



# Anvisning och förvaltning av bostäder till hushåll med särskilda behov

Årsrapport 2020

2021-03-15

## **Årsrapport 2020 – Anskaffning och förvaltning av bostäder till hushåll med särskilda behov**

Mars 2021  
DNR 7538/20

### **Ansvarig**

Göteborgs Stad Fastighetskontoret

### **Kontaktpersoner**

Thomas Martinsson [thomas.martinsson@fastighet.goteborg.se](mailto:thomas.martinsson@fastighet.goteborg.se)

Mikael Chrona, [mikael.chrona@fastighet.goteborg.se](mailto:mikael.chrona@fastighet.goteborg.se)

# Innehåll

<b>1. Sammanfattning</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Inledning</b> .....	<b>7</b>
<b>3. Anskaffade bostäder</b> .....	<b>10</b>
<b>4. Bostäder till hushåll med särskilda behov</b> .....	<b>11</b>
4.1 Remisser från socialtjänst eller sjukvård .....	11
4.2 Anvisade bostäder .....	13
4.3 Förvaltade bostäder .....	15
4.4 Sammanfattande slutsatser .....	18
<b>5. Bostäder till nyanlända</b> .....	<b>20</b>
5.1 Anvisade genomgångsbostäder .....	21
5.2 Förvaltade genomgångsbostäder .....	21
5.4 Sammanfattande slutsatser .....	24
<b>Bilaga 1 – Riktlinjer för bostadsanskaffning</b> .....	<b>26</b>
<b>Bilaga 2 – Målgrupper för anvisning av bostad</b> .....	<b>27</b>
<b>Bilaga 3 – Bostäder som anvisas</b> .....	<b>28</b>
<b>Bilaga 4 – Parter i samarbetsavtalet 2020</b> .....	<b>29</b>

# 1. Sammanfattning

Fastighetsnämnden ansvarar för samordning av kommunens insatser inom det bostadssociala området. En del av detta uppdrag innebär att anvisa bostäder till hushåll med särskilda behov och vara mellanhyresvärd så länge som fastighetskontoret ansvarar för hyresgästen. Syftet med denna årsrapport är att återrapportera resultatet för 2020. Från och med 2016 har fastighetskontoret även ansvaret att samordna framtagandet av bostäder för nyanlända hushåll som anvisats till kommunen enligt lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning. Resultatet från den verksamheten redovisas också i rapporten.

Den sammantagna siffran över antalet lägenheter som har anskaffats från fastighetsägarna för att anvisas till olika målgrupper har minskat med sju procent jämfört med 2019, från 616 lägenhet 2019 till 572 lägenheter 2020. Antalet kommunanvisade nyanlända för 2020 var 302 personer, vilka anvisades 171 lägenheter.

Fastighetskontoret har löpande dialog med både kommunala och privata bostadsbolag om tilldelningen av antal lägenheter per år. Vid årsskiftet fanns cirka 160 hushåll som väntade på erbjudande om lägenhet och av dessa har ett 40-tal hushåll väntat i flera år för att få en bostad. Ett exempel på detta är personer med funktionsnedsättning som behöver en anpassad bostad.

Antalet remisser från socialtjänsten har minskat med 90 remisser under året (20 procent) jämfört med 2019, från 459 till 369 remisser. Detta innebär att antalet remisser fortsätter att minska årligen med cirka 20 procent, från 629 remisser 2018 till 369 remisser 2020.

Göteborgs Stads kartläggning av hemlöshet april 2020 visade ett minskat behov av långsiktiga boendelösningar, som till exempel lägenhet med kommunalt kontrakt. Det kan finnas flera olika förklaringar till det minskade behovet av lägenheter. En förklaring kan vara stadens utökade satsning på långsiktiga boendelösningar 2015–2018. Därutöver har satsning för bostadslösa barnfamiljer med 700 lägenheter 2016–2019 troligtvis påverkat behovet av lägenheter.

Utifrån den rådande pandemin har verksamheten anpassats under året. Framförallt har merparten av de *fysiska* träffarna med hyresgästerna ersatts med kontakter via telefon. Medarbetarna har lagt om arbetssättet så att samma information och stöd ska kunna ges, men utan att träffas om det inte verkligen är nödvändigt. Vid nödvändiga besök i lägenheterna, till exempel vid vräkningsförebyggande insatser och inför överlåtelse av lägenhetskontrakt, så har besöken anpassats för att minimera risken för smittspridning. Som en del i förberedelser för utflytt av barnfamiljer inom bosättningslagen område har verksamheten startat upp boendecoaching, tillsammans med Social resursförvaltnings etableringsenhet.

## Inkomna remisser från socialtjänst och hälso- och sjukvården

Antalet remisser från socialtjänst och hälso- och sjukvården har minskat med 20 procent (90 st) under året jämfört med 2019, från 459 till 369 remisser. Det är främst remisser från socialtjänsten som har minskat. Under året har remiss-hanteringens övergått till att bli integrerad inom socialtjänstens system Treserva. Det innebär att uppföljningen av remisser inte kommer att vara fullständig. Ambitionen är att kunna redovisa fullständiga uppgifter vid nästa årsrapport. Nedan följer utfallet t.o.m. september för 275 remisser.

Fördelningen mellan män och kvinnor och typ av hushåll var i princip densamma 2020 som för 2019 och 2018. Av de remisser som inkom gällde 45 procent kvinnor och 55 procent män. Ensamstående utan barn är den mest vanligaste förekommande gruppen med 77 procent av de inkomna remisserna. Barnfamiljerna utgör drygt en femtedel av remisserna.

Under 2020 t.o.m. september godkändes 216 remisser för förtur till en bostad, vilket var 79 procent av det totala antalet remisser som fick beslut under 2020. Drygt hälften av de godkända remisserna om anskaffning av bostad är för personer med psykisk eller fysisk ohälsa eller personer som har en funktionsnedsättning. Därefter följer personer som har haft ett missbruk och personer som utsätts för våld i nära relationer.

Under året avslogs 58 remisser, vilket var 21 procent av det totala antalet remisser som fick beslut under 2020. Den främsta orsaken till att personer inte godkänns för anskaffning av bostad är att boenderefereanser inte godkänns eller att det saknas boenderefereanser. Därefter följer att personerna saknar förtursskäl eller att remissen är för otillräcklig som underlag för beslut.

Remittent	2018	2019	2020
Stadsdelarnas socialtjänst	571	389	344
Social resursförvaltnings etableringsenhet	12	12	2
Hälso- och sjukvården	46	58	23
<b>Summa</b>	<b>629</b>	<b>459</b>	<b>369</b>

Tabell 1-Antal inkomna remisser fördelade typ av remittent, exklusive Bostad först 2018–2020

## Anvisade bostäder till hushåll med särskilda behov

Lägenheter som anvisats utifrån samarbetsavtalet till hushåll som av sociala eller medicinska orsaker inte kan ordna en bostad på egen hand är 15 lägenheter mindre i antal 2020, jämfört med 2019. Totalt har 401 lägenheter anvisats till hushåll. Detta innebär att 410 vuxna och 137 barn kunnat flytta in i en egen lägenhet genom kommunalt kontrakt. Den genomsnittliga väntetiden för anvisning av bostad är 5 månader, men för hushåll som väntar på en anpassad lägenhet är väntetiderna längre.

Anvisade bostäder	Antal 2018	Antal 2019	Antal 2020
Kommunala kontrakt (utifrån samarbetsavtalet)	448	416	401

Tabell 2-Antal anvisade bostäder enligt samarbetsavtalet 2018–2020

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 socialtjänsten 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. Totalt kunde 329 förstahandshyresavtal övertas under 2020 av hushåll som fått en förtur till bostad, vilket är en ökning med 15 hyresavtal jämfört med 2019.

Överlåtelse till förstahandskontrakt	Antal 2018	Antal 2019	Antal 2020
Hushåll	286	314	329

Tabell 3-Antal överlätna hyresavtal 2018–2020

## Anvisade bostäder till nyanlända

Totalt har 171 bostäder anvisats till nyanlända utifrån bosättningslagen, vilket är cirka 30 lägenheter mindre i antal än 2019.

Anvisade bostäder	Antal 2018	Antal 2019	Antal 2020
Utifrån bosättningslagen	515	200	171

Tabell 4-Antal anvisade bostäder utifrån bosättningslagen 2018–2020

## Förvaltade bostäder

Fastighetskontoret förvaltar drygt 2 200 bostäder, av dessa är drygt 900 kommunala kontrakt för hushåll med särskilda behov och 1 300 genomgångsbostäder för hushåll (nyanlända).

