetskontoret möjligheterna att använda kommunägda villor samt att i dialog med fastighetsägare utreda möjligheter till ombyggnationer för att skapa större lägenhetsobjekt. Under 2014 startades försök med att erbjuda lägenheter med god grundfunktionalitet (T-märkta) till de som väntar på erbjudande av anpassad bostad. En svårlöst fråga i sammanhanget kan vara hyresnivåerna.

2.2 Nya riktlinjer ger ökad flexibilitet

Från och med den 1 juni 2014 tillämpas nya riktlinjer för bostadsanskaffning. Revideringen är resultatet av ett gemensamt arbete som fastighetskontor, bostadsföretag och socialtjänst gjort under hösten och våren 2013/2014. Till förändringarna kan nämnas mer flexibla krav på referenser samt tydliggörande av att boendereferenserna ska utgå från hur den enskilde fungerat som hyresgäst enligt hyreslagen. Målsättningen med de nya riktlinjerna är att öka antalet inkomna remisser från socialtjänsten, för att på så sätt möjliggöra för fler hushåll att erbjudas kommunala kontrakt, samtidigt som behovet av köpta boendelösningar minskar. Vid årsskiftet 2014/2015 syntes ännu ingen effekt med ökat antal remisser från socialtjänsten. Under våren 2015 behöver antalet remisser följas upp och ställningstagande ska också göras om ytterligare förändringar krävs för att öka inflödet. Parallellt behöver också ett effektivt boendestöd säkras för de hushåll som så behöver.

2.3 Utvecklat samarbete med privata fastighetsägare

Under hösten 2014 tog fastighetskontoret ett omtag i arbetet med att få in fler lägenheter från privata fastighetsägare. Utifrån genomförd workshop med privata och kommunala fastighetsägare implementeras nu löpande aktiviteter utifrån framtagen handlingsplan.

Under året har det tydliggjorts att alla fastighetsägare som får markanvisning för bostadsbyggnation ska lämna lägenheter enligt upprättat samarbetsavtal. Uppföljningen av leverans av lägenheter skärps och redovisas till fastighetsnämnden inför beslut om nya markanvisningar. Under 2014 har två nya fastighetsägare undertecknat samarbetsavtal: Bror Johansson AB samt TLAB. I början av 2015 har ytterligare bostadsföretag skrivit under samarbetsavtalet, Västbostad AB samt Sverigehuset i Göteborg AB. Målsättningen i ett första skede är att under 2015 nå nivån om 30 lämnade lägenheter från privata fastighetsägare.

2.4 Möjligheter till kvarboende i referenslägenhet

Under 2014 har fastighetskontoret i samarbete med bostadsföretagen och Social resursförvaltning påbörjat ett arbete 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 årsskiftet 2014/2015 hade 14 ärenden om kvarboende påbörjats. Syftet med

kvarboende är att minimera antalet flyttar för att på så sätt skapa bättre förutsättningar för stabilitet och kontinuitet, till gagn för det enskilda hushållet. Arbetet med kvarboende ska följas upp under 2015.

2.5 Fortsatta satsningar inom Bostad Först

I enligt 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 förslag till ny hemlöshetsplan öka till att omfatta cirka 20-30 nya hushåll per år. Under 2014 flyttade 6 personer in i lägenheter enligt modellen Bostad Först.

Under 2014 har även ett lokalt Bostad Först-projekt, BODIL, startats upp i stadsdelen Askim-Frölunda-Högsbo. I projekt BODIL utförs stödet till den enskilde av Stadsmissionen och under hösten 2014 har 2 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 20 lägenheter.

2.6 Ny plan mot hemlöshet och Strategi för nyanländas boende

Under 2014 har fastighetskontoret i bred samverkan arbetat fram förslag till ny plan mot hemlöshet. Planen som ska sträcka sig fram till 2018 omfattar 23 åtgärder och har följande tre huvudstrategier:

- Intensifiera det vräkningsförebyggande arbetet
- Öka användandet av stabila lägenhetsboenden som leder till eget boende
- Stärka och utveckla ledning och styrning i kommunens hemlöshetsarbete

Under 2014 har även 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.

