

Anvisning och förvaltning av bostäder till hushåll med särskilda behov

Årsrapport 2022

2023-04-27

Anskaffning och förvaltning av bostäder till hushåll med särskilda behov

Årsrapport 2022

April 2023

DNR: EXF-2023-01468

Ansvarig

Göteborgs Stad Exploateringsförvaltningen

Kontaktpersoner

Thomas Martinsson thomas.martinsson@exploatering.goteborg.se

Mikael Chrona, mikael.chrona@exploatering.goteborg.se

Innehåll

1. Sammanfattning.....	5
Inkomna remisser från socialtjänst och hälso- och sjukvården.....	6
Anvisade bostäder till hushåll med särskilda behov	6
Överlåtna hyresavtal 2022	7
Anvisade bostäder till nyanlända	7
Förvaltade bostäder	7
2. Inledning	8
Samarbetsavtal som styrande dokument.....	8
Om att anvisa och förvalta bostäder för särskilda grupper	9
Om att anvisa bostäder för nyanlända	10
Verksamhetsutveckling under året.....	10
Nöjd kund undersökning 2022	10
Hyresgäster med kommunalt kontrakt.....	10
Hyresgäster som har övertagit hyresavtalet.....	11
Remittenter inom socialtjänsten	11
Fastighetsägare som lämnar lägenheter för kommunala kontrakt ..	11
3. Anskaffade bostäder	12
4. Bostäder till hushåll med särskilda behov.....	13
4.1 Remisser från socialtjänst eller sjukvård	13
Godkända remisser	13
Genomsnittlig väntetid	14
Ej godkända remisser	14
4.2 Anvisade bostäder	15
Hushållens sammansättning.....	15
Bostad Först	16
Barnfamiljer med korttidsavtal 2021–2023	17
4.3 Förvaltade bostäder.....	17
Störningar och obetalda hyror.....	17
Överlåtna hyreskontrakt.....	18
Avhysningar och uppsägningar.....	18
Övriga avslutade hyresavtal	19
Kostnader	19
4.4 Sammanfattande slutsatser	20
5. Bostäder till nyanlända	22

5.1	Anvisade genomgångsbostäder	22
5.2	Förvaltade genomgångsbostäder	23
	Störningar och obetalda hyror.....	24
	Uppsägningar och avhysningar.....	24
	Kostnader för nyanlända.....	25
5.4	Sammanfattande slutsatser	26
	Bilaga 1 – Riktlinjer för bostadsanskaffning.....	28
	Bilaga 2 – Målgrupper för anvisning av bostad	29
	Bilaga 3 – Bostäder som anvisas	31
	Bilaga 4 – Parter i samarbetsavtalet 2021	32

1. Sammanfattning

Fastighetskontorets verksamhet med att anskaffa och förvalta lägenheter med kommunala kontrakt och genomgångsbostäder för nyanlända enligt bostättningslagen övergick till ny förvaltning och nämnd 2023-01-02, exploateringsförvaltningen och exploateringsnämnden. Denna rapport avser verksamhetsåret 2022 och därför återfinns fastighetskontoret och fastighetsnämnden i beskrivningen av verksamhetsåret.

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 2022. 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 bostättning. 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 ökat med sex procent jämfört med 2021, från 517 lägenheter 2021 till 572 lägenheter 2022. Antalet lägenheter inkluderar även lägenheter inom projekt Barnfamilj med korttidsavtal. Antalet kommunanvisade nyanlända för 2022 var 301 personer, vilka anvisades 160 genomgångslägenheter.

Fastighetskontoret har löpande dialog med både kommunala och privata bostadsbolag om tilldelningen av antalet lägenheter per år. Vid årsskiftet fanns 60-tal hushåll som väntade på erbjudande om tidigare bostadsanpassad lägenhet eller lägenhet som är lämplig att bostadsanpassa för personer som är begränsade i sin rörlighet och är behov av sådan lägenhet.