Totalt har 104 hushåll fått anmodanden om att vidta rättelse för störande beteende under året, vilket är under fem procent av antalet förvaltade hyresavtal. Eftersom ett fåtal av hushållen har stört mer än en gång så handlar det om 133 störningstillfällen. Det finns en upparbetad rutin vid misstanke om eller konstaterad andrahandsuthyrning av lägenheterna. Det är tre hushåll som har sagts upp under året på grund av detta.

Totalt kunde 329 förstahandshyresavtal övertas under 2020 av hushåll som fått en förtur till bostad. Det är en ökning med 15 överlåtelser jämfört med 2019. Av dessa har 12 hushåll inom Bostad först kunnat överta hyreskontraktet.

Förvaltade hyreskontrakt per december	2018	2019	2020
- Kommunala kontrakt	1 015	998	909
- Enl. Bosättningslagen	1 102	1 308	1 300
<b>Summa</b>	<b>2 117</b>	<b>2 306</b>	<b>2 209</b>

Tabell 5-Förvaltade andrahandskontrakt per december 2018–2020. Anvisade bostäder med eget hyreskontrakt till hyresgäst ingår, exempelvis anpassade lägenheter

## 2. Inledning

Fastighetsnämnden ansvarar för samordning av kommunens insatser inom det bostadssociala området. En del av detta uppdrag innebär att anvisa bostäder till hushåll med särskilda behov och vara mellanhyresvärd så länge som fastighetskontoret ansvarar för hyresgästen. Syftet med denna rapport är att återrapportera resultatet för 2020. Från och med 2016 har fastighetskontoret även ansvaret att samordna framtagandet av bostäder för nyanlända hushåll som anvisats till kommunen enligt lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning. Resultatet från den verksamheten redovisas också i rapporten.

### **Samarbetsavtal som styrande dokument**

Bostadsanskaffning för särskilda grupper gäller hushåll som av medicinska eller sociala skäl inte kan tillgodose sitt bostadsbehov på egen hand, eller som utifrån sin situation har behov av en bostad snabbare än andra bostadssökande.

Verksamheten utgår ifrån ett samarbetsavtal som slutits mellan kommunen och parterna på bostadsmarknaden. Syftet med samarbetet är att minska hemlösheten i Göteborg. Avtalet reglerar bland annat i vilken omfattning lägenheter ska lämnas till kommunen för olika målgrupper och vilka krav som ställs på hyresgästerna.

Under 2019 togs ett nytt samarbetsavtal fram; *Avsiktsförklaring för anskaffning av bostäder i Göteborg*. I det nya samarbetsavtalet har riktlinjerna mer fokus på att bostadsanskaffningen används effektivt ur ett kommungemensamt perspektiv, med den enskildes bästa i fokus och med särskild hänsyn till barns behov.

Samarbetsavtalet undertecknas av byggaktören vid markanvisning på kommunens mark och 10 procent av anvisade hyresrätter ska lämnas till fastighetskontoret för kommunala behov. Hyresrätterna som lämnas kan både vara i befintligt bostadsbestånd och bland nyproducerade bostäder.

Förutom att lämna lägenheter till kommunala förturer lämnar flera bostadsbolag också lägenheter till andra organisationer för olika bostadssociala ändamål.

Fastighetskontoret har dock ingen samlad bild över hur många lägenheter som lämnades till andra organisationer under 2020.

### **Om att anvisa och förvalta bostäder för särskilda grupper**

Socialtjänsten svarar för kommunens skyldigheter utifrån Socialtjänstlagen. Lagen tillförsäkrar den enskilde en skälig levnadsnivå där biståndet ska stärka individens förutsättningar till ett självständigt liv. Därför har socialtjänsten möjlighet att remittera hushåll för bostadsanskaffning.

Det finns ofta en kombination av social och/eller medicinsk problematik och skulder som gör det extra svårt för personerna att ordna en bostad på egen hand. Det kan till exempel handla om personer med fysiska eller psykiska funktions-

nedsättningar, personer som lever med våld i nära relation eller personer med tidigare missbruk. Ofta kommer personerna från kostsamma bostadsbeviljade boenden, vilket innebär ett ekonomiskt incitament för staden, förutom de sociala aspekterna.

Fastighetskontoret ansvarar för att pröva inkomna remisser från socialtjänst och hälso- och sjukvården mot riktlinjerna i samarbetsavtalet. Om remissen beviljas anvisas hushållet en bostad. Därefter tecknas ett andrahandshyresavtal mellan fastighetskontoret och hyresgästen, ett så kallat kommunalt kontrakt, och fastighetskontoret blir mellanhyresvärd under boendetiden. Om hushållet betalt hyran i tid, skött lägenheten och inte stört grannar inleds efter 18 månader en process med överlåtelse till förstahandskontrakt.

Om det uppstår problem i boendet under kontraktstiden samarbetar fastighetskontoret med stadsdelar och hyresvärdar för att finna bra lösningar. Det är socialtjänsten som har det ekonomiska ansvaret för hushållet under boendetiden, genom en generell borgensförbindelse. Socialtjänsten har också uppföljningsansvar för de kommunala kontrakten och svarar för stödinsatser om det framkommer omständigheter som tyder på att hyresförhållandet inte fungerar.

## Om att anvisa bostäder för nyanlända

Uppdraget innebär dels att säkra tillgången på bostäder genom överenskommelser och avtal med bostadsmarknadens parter, dels att hyra ut bostäder i andra hand till målgruppen, så kallad genomgångsbostad. Till skillnad från ett ordinarie kommunalt kontrakt hyrs dessa lägenheter ut under maximalt fyra–fem år. I väntan på en genomgångsbostad bor hushållet i regel i ett mellanboende.

Eftersom anvisning av genomgångsbostäder saknar bostadsbeslut från socialtjänsten finns heller ingen generell borgensförbindelse mellan fastighetskontoret och stadsdelarna. Kostnader som uppstår under boendetiden regleras därför direkt mellan fastighetskontoret och hyresgästen. Istället för stödinsatser från socialtjänsten har fastighetskontoret och social resursförvaltning ett gemensamt mobilt boendeteam. Om hushållet har behov av särskilda insatser involveras etableringsenheten inom social resursförvaltning och/eller socialtjänsten i berörd stadsdel.

## Pandemin har påverkat verksamheten

Utifrån de vi är till för så har framför allt verksamheten fortsatt som vanligt i stor utsträckning. Det som skiljer är att en del av de *fysiska* träffar vi tidigare haft med göteborgarna, till exempel vid kontraktsskrivning, inflyttningsbesiktning och boendevägledning för nyanlända, istället ersättes av kontakter via telefon. Medarbetarna har lagt om arbetssättet så att samma information och stöd ska kunna ges, men utan att träffas om det inte verkligen är nödvändigt.

Vid nödvändiga besök i lägenheterna, till exempel vid vräkningsförebyggande insatser och inför överlåtelser av lägenhetskontrakt, så har besöken anpassats för att minimera risken för smittspridning. Bostadsenheten har haft återkom-



mande dialog med socialförvaltningarnas uppföljande och stödjande enheter för att diskutera risken, som vi bedömt finnas, vad gäller om uppföljande hembesök har valts bort i allt för stor grad under pandemin och därmed ökad risk för att vissa av hushållen inte får det stöd de behöver för att klara att leva upp till hyreslagen. Viss smittspridning ägde rum på mellanboende under våren 2020 men genom att ha omfördelat hyresgästerna rent rumsligt så blev det mycket begränsad effekt av händelsen.

## Verksamhetsutveckling under året

Under 2020 har verksamhetsutveckling stått högt på dagordningen för bostadsenheten. Bland den verksamhetsutveckling som pågår i planerad form kan nämnas genomlysning av arbetsflödena inom arbetet med olika kommunala kontrakt som en del i upphandling av ett nytt IT-stöd inom förvaltning av lägenheter. Denna genomlysning har redan lett till åtskilliga förändrade arbetssätt inom enheten och under 2020 övergick remisshanteringen till att bli integrerad inom socialtjänstens Treserva-stöd. Under året genomfördes flera steg vad gäller automatiserad behandling av de nästan 3000 hyresavier som månatligen hantearas genom Bostadsenheten. Metodmässigt så har enheten medverkat i utveckling av styrdokument och framtagande av stödjande dokument inom Bostad Först och F100.