Utöver att samordna och följa upp genomförandet av såväl hemlöshetsplan som strategi för nyanländas boende, kommer fastighetskontoret att vara drivande i många av de föreslagna och beslutade aktiviteterna.

3 Remisser

Socialtjänsten utreder behovet av bostad för hushåll som av sociala och/eller medicinska skäl inte kan ordna bostad på egen hand. Bedöms förutsättningar för kommunalt kontrakt finnas skickar socialtjänsten remiss om bostadsanskaffning till fastighetskontoret. För gruppen nyanlända med sociala eller medicinska förtursskäl skickas remissen från Etableringsenheten på Social resursförvaltning. Sjukvården har endast möjlighet att skicka remiss för hushåll som

är i behov av en anpassad bostad och som bedöms kunna teckna ett förstahandsavtal med fastighetsägaren.

I årets mätning som redovisas i tabellen nedan är remisserna för de så kallade F100- avtalen inräknade, vilket de inte varit tidigare år. Anvisningar för F100 är för personer med funktionshinder och som är behov av stödsatser i bostaden.

Inflödet av remisser under 2014 ligger på en genomsnittlig nivå. Flest remisser har inkommit från SDF Angered och SDF Östra Göteborg med 82 vardera. SDF Västra Göteborg och SDF Lundby har skickat in minst antal remisser med 24 respektive 27 remisser. Frekvensen för godkännande har ökat något från 68 procent 2013 till 70 procent 2014. Andelen godkända remisser från sjukvården är mycket låg. Det finns flera förklaringar till detta. Från den 1 juni 2014 började fastighetskontoret tillämpa reviderade riktlinjer där det bland annat tydliggjorts att sjukvården endast kan skicka remisser som rör behov av anpassad bostad och där den enskilde själv kan teckna hyresavtal med fastighetsägaren. Tidigare har sjukvården även kunnat skicka remisser för annan medicinsk problematik. En del av avslagen beror på att informationen om denna förändring inte nått fram till alla berörda delar inom sjukvårdens organisation. En annan förklaring är att sjukvården inkommer med remisser där den enskilde saknar fast inkomst eller har betalningsanmärkningar. I dessa fall behövs även remiss från socialtjänsten. I andra fall inkommer sjukvården med remisser som inte per definition handlar om en anpassad bostad, utan exempelvis enbart bostad med tillgång till hiss.

Remisser om bostadsanskaffning 2014

Förvaltning/sjukvård	2012	2013*	2014	Godkänd remiss 2014	Godkänt procent, 2014
SDF Angered	52	108	82	66	80 %
SDF Östra Göteborg	68	114	82	67	82 %
SDF Örgryte-Härlanda	25	48	39	31	79 %
SDF Centrum	27	28	33	22	67 %
SDF Majorna-Linné	53	58	49	37	76 %
SDF Askim-Frölunda-Högsbo	27	38	34	28	82 %
SDF Västra Göteborg	24	37	24	21	88 %
SDF Västra Hisingen	43	54	40	32	80 %
SDF Lundby	27	56	27	19	70 %
SDF Norra Hisingen	41	55	55	41	75 %
Etableringsenheten Social resursförvalt.	13	33	21	9	43 %
Sjukvården	105	87	62	12	19 %
Annan Kommun	1	0	0	0	0
Summa	509	716	548	385	
Andel godkända remisser	74 %	68 % (Ordinarie anskaffningen)	70 %		