Under 2022 har det skickats in drygt 300 remisser från socialtjänsten och sjukvården, vilket är tio remisser färre jämfört med 2021. Dock har antalet remisser från socialtjänsten minskat succesivt under en längre period. Jämfört med 2018 har antalet remisser halverats, från 629 till 303 remisser. Socialförvaltningarna själva lyfter bland annat nogsammare biståndsbedömningar av vilka hushåll som har rätt till bistånd och aktivare handläggning av bostadsärenden som orsaker till att behovet av kommunala kontrakt minskat.

Göteborgs Stads kartläggning av hemlöshet 2022 visar att antalet hemlösa i Göteborg har minskat med 36 procent, jämfört med 2019 års mätning. Det finns flera olika förklaringar till den minskade hemlösheten. En förklaring kan vara en utökning av förmedlade lägenheter under flera år. Andra förklaringar kan vara rutin för nödbistånd med boendecoachning, lägre mottagning av nyanlända och ökat bostadsbyggande.

Därutöver visade kartläggningen att hushåll med behov av lägenhet på ordinarie bostadsmarknad (med eller utan kommunalt kontrakt) har i princip minskat succesivt fram tills i år, från 872 hushåll 2019 till 515 hushåll 2021. Dock

visade 2022 års kartläggning en ökning med 200 hushåll, och ett behov av 700 lägenheter. Ökningen gällde i huvudsak lägenheter på ordinarie bostadsmarknad utan kommunalt kontrakt.

En kommande utmaning för exploateringsnämnden är att säkerställa att nyanlända som har anvisats en genomgångslägenhet i fyra eller fem år ordnar en egen bostad innan boendetiden löper ut. För att underlätta sökandet efter annat boende har bostadsenheten intensifierat arbetet med boendecoaching, framförallt för barnfamiljerna. Därutöver har ett projekt startats i juni 2021 av fastighetskontoret, socialförvaltningarna och AB Framtiden för att minska och motverka antalet barn i akut hemlöshet. Kommunanvisade barnfamiljer som ska avflytta från genomgångsbostaden efter fem år men som inte har ordnat annan bostad och barnfamiljer som befinner sig i akut hemlöshet, i så kallade nödbi-ståndsboende, kan nomineras av socialtjänsten till fastighetskontoret. Familjerna kan maximalt bo i 18 månader i lägenheterna och under tiden ska familjerna fortsätta sökandet efter annat boende med stöd av socialtjänsten.

Inkomna remisser från socialtjänst och hälso- och sjukvården

Antalet remisser från socialtjänst och hälso- och sjukvården har minskat med tre procent eller med 10 remisser jämfört med 2021, från 313 till 303 remisser. Det är remisser från socialtjänsten som har minskat.

Under 2022 godkändes 249 remisser för förtur till en bostad, vilket var 89 procent av det totala antalet remisser som fick beslut under 2022. 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 31 remisser, vilket var elva procent av det totala antalet remisser som fick beslut under 2022. 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 remissen är för otillräcklig som underlag för beslut.

Remittent	2020	2021	2022
Socialtjänst	346	285	267
Hälso- och sjukvård	23	28	36
Summa	369	313	303

Tabell 1-Antal inkomna remisser fördelade typ av remittent, exklusive Bostad först 2020–2022

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 49 lägenheter mindre i antal 2022, jämfört med 2021. Totalt har 259 lägenheter anvisats till hushåll. Detta innebär att cirka 270 vuxna och cirka 110 barn kunnat flytta in i

en egen lägenhet genom kommunalt kontrakt. Den genomsnittliga väntetiden för anvisning av bostad är 3,1 månader, men för hushåll som väntar på en anpassad lägenhet är väntetiderna längre.

Utöver ovanstående har 177 lägenheter anvisats till barnfamiljer inom projektet Barnfamilj med korttidsavtal. Projektet syftar till att minska och motverka barn i akut hemlöshet. AB Framtiden levererar lägenheter till projektet, fastighetskontoret förvaltar lägenheterna och socialtjänsten nominerar hushållen och ger föräldrarna stöd i sökandet efter ny bostad. Familjerna får bo maximalt i 18 månader i lägenheterna.