Under 2020 så har förberedelser och uppstart av den stora utflyttning för hushåll som anvisats genomgångslägenhet via bosättningslagen planerats och genomförts. Utflyttningar som kommer att löpa på under kommande år. Detta arbete har skett i nära dialog med allmännyttan men också i samarbete med privata fastighetsägare, vars utflyttningar startar först under 2021. Som en del i förberedelser för utflytt av barnfamiljer inom bosättningslagen område har bostadsenheten startat upp boendecoachning, tillsammans med Social resursförvaltnings etableringsenhet. Inom bosättningslagen så har också Dalagärde avvecklats som mellanboende och ett nytt mellanboende startades under december upp i egen regi på Jacobs gata.

Avslutningsvis så har enheten, likt många verksamheter inom staden, tagit mer eller mindre nödvändiga tekniska utvecklingssteg till följd av pandemin. Till exempel har det lett till att enheten nu har rutiner för att kunna signera förstahandskontrakt digitalt. Signeringen sker digitalt i den mån fastighetsägarna har möjlighet till detta.

### 3. Anskaffade bostäder

Totalt har 572 bostäder anskaffats från olika fastighetsägare och bostadsbolag för att kunna anvisas till olika målgrupper under året. Detta inkluderar både de sociala och medicinska förturer som omfattas av samarbetsavtalet och de genomgångsbostäder som lämnats för nyanlända flyktingar, enligt Bosättningslagen. Antalet anskaffade genomgångslägenheter till nyanlända uppgår till 171 lägenheter.

Den sammantagna siffran över antalet lägenheter som har anskaffats från fastighetsägarna för att anvisas till olika målgrupper har minskat med 44 lägenheter (7 procent) jämfört med 2019, från 616 till 572 lägenheter. Den främsta orsaken till minskningen är att det har behövts ett 30-tal mindre i antal lägenheter till målgruppen nyanlända enligt Bosättningslagen. Antalet kommunanvisade nyanlända för 2020 var 302 personer, att jämföra med 427 personer 2019. Det var fler barnfamiljer och fler barn bland de anvisade 2019 och därför är inte skillnaden lika märkbar för antalet lägenheter som för antalet personer mellan 2019 och 2020. Övriga grupper som sociala och medicinska förturer som omfattas av samarbetsavtalet har minskat med 15 lägenheter.

Typ av fastighetsägare	2018	2019	2020
Kommunala bostadsbolag/förvaltningar	76%	76%	85%
Privata bostadsbolag	23%	23%	15%
Enskilda småhusägare	1%	1%	0%
<b>Summa</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Tabell 6-Andel anskaffade lägenheter fördelade på typ av fastighetsägare 2018–2020

Majoriteten av de lägenheter som lämnas till förturer för särskilda grupper kommer från de kommunala bostadsbolagen. Fram till och med 2015 har andelen lämnade lägenheter från privata fastighetsbolag varit mellan 5–10 procent, men 2016 ökade andelen och har fortsatt vara högre än historiskt, även om trenden nu är nedåtgående.

Ökningen beror främst på lägenheter som har lämnats via tidigare villkorade markreservationer till ett antal bostadsföretag. Dessa villkorade markreservationer togs bort av fastighetsnämnden under 2019 med hänvisning till att det påverkade konkurrensmöjligheterna och försvårade för företaget utan befintligt bostadsbestånd att få markreservationer. De villkorade markreservationerna har ersatts av att 10 procent av hyresrätterna som byggs på kommunens mark ska lämnas till fastighetskontoret för anvisning till hemlösa hushåll.

Vid årsskiftet fanns cirka 160 hushåll godkända för anvisning men som inte hade fått erbjudande om lägenhet. Ett exempel på detta är personer med funktionsnedsättning som behöver en anpassad bostad. Dessa personer har speciella behov och att lägenheten är utformad på ett visst sätt. Även ett 20-tal hushåll väntade på F100-lägenhet dvs. personer med funktionsnedsättning. Fastighetskontoret har löpande dialog med både kommunala och privata bostadsbolag om tilldelningen av antal lägenheter per år.

## 4. Bostäder till hushåll med särskilda behov

Stadsdelsnämndernas socialtjänst svarar för kommunens skyldigheter utifrån Socialtjänstlagen. Lagen tillförsäkrar den enskilde en skälig levnadsnivå där biståndet ska stärka individens förutsättningar till ett självständigt liv. Därför har socialtjänsten möjlighet att remittera hushåll för bostadsanskaffning. Det finns ofta en kombination av social och/eller medicinsk problematik och skulder som gör det extra svårt för personerna att ordna en bostad på egen hand. Det kan till exempel handla om personer med fysiska eller psykiska funktionsnedsättningar, personer som lever med våld i nära relation eller personer med tidigare missbruk. Ofta kommer personerna från kostsamma biståndsbeviljade bostäderna, vilket innebär ett ekonomiskt incitament för staden, förutom de sociala aspekterna.

### 4.1 Remisser från socialtjänst eller sjukvård

Under 2020 skickades totalt 369 remisser om förtur in till fastighetskontoret. Majoriteten av dessa kom från socialtjänsten och gällde förtur till kommunalt kontrakt av sociala och/eller medicinska skäl. Resterande remisser inkom ifrån sjukvården och gällde förtur till en anpassad bostad. Jämfört med 2019 har antalet inskickade remisser minskat med 20 procent. Personer med behov av lägenhet enligt metoden Bostad först (kapitel 4.2) ingår inte i den ordinarie remisshanteringen.

Remittent	2018	2019	2020
Stadsdelarnas socialtjänst	571	389	344
Social resursförvaltnings etableringsenhet	12	12	2
Hälso- och sjukvården	46	58	23
<b>Summa</b>	<b>629</b>	<b>459</b>	<b>369</b>

Tabell 7-Antal inkomna remisser fördelade typ av remittent, exklusive Bostad först 2018–2020

#### Godkända remisser

Under året har remisshanteringen av remisser från socialtjänsten övergått till att bli integrerad inom socialtjänstens system Treserva. Det innebär att uppföljningen av godkända remisser inte kommer att vara fullständig. Under 2020 t.o.m. september godkändes 216 remisser för förtur till en bostad, vilket var 79 procent av det antalet remisser som fick beslut t.o.m. september 2020. Drygt hälften av de godkända remisserna om anskaffning av bostad är för personer med psykisk eller fysisk ohälsa eller personer som har en funktionsnedsättning. Därefter följer personer som har haft ett missbruk och personer som utsätts för våld i nära relationer. Av de hushåll som beviljats bostadsanskaffning tackade 10 hushåll nej till anvisad bostad.

Typ av remiss	2018	2019	2020-09-30
Psykisk eller fysisk ohälsa / funktionsnedsättning	45%	46%	51%
Våld i nära relationer	26%	27%	18%
Tidigare missbruk	21%	26%	26%
Övriga	8%	1%	5%
<b>Summa</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Tabell 8-Andel godkända remisser fördelat på typ av orsak 2018–2020

## Genomsnittlig väntetid

Den tid det tar från och med att remissen godkänts till att hushållet anvisats en bostad kallas för väntetid. Den genomsnittliga väntetiden för ett hushåll som fått sin remiss godkänd var 5 månader under 2020, vilket är något högre än 2018. Hushåll som får förtur till en anpassad bostad har dock mycket längre väntetid eftersom tillgången till sådana lägenheter är sämre.

Fastighetskontorets mål är att ha så kort handläggningstid och väntetid som möjligt eftersom tiden har stor påverkan både på stadens kostnader för köpta boendelösningar och för hushållet i sig.

Handläggningstid	2018	2019	2020
Genomsnittlig väntetid (månader)	4	4,5	5

Tabell 9-Genomsnittlig handläggningstid och väntetid 2018–2020

## Ej godkända remisser

Under året har remisshanteringen övergått till att bli integrerad inom socialtjänstens system Treserva. Det innebär att uppföljningen av ej godkända remisser inte kommer att vara fullständig. Under 2020 t.o.m. september avlogs 58 remisser, vilket var 21 procent av antalet remisser som fick beslut t.o.m. september 2020. Den främsta orsaken till att personer inte godkänns för anskaffning av bostad är att boenderefereanser inte godkänns eller att det saknas boenderefereanser. Därefter följer att personerna saknar förtursskäl eller att remissen är för otillräcklig som underlag för beslut. Övrigt innehåller till största del att personerna tackar nej till anvisad bostad.