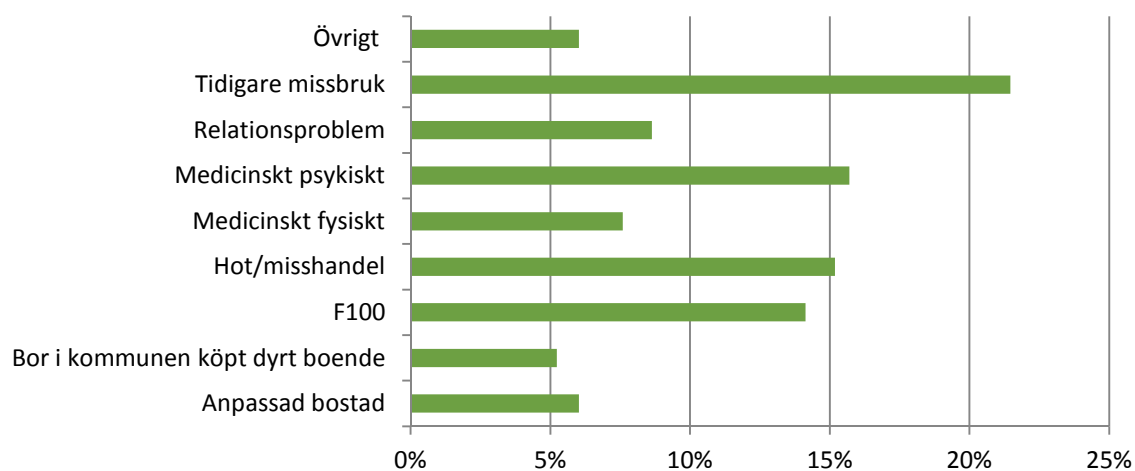
Källa: FABO

*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.

3.1 Remisser som godkänts

I huvudsak är det personer där socialtjänsten eller sjukvården bistått med resurser för den enskilde som blir föremål för remiss till fastighetskontoret. Bakom siffrorna nedan ser vi exempelvis hushåll med tidigare missbruksproblematik, ungdomar som kommer från en socialt utsatt hemsituation, personer med psykiska och/eller fysiska funktionshinder och våldsutsatta kvinnor. Hushållen ska i övrigt uppfylla de kraven som ställs i riktlinjerna för bostadsanskaffning.

Skäl till godkända remisser

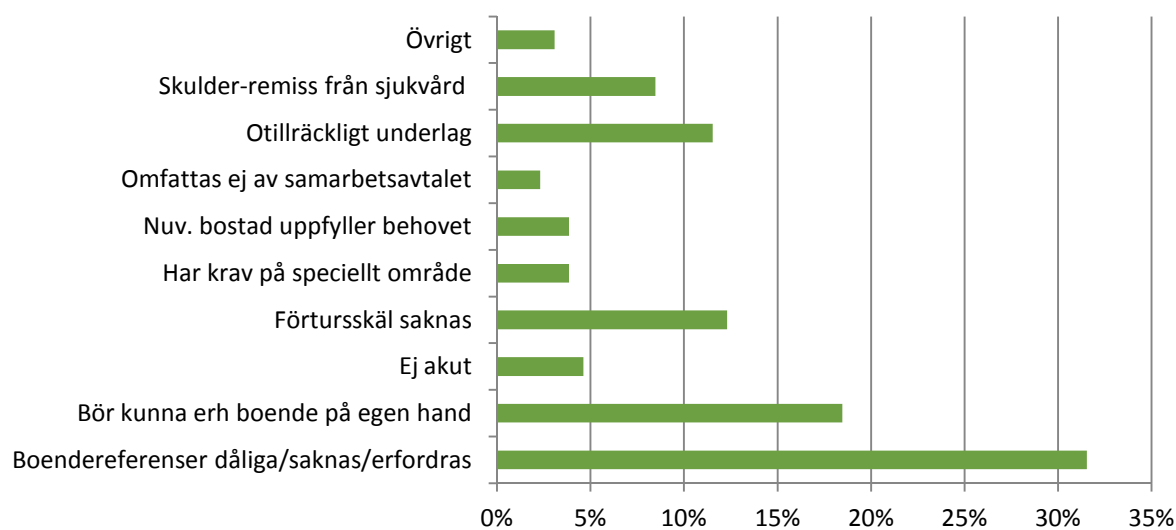


KÄLLA: FABO

3.2 Remisser som inte godkänts

Den främsta orsaken till att remisserna inte godkänns, är att hushållet saknar boendereferenser. När boendereferenser saknas finns inget underlag för att kunna rekommendera hushållen till fastighetsägare.

Skäl till remisser som inte godkänts

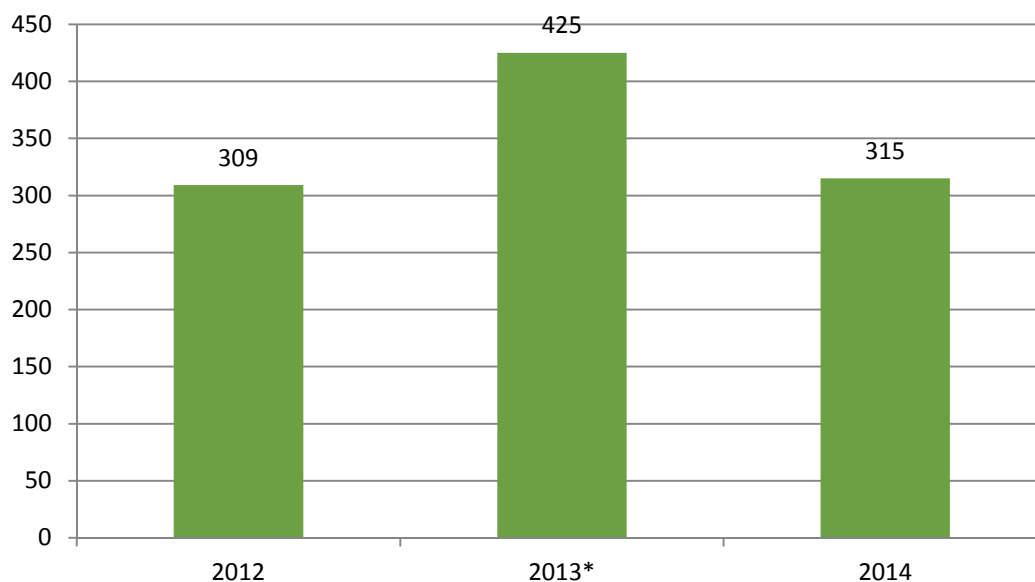


KÄLLA: FABO

4 Anskaffade lägenheter

Undantaget 2013 års engångssatsning får nivån med 315 anvisade bostäder under 2014 ses som ett normalår.

4.1 Anvisade lägenheter 2012-2014



*Av 425 anvisningar utgjordes 109 av den sk Engångssatsningen.

KÄLLA: BOMEDLA

Den genomsnittliga väntetiden för anvisning av bostad är drygt 3 månader. Väntetiden är den tid som förflutit från det att hushållet blivit godkänd för bostadsanskaffning till lägenhetserbjudande. De genomsnittliga väntetiderna är betydligt längre för de som väntar på anpassad bostad eller på en bostad om fem rum och kök eller större.

I januari 2015 uppgick antalet väntande hushåll per anskaffningsgrupp enligt följande: anpassad bostad (64), fem rum och kök eller större (8), F100-bostad (30), övrig ordinarie anskaffning (47).

Det förmedlades 14 anpassade bostäder 2014.

Under 2014 anvisades 6 hushåll bostad utifrån den kommungemensamma modellen för Bostad Först. Det anvisades också 2 bostäder utifrån det lokala Bostad först-projektet, BODIL, i Askim-Frölunda-Högsbo.

Under 2013 och 2014 utgjorde målgruppen anhöriginvandrare en särskild anskaffningsgrupp. Sociala och medicinska förtursskäl skulle föreligga, dock ställdes inte krav på goda boendereferenser. Det var 8 hushåll ur denna målgrupp som anvisades bostad under 2014. Socialtjänsten har även fortsatt möjlighet att skicka in remisser för målgruppen ”anhöriginvandrare”, dock tillämpas från årsskiftet samma krav på boendereferenser som för den ordinarie anskaffningen.