Orsak till avslag	2018	2019	2020-09-30
Boenderefereanser ej godkända eller saknas	39%	34%	34%
Förtursskäl saknas	29%	20%	24%
Otillräckligt underlag	13%	32%	17%
Övrigt	19%	14%	24%
<b>Summa</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Tabell 10-Andel ej godkända remisser fördelat på avslagsskäl 2018–2020

## Hushållens sammansättning

Av de remisser som inkom till fastighetskontoret t.o.m. september 2020 gällde 45 procent kvinnor och 55 procent män. Barnfamiljerna utgör drygt en femtedel av remisserna. Ensamstående utan barn är den mest vanligaste förekommande gruppen med 77 procent av de inkomna remisserna. För dessa hushåll var män mer vanligt förekommande (64 procent) än kvinnor.

Ensamstående män utgjorde den enskilt största gruppen bland inkomna remisser med 136 remisser och majoriteten av dessa är hemlösa på grund av tidigare missbruk och psykisk ohälsa. Det motsatta gällde för ensamstående med barn, 52 hushåll. Där var en övervägande majoritet (86 procent) kvinnor och medparten av dessa är hemlösa på grund av våld i nära relationer. Detta bekräftar bilden av att missbruk och psykisk ohälsa är vanligare orsak till hemlöshet för män och att våld i nära relationer är en betydligt vanligare orsak till hemlöshet bland kvinnor.

## 4.2 Anvisade bostäder

Totalt anvisades 401 hushåll en bostad utifrån riktlinjerna i samarbetsavtalet under 2020. Detta innefattar inte de hushåll som anvisats en bostad utifrån bostättningslagen (kapitel 5). Resultatet är fyra procent mindre i antal lägenheter i år, jämfört med föregående år. Fastighetskontoret har ett 20-tal stora lägenheter som är ombyggda för stora barnfamiljer men omsättningen i dessa lägenheter är låg. Under 2020 anvisades en stor barnfamilj en bostad i en av dessa lägenheter.

Typ av målgrupp	2018	2019	2020
Ordinarie anskaffning	317	282	238
Bostad först	40	46	37
F100	69	72	105
Anpassade lägenheter	21	16	20
Stora barnfamiljer	1	0	1
<b>Summa</b>	<b>448</b>	<b>416</b>	<b>401</b>

Tabell 11-Antal anvisade hushåll fördelat på typ av målgrupp, exklusive nyanlända enligt bostättningslagen 2018–2020

### Bostad Först

Bostad först är en metod för att hjälpa personer med missbruk eller psykisk ohälsa och med lång tid i hemlöshet att få en trygg och ordnad boendesituation och samtidigt ge dem tillgång till ett omfattande stöd från Social resursförvaltning eller en idéburen organisation. Hyreslagens regler styr uthyrningen på samma sätt som för övriga kommunala kontrakt.

Modellen Bostad först är ett beprövat och evidensbaserat sätt att arbeta med personer som tillhör målgruppen som beskrivs ovan. Modellen har på senare år fått stor uppmärksamhet i Sverige och både Socialstyrelsen och Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) rekommenderar att kommuner använder

modellen. Modellen är också kostnadseffektiv eftersom merparten av alla hyresgäster tidigare var hänvisade till mer kostsamma boendelösningar inom akut hemlöshet.

En utmaning med modellen är att hålla nere och minska antalet störningar. Som ett led i detta arbete har därför gemensamma rutiner tagits fram i samverkan mellan alla ansvariga aktörer inom Bostad först i Göteborg. Rutinerna gäller för stadsdelarna, social resursförvaltning, fastighetskontoret, de kommunala bostadsbolagen och är kommunicerade med de idéburna organisationer som utför stödet till hyresgästerna. Rutinen tydliggör arbetssättet och metoden i Bostad först samt förstärker arbetet kring störningar. Som ett komplement till rutinen och för att ytterligare kvalitetssäkra metod och arbetssätt, har en också en processbeskrivning för Bostad först tagits fram. Processbeskrivningen följer Rutinen och är kopplad till Socialtjänstprocessen - Stadsdelarnas kvalitetsledningssystem.

Under 2020 fanns det, utöver social resursförvaltnings verksamhet, åtta stadsdelar med egen Bostad först verksamhet. I stadsdelarna utförs stödet av idéburna organisationer eller i egen regi. Under hösten har möjligheterna att erbjuda olika former av sociala sammanhang och aktiviteter för personerna med Bostad först-insats minskat med anledning av pandemin. Det pågår en upphandling av det externa stödet för hyresgäster som har en bostad via modellen Bostad först. Detta för att stärka upp stadens verksamhet med extra resurser. Upphandlingen beräknas vara klar i april 2021.

Totalt lämnades 40 lägenheter till verksamheterna inom Bostad först, vilket medförde att 37 hushåll kunde flytta in i en bostad med kommunalt kontrakt under 2020. Detta är en minskning jämfört med 2019 då 46 hushåll fick en bostad inom ramen för modellen. Målet för 2020 var att 50 nya lägenheter skulle tillföras målgruppen vilket inte uppnåddes. Ett av de kommunala bostadsbolagen framförde att de tillförde färre lägenheter till Bostad först som en följd av tidigare års ökade störningar från hushåll med pågående hyreskontrakt. Cirka 50 hushåll inom Bostad först under året fick anmodanden om att vidta rättelse på grund av störningar eller obetalda hyror. Totalt störde 19 hushåll 25 gånger, vilket är en minskning jämfört med föregående år.

Bostad först är en viktig del i stadens hemlöshetsplan och Göteborg satsar stort på modellen. Sedan starten 2013 har 240 hushåll erhållit lägenhet inom modellen Bostad först. Av dessa har 25 hushåll avslutat hyresavtalet på grund av andra orsaker, exempelvis att hyresgästen sagt upp hyresavtalet på egen hand eller att hyresgästen har avlidit. Av hushållen (tabell 12) bor 72 procent av hyresgästerna kvar i den anvisade bostaden, med kommunalt kontrakt eller har fått egna hyresavtal, andelen som sagt upp sig själva eller avlidit är ej medräknade. Andelen kvinnor inom Bostad först är 37 procent. Antalet hushåll som har tagit över kontraktet till eget hyresavtal är 51 hushåll. Detta är ett positivt resultat eftersom hyresgästerna i stor utsträckning har en historia av långvarigt missbruk och psykisk ohälsa. Förutom att personers långvariga livssituation i akut hemlöshet har fått ett slut påverkas också livskvaliteten till det bättre.

Bostad först-hushåll	2013–2020
Hushåll med ett pågående hyresavtal	105
Hushåll som övertagit hyreskontraktet	51
Hushåll som har blivit uppsagda	62
Hushåll som sagt upp hyresavtalet / hyresgäst har avlidit	22
<b>Summa</b>	<b>240</b>

Tabell 12 – Resultat för Bostad först-hushåll 2013–2020

## Satsning för bostadslösa barnfamiljer

Utöver ordinarie anvisning genomför staden vid behov olika satsningar för olika målgrupper. Under perioden 2016–2019 har en särskild satsning för bostadslösa barnfamiljer genomförts. Resultatet visar på mycket goda resultat sedan starten 2016, 700 familjer med cirka 1 500 barn har fått en egen lägenhet genom satsningen. Det är AB Framtiden som står bakom satsningen och leveransen av lägenheterna. Satsningen är avslutad men det fanns en viss eftersläpning av leveransen, vilket innebär att ett antal barnfamiljer även erhöll lägenheter under 2020.

Stadsdelarnas socialtjänst och social resursförvaltnings etableringsenhet har nominerat hushåll till fastighetskontoret som förmedlar hushållen till AB Framtiden. Satsningen har möjliggjort att många barnfamiljer som tidigare varit placerade i tillfälliga boenden via socialtjänsten har fått en fast bostad och lämnat hemlöshet. Utan allmännyttans satsning på hyreslägenheter till bostadslösa barnfamiljer hade antalet barn i hemlöshet varit avsevärt fler, och deras tid i hemlöshet varit längre. Dessutom har satsningen inneburit minskade kostnader för köpta boendelösningar.

## 4.3 Förvaltade bostäder

Fastighetskontoret förvaltade totalt cirka 1 400 lägenheter med kommunala kontrakt under året, exklusive avtal som gällde bosättningslagen (kapitel 5). I detta ingår samtliga målgrupper (se bilaga 2) som anvisats en bostad utifrån samarbetsavtalet. Vid årsskiftet 2019/2020 förvaltades 909 kommunala kontrakt, vilket är ett 90-tal färre lägenheter än vid föregående årsskifte.

Förvaltning per december	2018	2019	2020
Förvaltade bostäder	1015	998	909

Tabell 13–Antal förvaltade lägenheter per december, exklusive nyanlända enligt bosättningslagen 2018–2020

Fastighetskontoret administrerar utöver de 909 kommunala kontrakten också cirka 400 lägenheter som stadsdelarna och social resursförvaltning använder för sina verksamheter. För dessa lägenheter ansvarar stadsdelarna eller social resursförvaltning för en eventuell andrahandsuthyrning. Fastighetskontoret ansvarar för hyresavisering och annan administration som är förenad med hyresavtalen.

## Störningar och obetalda hyror

Totalt fick 227 hushåll anmodanden om att vidta rättelse under 2020. Det innebär att antalet hushåll som fick anmodanden minskade med knappt 70 hushåll, jämfört med 2019. En anmodan innebär att hyresvärden, i detta fall fastighetskontoret, uppmanar hyresgästen att upphöra med det som ligger till grund för anmodan, till exempel att få hyresgästen att betala en obetald hyra eller för störande beteende (enligt hyreslagen).

Anmodanden om att vidta rättelse	2018	2019	2020
Antal unika hushåll	294	298	227

Tabell 14-Antal unika hushåll som fått anmodan att vidta rättelse 2018–2020

Av de hushåll som fick anmodanden hade 68 hushåll agerat störande totalt 83 gånger, vilket är 12 färre hushåll än för 2019. Det motsvarade knappt 5 procent av det totala antalet kommunala kontrakt (ca 1400) som fastighetskontoret förvaltade under 2020. För de kommunala bostadsbolagen var motsvarande andel under två procent 2016 (Göteborgs Universitet 2016). Målgruppen inom Bostad först har procentuellt fler störningar och obetalda hyror jämfört med övriga målgrupper. Totalt har 19 hushåll inom Bostad först agerat störande, vilket är något lägre antal hushåll än för 2019.

Anmodanden om att vidta rättelse	2018	2019	2020
Obetalda hyror	331	360	254
Störningar	143	101	83
Övrig orsak	0	8	13
<b>Summa</b>	<b>474</b>	<b>469</b>	<b>350</b>

Tabell 15-Antal anmodanden att vidta rättelse fördelat på typ av anmodan 2018–2020.

## Överlåtna hyreskontrakt

Totalt kunde 329 förstahandshyresavtal övertas under 2020. Det är en ökning med 15 överlåtelser jämfört med 2019. Enligt samarbetsavtalet ska en hyresgäst med kommunalt kontrakt få överta förstahandshyresavtalet under förutsättningen att hyresgästen har betalt hyran i tid, vårdat lägenheten och inte stört grannar under 18 månader. Genom detta lämnar hushållet per definition hemlösheten, enligt Socialstyrelsens och Göteborgs Stads definition av hemlöshet. De hushåll som fick överlåtelse under 2020 hade en genomsnittlig boendetid på 26.6 månader. Det är en månad mer i boendetid än för de hushåll som fick överlåtelse under 2019.

Hushåll som tagit över kontraktet	2018	2019	2020
Överlåtna hyresavtal	286	314	329

Tabell 16-Antal överlåtna hyresavtal 2018–2020



## Avhysningar och uppsägningar

Fastighetskontoret har sagt upp 35 hushåll under 2020 och 9 hushåll har avhysts. Ingen barnfamilj har avhysts under året. Antalet uppsägningar har minskat med 10 hushåll, medan antalet avhysningar har ökat med sju hushåll jämfört med 2019. Orsaken till uppsägning beror i huvudsak antingen på att hushållet stört eller inte betalat hyran. Av de uppsagda hushållen är 17 Bostad först-hushåll och fyra är F100-hushåll.

Avhysning / uppsägning	2018	2019	2020
Uppsagda	29	45	35
Avhysta	5	2	9
<b>Summa</b>	<b>34</b>	<b>47</b>	<b>44</b>

Tabell 17-Antal avhysta och uppsagda hyresavtal 2018–2020

## Övriga avslutade hyresavtal

Förutom hyresavtal som överlåtits till hyresgäst eller där hyresgäst sagts upp av fastighetskontoret har 53 hyresavtal avslutats av andra skäl. Bland skälen var att hyresgästen själv sagt upp avtalet eller avlidit.

Orsak till avslutat hyresavtal	2018	2019	2020
Hyresgäst har sagt upp hyresavtalet	27	27	25
Avflyttade eller avlidna	12	12	13
Övrig orsak	13	16	15
<b>Summa</b>	<b>52</b>	<b>55</b>	<b>53</b>

Tabell 18-Antal avslutade hyresavtal fördelat på orsak till avslut 2018–2020

## Kostnader

Under 2020 uppgick fastighetsnämndens kostnad för hantering av kommunala kontrakt till 13,2 miljoner kronor, inklusive overheadkostnader. Det är en ökning med ungefär 800 000 kronor jämfört med 2019. Kostnaden per förvaltad kontrakt (inklusive avslutade) under 2020 blir då drygt 9 400 kronor per år, en ökning jämfört med 2019 då kostnaden var 8 500 kronor per kontrakt och år. Ökningen beror främst på kostnader i samband med hyresavtal som avslutas i förtid, exempelvis för städning av lägenhet eller återställning av lägenhet som utsatts för onormalt slitage/skadegörelse. Detta innefattar inte socialtjänstens kostnader för sin hantering, till exempel att skicka in remisser och uppföljning under boendetiden. Oavsett detta är kostnaden för ett kommunalt kontrakt avsevärt lägre än andra typer av bostadsbeviljade boenden. Exempelvis är kostnaden för ett tränings- och referensboende cirka 150 000 kronor per år (exklusive hyreskostnaden).

Eftersom det finns en borgensförbindelse mellan stadsnämnderna och fastighetsnämnden för kostnader som uppstår i boendet är fastighetsnämndens faktiska nettokostnad endast personal och administration. De kostnader som kan

uppstå under boendetiden som obetalda hyror och skadegörelse vidarefaktureras till stadsdelarna, om inte hyresgästen själv betalar dem.

De största enskilda kostnaderna för ett kommunalt kontrakt uppstår då hushållet missköter boendet till den grad att hushållet måste avhysas. En sådan situation involverar ofta personer från både socialtjänst, bostadsbolag, fastighetskontoret och kronofogden. Om hushållet klarar av att betala hyra och inte ger upphov till störningar eller skadegörelse är kostnaderna under förvaltningstiden istället mycket låga.

Nettokostnader (mnkr)	2018	2019	2020
Kommunala kontrakt	12,5	12,4	13,2

Tabell 19-Nettokostnader för fastighetsnämndens arbete med kommunala kontrakt inklusive overheadkostnader 2018–2020

## 4.4 Sammanfattande slutsatser

Under 2020 har det förmedlats cirka 400 lägenheter med kommunala kontrakt till hushåll som av sociala eller medicinska orsaker inte kan ordna en bostad på egen hand. Detta är en minskning med fyra procent jämfört med 2019. En orsak till minskning är att antalet remisser från socialtjänsten för hushåll som av sociala eller medicinska orsaker inte kan ordna en bostad på egen hand fortsätter att minska.

Antalet remisser från socialtjänsten har minskat succesivt med cirka 20 procent under de senaste åren. Under 2020 har det skickats in cirka 370 remisser från socialtjänsten. Stadsdelsförvaltningarna själva lyfter bland annat noggsammare biståndsbedömningar av vilka hushåll som har rätt till bistånd och aktivera handläggning av bostadsärenden som orsakar till att behovet av kommunala kontrakt minskat.

Den så kallade nödbiståndsrutinen som infördes maj 2019 för målgruppen ”hushåll som saknar boende men i övrigt inte har behov av bistånd från socialtjänsten” påverkar i en förlängning också remissinflödet till fastighetskontoret. Detta eftersom färre personer beviljas bistånd till ett stadigvarande boende, vilket på sikt ger färre personer som behöver lägenhet med kommunalt kontrakt för att komma vidare till den ordinarie bostadsmarknaden. Införandet av den nya rutinen har inneburit mer likabehandling av målgruppen från alla stadsdelarnas socialtjänst. Rutinen innebär också ett mer aktivt arbetssätt med boenderådgivning och boendecoaching från stadsdelarnas sida, vilket har medfört att fler hushåll har kunnat ordnat boende på egen hand.