Anvisade lägenheter per anskaffningsgrupp

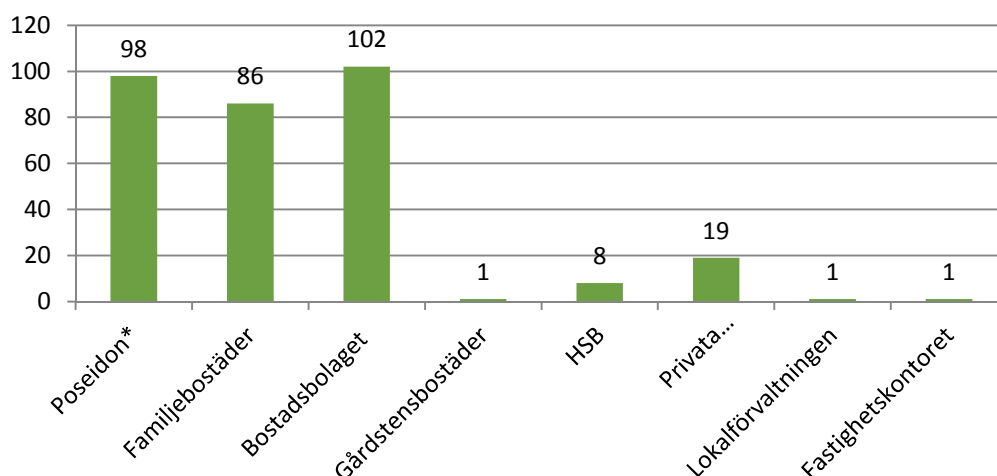
Myndighet	Anvisade lägenheter per kategori och målgrupp under 2014									
	Anhörig- invandring	Anpassad Bostad	Bostad Först	Bodil	Engångs- satsning	F100	Ordinarie anskaffning	Medicin Sjukvård	Stor barn- familj	Summa
SDF Angered	5	1	1		1	2	40		1	51
SDF A-F-H		1	3	2		4	13			23
SDF Majorna- Linné		3				4	28			35
SDF Lundby						2	10			12
SDF Östra Göteborg		2	1			6	52		1	62
SDF Norra Hisingen	1	1				8	26			36
SDF Örgryte- Härlanda		1				2	24			27
SDF Västra Hisingen	1	2				4	18			25
SDF Västra Göteborg			1			4	13			18
SDF Centrum		2				2	10			14
Social resurs- förvaltning	1	1					5			7
Sjukvården								5		5
Summa	8	14	6	2	1	38	239	5	2	315

KÄLLA: BOMEDLA/FABO

4.2 Antalet lämnade lägenheter per fastighetsägare

Huvuddelen av de lämnade lägenheterna kommer från AB Framtiden med 286 lägenheter. De privata fastighetsägarna har lämnat 19 lägenheter fördelat på: Stena Fastigheter AB (9), Wallenstam byggnads AB (5), Willhem (2), Centerplan Bergsjön KB Bovista (1), Bror Johansson & Co (1) och Bostjärnan AB (1). I övrigt noteras andrahandsuthyrning av bostadsrätter (8) samt uthyrning av villa (1) och lokal (1).

4.3 Anvisade lägenheter per fastighetsägare



KÄLLA: BOMEDLA

* Poseidon har lämnat en (1) ersättningslägenhet till Social resursförvaltning. Hyresgästen kan med det bo kvar med kommunalt kontrakt och få möjlighet att överta förstahandsavtalet.

4.4 Lämnade lägenheter till SDF och Social resursförvaltning utöver samarbetsavtalet

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

Totalt lämnades under 2014, utöver Samarbetsavtalet, 27 lägenheter till kommunens verksamheter. I siffran innefattas inte lägenheter som privata och kommunala aktörer lämnat direkt till idéburna organisationer.

Stadsdelarna har också möjlighet att egenanska bostad för ett specifikt hushåll. Bostadsenheten kan då ansvara för hyresförvaltningen och administrera det med samma principer som övriga kommunala kontrakt. Stena Fastigheter lämnade 3 sådana bostäder förra året, 2 till uppdragsgivarna SDF Lundby och 1 till SDF Askim-Frölunda-Högsbo.

Lämnade lägenheter 2014 till SDF och Social resursförvaltning per fastighetsägare utöver samarbetsavtalet

Fastighetsägare	
Bostadsbolaget	1
Familjebostäder	12
KB Bore 1 KB	1
Lennart Mårtensson m fl.	1
Newsec förvaltning	1
Poseidon	4
Ruduma	1
Stena Fastigheter Göteborg AB	6
Totalt	27

KÄLLA: FABO

Anskaffad lägenhet av SDF för specifikt hushåll utöver samarbetsavtalet

Fastighetsägare	Stadsdel	Antal
Stena Fastigheter Göteborg AB	SDF Askim-Frölunda-Högsbo	1
Stena Fastigheter Göteborg AB	SDF Lundby	2
Totalt		3

Under hösten 2014 genomförde Fastighetsägarna Göteborg en enkät till sina medlemmar där de framkommer att privata fastighetsägare under åren 2011-2013 lämnat 34 lägenheter, utöver Samarbetsavtalet. Mottagare av lägenheterna är exempelvis stadsdelar och ideella föreningar.