Andra tänkbara förklaringar till minskningen av antalet inkomna remisser kan vara att staden under flera år har utökat antalet lägenheter med kommunala kontrakt till hemlösa hushåll, utöver detta har satsningar genomförts för bostadslösa barnfamiljer och målgruppen inom Bostad först (ingår dock inte i remissförfarandet). Andra faktorer som kan påverka minskningen av antalet inkomna remisser är ett ökat bostadsbyggande och ett lägre mottagande av nyanlända.

Därutöver visade stadens hemlöshetskartläggning för 2020 att antalet hemlösa i Göteborg har minskat med 26 procent, jämfört med 2019 års mätning. Kartläggningen visade också ett minskat behov av långsiktiga boendelösningar, som till exempel lägenhet med kommunalt kontrakt.

## Resultatet visar följande

- Antalet remisser från socialtjänsten fortsätter att minska.
- Antalet förvaltade lägenheter med kommunala kontrakt fortsätter att minska.
- Det är fler hushåll som har kunnat överta hyresavtalet till eget avtal, dock har den genomsnittliga boendetiden ökat.
- Antalet uppsägningar har minskat, medan antalet avhysningar har ökat. Antalet avslutade hyreskontrakt på grund av andra skäl är på samma nivå, till exempel att hyresgästen själv sagt upp avtalet eller avlidit.
- Antalet anmodanden om att vidta rättelse har minskat, det har även antalet hushåll som fått anmodanden.
- Antalet hushåll inom Bostad först har agerat störande i mindre utsträckning. Nya riktlinjer har tagits fram för att bland annat minska antalet störningar.
- Verksamheten har anpassats under året utifrån den rådande pandemin. Framförallt har merparten av de *fysiska* träffarna med hyresgästerna ersatts med kontakter via telefon med målsättning om likvärdig information och stöd.
- Vid nödvändiga besök i lägenheterna har besöken anpassats för att minimera risken för smittspridning utifrån den rådande pandemin, exempelvis vid vräkningsförebyggande insatser och inför överlåtelse av lägenhetskontrakt.

## 5. Bostäder till nyanlända

Från och med den 1 mars 2016 har fastighetskontoret ansvaret 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, dels att hyra ut bostäder i andrahand till målgruppen. Göteborgs Stad har beslutat att nyanlända som anvisats enligt Bosättningslagen ska bo i genomgångsbostäder under en tidsbegränsad period. Beslutet fattades i Kommunstyrelsen den 20 april 2016. Utifrån detta beslut har fastighetskontoret hyrt ut bostäderna under en tidsbegränsad period om fyra år. Därefter har fastighetsnämnden den 21 oktober 2019 beslutat att barnfamiljer får en förlängd boendetid med ytterligare ett år, totalt fem år.

Migrationsverket anvisar nyanlända enligt Bosättningslagen till social resursförvaltningen som därefter samarbetar med fastighetskontoret för att anvisa en bostad. När de nyanlända anländer till Göteborg anvisas inledningsvis hushållen till ett mellanboende där de stannar mellan 1–6 månader. Därefter anvisas de en genomgångsbostad som de har möjlighet att hyra i fyra-fem år. Innan boendetidens utgång måste hyresgästen ha ordnat annan bostad. Lägenheten kan inte övertas av hyresgästen. Hushållen kommer inte att erbjudas ny bostad efter boendetiden i genomgångslägenheterna, men kommunen kommer att stödja hushållen att söka på egen hand. Alla anvisade hushåll har uppmanats, i samband med starten av sin boendetid i genomgångslägenhet, att registrera sig på Boplats. Många av hushållen har också uppmanats att söka bostad på andra sätt, till exempel via HomeQ eller direkt hos privata fastighetsägare, hos fastighetsägare i andra kommuner i landet samt att söka bostad i andrahand eller hitta inneboendelösningar i Göteborg.

Under 2020 har knappt 100 vuxenhushåll hushåll sagts upp för avflyttning utifrån att hyresavtalen har löpt ut efter fyra års boendetid. I princip alla avflyttningar har fortlöpt under ordnade förhållanden och i utsatt tid. I samband med att kontraktstiden löper ut finns det risk för att akut hemlöshet ökar bland personer födda utomlands och att det försvårar barns integration vid flytt. Det kan även ge en ökad segregation, ökad trångboddhet och ökade kostnader för staden i samband med att bostadslösa nyanlända söker socialtjänstens hjälp med akut boende. Fastighetskontoret och social resursförvaltning har ett boendeteam som arbetar med informationsinsatser till hushållen. Teamet ger bland annat hushållen boenderådgivning för att hitta en ny bostad. Boendeteamets rådgivande uppdrag är mer intensivt, i form av boendecoaching, när det gäller barnfamiljer. Utöver boendeteamet finns det olika verksamheter i stadsdelsförvaltningarna (till exempel socialtjänsten) som ger boenderådgivning till bostadslösa. Boplats hjälper till med information och registrering för de sökande som har behov av det. På deras hemsida finns viss information på olika språk.

## 5.1 Anvisade genomgångsbostäder

Samtliga av de 291 personer som anvisades till Göteborg av Migrationsverket under 2020 har kunnat erbjudas en genomgångsbostad eller en plats på ett mellanboende, i avvaktan på en genomgångsbostad.

Totalt anvisades 171 lägenheter till nyanlända hushåll under 2020, varav 63 procent var ifrån allmännyttan och övriga kommunala förvaltningar samt 32 procent var från privata bostadsbolag. Utöver dessa har också HSB bidragit med ett mindre antal lägenheter. Totalt har cirka 3 400 nyanlända personer anvisats till Göteborg under perioden 2016–2020:

- 2016 anvisades 880 personer
- 2017 anvisades 1 097 personer
- 2018 anvisades 697 personer
- 2019 anvisades 427 personer
- 2020 anvisades 291 personer
- För 2021 är anvisningstalet 294 personer

Anvisade bostäder enligt bosättningslagen	2018	2019	2020
Antal bostäder	445	200	171

Tabell 20-Anvisade bostäder för nyanlända 2018–2020

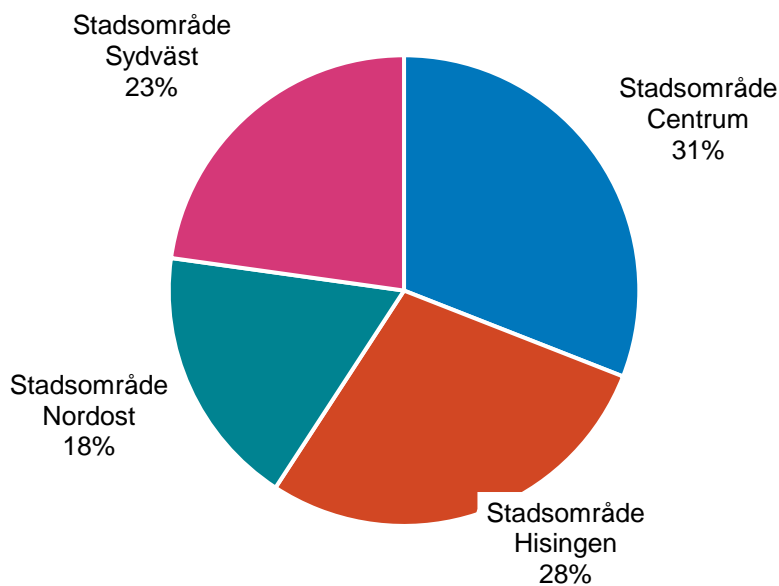
## 5.2 Förvaltade genomgångsbostäder

Arbetet med bosättningslagen har medfört en kraftig ökning av det totala antalet förvaltade hyresavtal inom bostadsenheten under de senaste två åren. Vid årsskiftet 2020/2021 förvaltade fastighetskontoret 1300 andrahandsavtal för nyanlända enligt Bosättningslagen. De genomgångslägenheter som fastighetskontoret har tilldelat nyanlända från fastighetsägarnas befintliga bostadsbestånd har tidsbegränsats till fyra år, med ett senare beslut om möjlighet till förlängning med ett år för barnfamiljer. Alla genomgångslägenheter har avstående från besittningsrätt och kan således inte övertas av hyresgästen.

Förvaltade hyreskontrakt per december	2018	2019	2020
Bostäder utifrån Bosättningslagen	1164	1308	1300

Tabell 21-Andrahandsuthyrning av bostäder enligt lagen om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning 2018–2020

Av de anvisade nyanlända bor 61 procent hos allmännyttans bostadsbolag medan 29 procent bor hos privata bostadsbolag. Därutöver bor fyra procent i, så kallade, temporära bostäder och sex procent i övriga boendelösningar. Målet har varit att fördela bostäderna jämt över staden. Flest hushåll har anvisats till Centrum, medan Nordost anvisats minst antal.