4.5 Samarbetsavtalet och de privata fastighetsägarna

Antalet lämnade lägenheter från privata fastighetsägare till bostadsenheten uppgick under 2014 till 19, vilket motsvarar cirka 6 procent av de lämnade lägenheterna. Trenden de tre senaste åren visar på en kontinuerlig ökning. Målsättningen under 2015 är att nå 30 anvisade lägenheter från privata fastighetsägare, vilket bedöms motsvara cirka 10 procent av den totala anskaffningen.

Under hösten 2014 tog fastighetskontoret ett omtag i arbetet med att få in fler lägenheter från privata fastighetsägare. Utifrån genomförd workshop med privata och kommunala fastighetsägare implementeras nu löpande aktiviteter utifrån framtagna handlingsplaner.

Under året har det tydliggjorts att alla fastighetsägare som får markanvisning för bostadsbyggnation ska lämna lägenheter enligt upprättat samarbetsavtal. Uppföljningen av leverans av lägenheter skärps och redovisas till fastighetsnämnden inför beslut om nya markanvisningar. Under 2014 har två nya fastighetsägare undertecknat samarbetsavtal: Bror Johansson AB samt TLAB. I början av 2015 har ytterligare bostadsföretag skrivit under samarbetsavtalet, Västbostad AB samt Sverigehuset i Göteborg AB. Målsättningen i ett första skede är att under 2015 nå nivån om 30 lämnade lägenheter från privata fastighetsägare. Förutsättningarna för de privata fastighetsägarna att lämna lägenheter varierar utifrån förekomsten av befintligt bestånd samt hyresnivåer, vilket också speglas i varje tecknat samarbetsavtal.

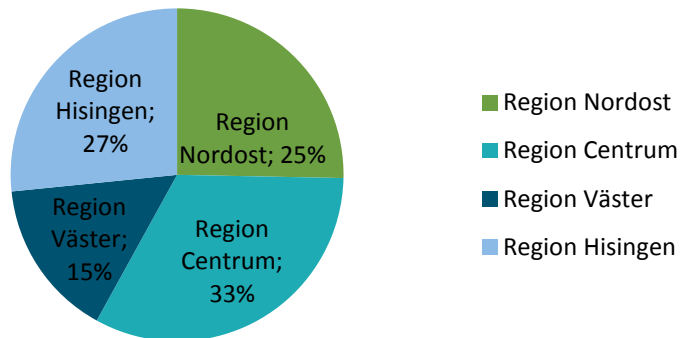
Privata fastighetsägare som undertecknat samarbetsavtalet per februari 2015

Alexanderssons Fastigheter i Göteborg AB
Amlövs Fastighetsförvaltning AB
Bror Johansson & Co AB
Bostjärnan Aktieföretag
Bo Trygg Göteborg AB
Ivar Kjellberg Fastighets AB
Källfelt Byggnads AB
Saxborn Fastigheter
Stena Fastigheter Göteborg AB
Sverigehuset i Göteborg AB
TLAB
Västbostad AB
Wallenstam Bostad AB
Willhem AB
Örgryte Bostads AB
Bror Johansson & Co AB

5 Geografisk fördelning av anvisade lägenheter

Nedanstående diagram visar var lägenheterna anvisades 2014. Ett av målen i anskaffningsarbetet är att få en geografisk spridning över staden. Fördelning av lägenheter i respektive region: Nordost 25 %, Centrum 33 %, Väster 15 % och Hisingen 27 %. Förändringen mot år 2013 är marginell.

5.1 Anvisning per region



KÄLLA: FABO

Region och stadsdelar

Region	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

Fastighetskontorets Bostadsenhet förvaltade vid årsskiftet 2014/2015 858 kommunala kontrakt, vilket är en minskning med 35 avtal från förra året. Minskningen i antal avtal bedöms bero på att engångssatsningen börjat generera egna förstahandsavtal.