Figur 1- Andel förvaltade genomgångsbostäder för nyanlända 2020 fördelat per stadsområde

## Störningar och obetalda hyror

Totalt fick 158 hushåll anmodanden om rättelse till under 2020. Detta innebär att antalet hushåll som fick anmodanden har minskat med 35 hushåll. En anmodan om rättelse innebär att hyresvärden, i detta fall fastighetskontoret, uppmanar hyresgästen att upphöra med det som ligger till grund för anmodan, till exempel störande beteende (enligt Hyreslagen). Det kan också vara att få hyresgästen att betala en obetald hyra eller att hyresgästen har upprepan gångerna varit sen med inbetalning av hyra.

Anmodanden om att vidta rättelse	2018	2019	2020
Antal unika hushåll	174	196	158

Tabell 22- Antal unika hushåll som fått anmodan att vidta rättelse 2018–2020

Av de hushåll som fick en anmodanden hade 36 hushåll agerat störande totalt 50 gånger, vilket är en minskning med nio hushåll och nio störningar jämfört med 2019. Det motsvarade 2,5 procent av det totala antalet hyreskontrakt för nyanlända som fastighetskontoret förvaltade under 2020. För de kommunala bostadsbolagen var motsvarande andel under 2 procent 2016<sup>1</sup>. Andelen obetalda hyror är också mycket låg, under en procent av den totala hyreskostnaden för samtliga hyreskontrakt.

Anmodanden om att vidta rättelse	2018	2019	2020
Obetalda hyror	225	239	269
Störningar	39	59	50
Övrig orsak	0	13	6
<b>Summa</b>	<b>264</b>	<b>311</b>	<b>325</b>

Tabell 23- Antal anmodanden att vidta rättelse fördelat på typ av anmodan 2018–2020

<sup>1</sup> Göteborgs Universitet 2016

## Uppsägningar och avhysningar

Under det gångna året har totalt 186 hyresavtal avslutas av olika anledningar. I 7 av dessa fall har hushållet sagt upp eller avhysts av fastighetskontoret. Sett till antalet hyreskontrakt som förvaltas för målgruppen (1 300 hyreskontrakt) är andelen uppsägningar låg. I övriga fall har hyreskontrakten avslutats genom att fastighetskontoret sagt upp hyresavtalet efter fyra år, hyresgästen själv sagt upp avtalet, bytt lägenhet, avlidit eller av andra orsaker.

Typ av orsak	2018	2019	2020
Uppsagda efter 4 års boende	0	0	93
Hyresgäst har sagt upp hyresavtalet	15	7	58
Avhysta eller uppsagda	7	5	7
Lägenhetsbyte	6	10	15
Avflyttade eller avlidna	5	10	3
Övrig orsak	15	18	10
<b>Summa</b>	<b>48</b>	<b>50</b>	<b>186</b>

Tabell 24-Antal avslutade hyreskontrakt fördelat på orsak 2018–2020

## Kostnader för nyanlända

Nettokostnaderna för fastighetsnämndens arbete med att anvisa och förvalta bostäder för nyanlända uppgick 2020 till 25,5 miljoner kronor. Detta är en ökning med 5,5 miljoner kronor, jämfört med 2019. Orsaken till kostnadsökningen berodde främst på att fastighetsnämnden från och med november 2019 åter tog Dalagärde vandrarhem i bruk som mellanboende, som en följd av minskad efterfrågan från socialtjänsten på tillfälliga nödbistandsboenden.

Kostnaderna för att ordna bostäder för nyanlända består främst av inhyrning av mellanboenden (47 procent), personalkostnader och administration (29 procent) samt kostnader för genomgångslägenheter (24 procent), vilket inkluderar reparationer och underhåll samt hyresunderskott för de temporära bostäderna i Askimsviken.

För 2021 förväntas kostnaderna för nyanlända bli lägre för fastighetsnämnden på grund av att inhyrningen av vandrarhemmet Dalagärde från och med januari 2021 ersätts av styckevis inhyrda lägenheter från lokalförvaltningen. Även mellanboendet på Akkas gata kommer att utgå från och med oktober 2021. Under året förväntas också det totala antalet genomgångslägenheter som förvaltas av fastighetskontoret att börja minska på grund av att fler flyttar ut än in.

Nettokostnader (mnkr)	2018	2019	2020
Nettokostnader nyanlända	30,5	20,0	25,5

Tabell 25-Nettokostnader för fastighetsnämndens arbete med nyanlända inklusive overheadkostnader 2018–2020

## Antal hushåll som ska flytta ut 2020 - 2023

Under perioden 2020–2023 kommer fastighetskontoret att säga upp cirka 1 300 hyresavtal, vilket innebär att hushållen måste lämna genomgångsbostaden. Av dessa är cirka 450 barnfamiljer med runt 1250 barn som ska ordna en annan bostad. Under 2020 har 93 vuxenhushåll sagts upp för avflyttning utifrån att hyresavtalen har löpt ut efter fyra års boendetid. I princip alla avflyttningar har fortlöpt under ordnade förhållanden och i utsatt tid.

Den genomsnittliga kötiden för att få en lägenhet i Göteborg är cirka 5–6 år. För att minimera risken för en ökad akut hemlöshet när hyreskontrakten löper ut har fastighetskontoret och social resursförvaltning inrättat ett mobilt boendeteam (2018) som bland annat fokuserar på boenderådgivning för målgruppen. Mobila boendeteamet består av sex personer, två boendecoacher och fyra boendevägledare. Teamet arbetar även vräkningsförebyggande, stävjar olovlig vidareuthyrning, ökad boendekunskap och med allmän samhällsinformation. Från april 2021 tar fastighetskontoret över en tjänst som boendecoach från social resursförvaltning etableringsenhet så att båda dessa tjänster finns på fastighetskontoret.

Fastighetskontoret tillsammans med berörda bostadsbolag har tagit fram en rutin för att återlämna lägenheter utan att få tomgångshyra respektive för att återanvända lägenheterna till kommande nyanlända enligt Bosättningslagen. Under 2020 har 42 av dessa lägenheter återanvänts. Rutinen innebär att tomgångskostnaderna vid uppsägningarna minimeras.

Hushåll	2020	2021	2022	2023	Summa
Vuxenhushåll	122	305	277	112	816
Barnfamiljer	0	113	194	147	454
<b>Summa</b>	<b>122</b>	<b>418</b>	<b>471</b>	<b>259</b>	<b>1270</b>

Tabell 26 - Antal hushåll som ska lämna genomgångsbostaden under 2020–2023

## 5.4 Sammanfattande slutsatser

Antalet genomgångslägenheter till nyanlända enligt Bosättningslagen är på samma nivå som 2019, men på sikt görs en bedömning att antalet bostäder minskar. Detta på grund av att antalet kommunanvisade nyanlända har minskat, från årliga nivåer om cirka 1 000 personer till cirka 300 personer 2020. Därutöver kommer antalet avflyttningar att öka under de kommande åren. Arbetet med bosättningslagen har dock medfört en kraftig ökning av det totala antalet förvaltade hyresavtal inom bostadsenheten.

Det är relativt få hushåll som har agerat störande och fått anmodan om rättelse, under året. Det låga antalet hushåll som agerar störande ökar förhoppningsvis målgruppens möjlighet att skaffa egen bostad efter att genomgångsbostaden måste lämnas efter fyra–fem år.

Under perioden 2020–2023 kommer fastighetskontoret att säga upp cirka 1 300 hyresavtal, vilket innebär att hushållen måste lämna genomgångsbostaden. Av



dessa är cirka 450 barnfamiljer med runt 1250 barn som ska ordna en annan bostad. Under 2020 har cirka 100 vuxenhushåll avflyttat från genomgångsbostaden. I princip alla av dessa avflyttningar har fortlöpt under ordnade förhållanden och i utsatt tid.

Fastighetskontoret och social resursförvaltning har ett boendeteam som arbetar med informationsinsatser till hushållen. Teamet ger bland annat hushållen boenderådgivning för att hitta en ny bostad. Boendeteamets rådgivande uppdrag kommer att vara mer intensivt, i form av boendecoachning, när det gäller barnfamiljer. Fastighetskontoret har också en beredskap för ökad boendecoachning.