Bostadsrätterna, som ägs av Göteborgs Stad, kan inte överlåtas till hyresgästen och används främst till hyresgäster som på sikt har bättre möjligheter att själva få en lägenhet via Boplats. Dock ska bostadsbehovet vara akut samt sociala eller medicinska förtursskäl finnas.

Förvaltade kommunala kontrakt per december 2014

SDN	Hyreslägenheter	Bostadsrätter	Summa
Angered	139	6	145
Östra Göteborg	163	4	167
Totalt Nordost	302	10	312
Örgryte-Härlanda	55	1	56
Centrum	44	2	46
Majorna-Linné	59	1	60
Totalt Centrum	158	4	162
Askim-Förlunda-Högsbo	68	2	70
Västra Göteborg	59	5	64
Totalt Väster	127	7	134
Västra Hisingen	68	10	78
Lundby	72	2	74
Norra Hisingen	75	9	84
Totalt Hisingen	215	21	236
Social resurs Etableringsenheten	11	3	14
Totalt Social resurs	11	3	14
Summa	813	45	858

KÄLLA: FABO

Bostadsenheten administrerar utöver kommunala kontrakt också 362 lägenhetsavtal som stadsdelarna och Social resursförvaltning använder för sina verksamheter. Stadsdelarna och Social resursförvaltning ansvarar då själva för en eventuell andrahandsuthyrning.

Fastighetskontoret ansvarar för hyresavisering och annan administration som är förenande med avtalen. Jämfört med årsskiftet 2013/2014 har dessa lägenhetsavtal minskat med 10.

Sammantaget innebär det att Bostadsenheten vid årsskiftet 2014/2015 förvaltade 1220 hyresavtal, en minskning med 45 avtal jämfört med föregående period 2013/2014.

Förvaltade hyresavtal för stadsdelsförvaltningar och Social resursförvaltning

SDN	Hyreslägenheter	Bostadsrätter	Summa kontrakt
Angered	16		16
Östra Göteborg	59		59
Totalt Nordost	75	0	75
Örgryte-Härlanda	2		2
Centrum	21		21
Majorna-Linné	19	1	20
Totalt centrum	42	1	43
Askim-Förlunda-Högsbo	20	10	30
Västra Göteborg	3	9	12
Totalt Väster	23	19	42
Västra Hisingen	13	3	16
Lundby	2		2
Norra Hisingen	8	12	20
Totalt Hisingen	23	15	38
Social resursförv.	148	16	164
Summa	311	51	362

KÄLLA: FABO

Enligt samarbetsavtalet ska hyresgäst med kommunalt kontrakt få överta kontraktet efter 18 månader. Förutsättningen är att hyresgästen har betalt hyran i tid, vårdat lägenheten och inte stört grannar. Lägenheten besiktigas av bostadsenheten innan frågan om överlåtelse ställs till fastighetsägaren. Besiktningen av lägenheten sker oftast tillsammans med fastighetsägaren.

Under 2014 överläts 266 avtal till förstahandskontrakt. Det är en ökning från förra året med 45 avtal. Förklaringen till ökningen är som angetts ovan att engångssatsningen börjat generera egna förstahandsavtal.

Överlätna hyresavtal och fastighetsägare

Fastighetsägare	2012	2013	2014
AB Framtiden	202	206	249
Privata Fastighetsägare	18	15	17
Summa	220	221	266

KÄLLA: FABO

6.1 Avslutade hyresavtal

Statistiken visar att process med avhysning avslutades för 6 hushåll under 2014. Obetalda hyror var anledningen för 5 hushåll, störningar var anledningen för 1 hushåll. Samtliga hushåll med helt avslutad process för avhysning var ensamhushåll utan hemmahörande barn. Under hösten 2014 genomfördes en avhysning som först kommer med i statistiken för 2015. I detta fall rörde avhysningen en barnfamilj.

Under 2014 blev 26 hushåll uppsagda av fastighetskontoret, 19 hushåll var ensamhushåll, 7 hushåll var flerfamiljshushåll med barn. Det var totalt 15 barn som berördes av uppsägningarna. Ärenden med beteckningen "Utgått" i tabellen nedan, betyder att hyresgästen av olika anledningar inte flyttade in i anvisad lägenhet.