Syftet med boendecoachning är att minimera riskerna för en ökad akut hemlöshet inför att hyreskontrakten i de så kallade genomgångslägenheterna för anvisade nyanlända löper ut. Fastighetskontoret gör dock bedömningen att ett antal barnfamiljer kommer att behöva hjälp med boende (nödbiståndsboende) via socialtjänsten, vilket också medför ökade kostnader för socialtjänsten. Utöver detta har socialtjänsten möjlighet att skicka remiss till fastighetskontoret för de barnfamiljer som inte kan ordna en bostad på egen hand på grund av sociala eller medicinska orsaker.

Utöver boendeteamet finns det olika verksamheter i socialförvaltningarna (till exempel socialtjänsten) som ger boenderådgivning till bostadslösa. Boplats hjälper till med information och registrering för de sökande som har behov av det. Även på [goteborg.se](http://goteborg.se) finns det viss information på olika språk.

# Bilaga 1 – Riktlinjer för bostadsanskaffning

Fastighetskontoret bedömer de remisser som inkommer från stadsdelsförvaltningarnas socialtjänst, social resursförvaltnings etableringsenhet och sjukvården. Genom bedömningen säkerställs att hushållets situation överensstämmer med de riktlinjer för bostadsanskaffning som anges nedan.

Bedömningen ska också beakta att bostadsanskaffningen används effektivt ur ett kommungemensamt perspektiv, med den enskildes bästa i fokus och med särskild hänsyn till barns behov. Remissen ska undertecknas av remittenten och en den person som remissen avser. Ett ärende om bostadsanskaffning utgår om hushållet tackar nej till ett skäligt erbjudande.

- Medicinskt eller socialt förtursskäl ska finnas.
- Hushållet ska ha uppehållstillstånd och vara folkbokfört i Göteborgs kommun.
- Hushållet kan inte på egen hand söka och erhålla en bostad - eller har ett omedelbart behov av bostad som inte kan tillgodoses genom sökvägar inom den ordinarie bostadsmarknaden.
- Hushållet ska omgående kunna ta anvisad bostad i alla delar av Göteborg.
- Goda boendereferenser för de senaste 12 månaderna ska finnas för hushåll med tidigare bakgrund av missbruk och för hushåll som under de senaste fem åren visat misskötsamhet i tidigare hyresförhållande. Undantag från boendereferenser gäller för hyresgäst som får lägenhet med kommunalt kontrakt genom Bostad först eller F100, eftersom detta är verksamheter som ger omfattande stöd för att hyresgästen ska klara ett självständigt boende.

## Undantag av visst område

Undantag av visst område kan medges om remittenten bedömer att det finns starka skäl för detta. Sådana skäl kan vara utsatthet för våld eller tidigare missbruk i ett visst område. För undantag av fler än ett område ska behovet styrkas också av annan lämplig intygsgivare som har god kännedom om hushållets situation.

## Undantag från folkbokförd i Göteborgs kommun

Göteborg samverkar nationellt med att öka möjligheten för hushåll utsatta för våld i nära relationer att byta bostadsort. Detta innebär att personer som Göteborg tar emot kan ha behov av lägenhet med kommunalt kontrakt men kan vara folkbokförda på annan ort. Undantag medges också för hushåll där stadsdelsförvaltningarna medverkat till placering utanför kommunen.

# Bilaga 2 – Målgrupper för anvisning av bostad

## 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, men kan kompletteras av remiss från socialtjänsten utifrån sociala- och medicinska förtursskäl.

## Bostad först genom Social resursförvaltning

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.

## Stadsdelsanknutet 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 egen regi eller idéburna 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 av stadsdelsförvaltningen.

## 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 bestå av 11 personer eller fler 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 bostad under fyra – fem års tid.

## Bo kvar i referenslägenhet (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 en lägenhet med kommunalt kontrakt.

# Bilaga 3 – Bostäder som anvisas

## Hyresrätter

Fastighetsägare som skrivit på samarbetsavtalet tecknar förstahandskontrakt med Göteborgs Stad. Lägenheterna hyrs ut med kommunala andrahandskontrakt till hushåll med sociala och/ eller medicinska förtursskäl.

## Bostadsrättslägenheter

Göteborgs Stad äger bostadsrättslägenheter som används för kommunala kontrakt. Den som bor i en av dessa bostadsrättslägenheter kan inte överta kontraktet och har inte förtur att köpa vid en eventuell försäljning.

## Återanvändning av bostadsanpassade hyresrätter

I samarbetsavtalet har fastighetsägarna och Göteborgs Stad överenskommit att lägenheter som har anpassats med bostadsanpassningsbidrag ska återanvändas. Detta innebär att fastighetsägarna överlåter till fastighetskontoret att anvisa dessa lägenheter till personer med funktionsnedsättningar.

## Återanvändning av lägenheter för stora barnfamiljer

Lägenheter avsedda för familjer med fler än tio personer hyrs ut med avstående av besittningsskydd. Den som bor i en sådan lägenhet har inte rätt att överta kontraktet. Fastighetsägarna överlåter till fastighetskontoret att anvisa dessa lägenheter. När barn flyttar hemifrån och familjen blivit mindre ska familjen söka annan bostad.

## Bo kvar i referenslägenhet (BoKvar)

I vissa fall kan en referenslägenhet övergå till ett kommunalt hyresavtal. Staden har interna rutiner för detta.

## Fastighetskontorets förvaltningsavtal

Utöver ovanstående administrerar fastighetskontoret hyresavtal för lägenheter som stadsdelarna och social resursförvaltning använder i sina verksamheter. Fastighetskontoret ansvarar för hyresavisering och annan administration som är förenade med avtalen. Stadsdelarna eller social resursförvaltning ansvarar själva för en eventuell andrahandsuthyrning.

I vissa fall kan fastighetskontoret träda in och överta ansvaret för ett hyresavtal. Det sker i vissa fall när till exempel en barnfamilj med eget hyresavtal på den ordinarie bostadsmarknaden riskerar att bli avhyst. Hyresavtalet förvaltas då av fastighetskontoret på samma vis som de lägenheter som anskaffats genom samarbetsavtalet. Denna möjlighet förutsätter att det finns en planering mellan socialtjänsten och hushållet för att komma tillrätta med de problem som legat till grund för att hyresavtalet upphör.

# Bilaga 4 – Parter i samarbetsavtalet 2020

Syftet med samarbetsavtalet och samarbetet kring bostadsanskaffning är att minska hemlösheten i Göteborg. Detta görs genom att skapa en god tillgång på lägenheter för de hushåll som av sociala eller medicinska skäl har särskilda behov av bostad. Dessa behov innebär att hushållet inte på egen hand kan ordna en bostad eller att hushållet utifrån sin situation har behov av en snabbare bostadslösning än andra sökande.

## God Jul Göteborg!

I år kan ytterligare **378 vuxna och 123 barn** som tidigare varit hemlösa fira jul i en egen lägenhet. Dessutom har **187 vuxna och 109 barn**, som är nyanlända göteborgare, kunnat flytta in i en lägenhet.

### Vi tackar de fastighetsägare som gjorde det möjligt:

*Alexandersson Fastigheter i Göteborg AB • Almgrens Fastigheter  
Amlövs Fastighetsförvaltning AB • BJC Group AB • Boet Bostad AB  
Bonava Sverige AB • Bostads AB Poseidon • BoTrygg Göteborg AB  
Bostjärnan AB • Bror Johansson & Co • Byggvesta AB • Castellum  
Ernst Rosén AB • Familjebostäder i Göteborg AB  
Fastighets AB Balder • Fastighetsaktiebolaget Tornstaden  
Gunnar Lövgren Fastigheter AB • Gårdstensbostäder AB  
Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag • HSB Göteborg  
Ikano Bostad AB • Ivar Kjellberg Fastighets AB • JM AB • Keywe AB  
Källfelt Byggnads AB • Magnus Månsson Fastighets AB  
Nordfeldts Invest AB • Nordin fastigheter • Peab Bostad AB  
Robert Dicksons stiftelse • Saxborn Fastigheter • Serneke Group AB  
SGS • Skandia Fastigheter • Skeppsviken Fastighets AB  
Stena Fastigheter Göteborg AB • Svanström Fastigheter AB  
Svenska Hus AB • Sverigehuset i Göteborg AB • Tonland AB  
Tornet Bostadsproduktion AB • Trollängen Bostad AB • Västbostad AB  
Wallenstam Bostad AB • Willhem AB • Örgryte Bostads AB*

**Tillsammans bygger vi staden!  
Fastighetskontoret**



Göteborgs  
Stad



**Fastighetskontoret**

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: [fastighetskontoret@fastighet.goteborg.se](mailto:fastighetskontoret@fastighet.goteborg.se)