Orsak till avslutade hyresavtal

Orsak	2012	2013	2014
Överlåtelse	220	221	266
Lägenhetsbyte	7	2	3
Avhyst	6	8	6
Egen uppsägning	42	42	32
Uppsagd av fastighetskontoret	26	26	29
Avliden	6	13	10
Övergiven bostad	1	3	2
Utgått	28	50	28
Avslutade SDF Avtal		28	31
Summa	336	393	407

KÄLLA: FABO

7 Störningar och obetalda hyror

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 2014

Fastighetsägare	Antal störningstillfällen	Antal hushåll orsakade
AB Framtiden	57	47
Poseidon	22	16
Familjebostäder	13	12
Bostadsbolaget	23	19
Privata Fastighetsägare	8	6
Kooperationen	2	2
Summa	67	55

KÄLLA: FABO

Det var 55 hushåll som orsakade 67 störningstillfällen vilket visar att störningarna har minskat något de senaste åren. Hushållen som stört motsvarar 6 % av den totala mängden hushåll med kommunalt kontrakt. Störningarna består i huvudsak av hög volym på musik och högljudda röster.

Stadsdelarna har utifrån i generell ansvarsförbindelse borgat för att betala hyres- och reparationsskulder när sådan uppstår. Stadsdelen har dock återkravs rätt mot andrahandshyresgästen. Genom boendeportalen finns möjlighet för stadsdelen att följa hyresinbetalningarna för varje enskild hyresgäst. Det var 79 hushåll som blev föremål för rättelse (vid totalt 92 tillfällen) om obetald hyra och/eller om återkommande sena hyresinbetalningar. Det är en ökning med cirka 2 % från förra året. De hushåll som idag förorsakat försummelse i form av sen eller obetald hyra uppgår till 9 % av de som innehar kommunalt kontrakt.

Rättelser om hyresförsummelse

Antal rättelser	Antal hushåll orsakade
92	79

KÄLLA: FABO

Hyresskulder

Datum	Tkr	% av omsättningen
2012-12-31	867	1,8 %
2013-12-31	765	1,6 %
2014-12-31	961	1,9 %

KÄLLA: MARKIS OCH HORISONTEN

8 Vräkningsförebyggande arbete

Fastighetskontor, socialtjänst och bostadsföretag ska gemensamt samverka kring hushåll som riskerar bli avhysta. Parterna ska pröva alla de alternativ som finns i jordabalken 12 kapitel och i samarbetsavtalet som syftar till att ge möjlighet att bo kvar. Det kan handla om att omvandla tillsvidareavtal till korttidsavtal hos fastighetsägaren eller att omvandla hyresavtalet till ett kvarboende med kommunalt kontrakt. Fastighetskontoret har under 2014 påbörjat förvaltning av 4 ”kvarboenden”. Hushållen var i samtliga fall barnfamiljer.

9 Hushållens sammansättning

För andra året i rad redovisas statistik utifrån hushållens sammansättning. Vad gäller män respektive kvinnor noteras marginella skillnader i godkännandefrekvens mellan könen. Dock är antalet remisser för gruppen ensamstående män fler. Sammantaget innebär detta att fler män än kvinnor, ur gruppen ensamstående, beviljats bostad. Det motsatta förhållandet gäller för vuxen man med barn eller kvinna med barn. Här är antalet remisser för kvinnor med barn fler, vilket innebär att fler kvinnor med barn beviljats bostad. I sammanhanget ska betonas att det är socialtjänsten eller sjukvården som fattar beslut om att skicka remiss till fastighetskontoret, varför svaren på skillnader i antal remisser mellan könen måste sökas hos remittenten. Fastighetskontoret kommer under 2015 att ställa frågan till socialtjänsten vad skillnaden i antal remisser mellan könen beror på.

Hushållens sammansättning på inkomna remisser

Anskaffning och hushåll	Inkomna 2014	Godkända 2014	Godkända i procent
Ensamstående man	198	141	71 %
Ensamstående kvinna	113	84	74 %
Man med barn	31	26	84 %
Kvinna med barn	118	90	76 %
Par utan barn	18	11	61 %
Par med barn	70	34	49 %
Totalt	548	386	

KÄLLA: FABO