Anvisade bostäder	Antal 2020	Antal 2021	Antal 2022
Kommunala kontrakt (utifrån samarbetsavtalet)	401	308	259

Tabell 2-Antal anvisade bostäder enligt samarbetsavtalet 2020–2022

Överlåtna hyresavtal 2022

När lägenhet 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 16 månader en process med överlåtelse till förstahandskontrakt. Dock kan överlåtelse ske först efter 18 månader. Totalt kunde 267 förstahandshyresavtal övertas under 2022 av hushåll som fått en förtur till bostad, vilket är en minskning med 88 hyresavtal jämfört med 2021.

Överlåtelse till förstahandskontrakt	2020	2021	2022
Hushåll	329	355	267

Tabell 3-Antal överlåtna hyresavtal 2020–2022

Anvisade bostäder till nyanlända

Totalt har 160 genomgångsbostäder anvisats till nyanlända utifrån bosättningslagen, vilket är fem lägenheter mindre i antal än 2021.

Anvisade bostäder	2020	2021	2022
Utifrån bosättningslagen	171	165	160

Tabell 4-Antal anvisade bostäder utifrån bosättningslagen 2020–2022

Förvaltade bostäder

Fastighetskontoret förvaltade 1 527 bostäder vid årsskiftet 2022/2023, av dessa var 783 kommunala kontrakt för hushåll med särskilda behov och 744 genomgångsbostäder för nyanlända enligt bosättningslagen. Fastighetskontoret administrerar utöver de kommunala kontrakten och korttidsavtalen för barnfamiljer också cirka 400 hyresavtal lägenheter som förvaltningen för

funktionsstöd och socialförvaltningarna, inklusive förvaltningen Sydvästs avdelning för boende och hemlöshet, använder för sina verksamheter.

Totalt har cirka 80 hushåll fått anmodanden om att vidta rättelse för störande beteende under året, vilket är fem procent av antalet förvaltade hyresavtal. Eftersom ett fåtal av hushållen har stört mer än en gång så handlar det om 135 störningstillfällen. Det finns en upparbetad rutin vid misstanke om eller konstaterad andrahandsuthyrning av lägenheterna.

Förvaltade hyreskontrakt per december	2020	2021	2022
- Bostäder till hushåll med särskilda behov	909	781	783
- Genomgångsbostäder för nyanlända	1 300	1019	744
Summa	2 209	1800	1527

Tabell 5-Förvaltade andrahandskontrakt per december 2020–2022.

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 2022. 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.

Fastighetskontorets verksamhet med att anskaffa och förvalta lägenheter med kommunala kontrakt och genomgångsbostäder för nyanlända enligt bosättningslagen övergick till ny förvaltning och nämnd 2023-01-02, exploateringsförvaltningen och exploateringsnämnden. Denna rapport avser verksamhetsåret 2022 och därför återfinns fastighetskontoret och fastighetsnämnden i beskrivningen av verksamhetsåret.

Samarbetsavtal och andra 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 från 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. Utöver samarbetsavtalet så ligger även dessa styrdokument till grund för arbetet:

- Avsiktsförklaring för anskaffning av bostäder i Göteborg
- Göteborgs Stads riktlinje för bistånd till boende
- Göteborgs Stads rutin för kommunala kontrakt

- Göteborgs Stads rutin för F100
- Göteborgs Stads plan mot hemlöshet 2020–2022

Fastighetsnämnden har möjlighet att kravställa vid markanvisning på kommunens mark när det gäller hyresrätter och i samband med detta undertecknas samarbetsavtalet av byggaktören. Hyresrätterna som lämnas till fastighetskontoret för anvisning till hemlösa hushåll kan både vara i befintligt bostadsbestånd eller 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 2022. Det finns en ambition om att dessa lägenheter redovisas i nästa årsrapport.

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 funktionsnedsättningar, personer som lever med våld i nära relation eller personer med tidigare missbruk. Ofta kommer personerna från kostsamma biståndsbeviljade 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 16 månader en process med överlåtelse till förstahandskontrakt. Dock kan överlåtelse ske först efter 18 månader utifrån riktlinjer i samarbetsavtalet.

Om det uppstår problem i boendet under kontraktstiden samarbetar fastighetskontoret med socialförvaltningar och förvaltningen för funktionsstöd samt 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 bostäder ut under maximalt fyra–fem år. I avvaktan på en genomgångsbostad bor hushållet i ett mellanboende.

Eftersom anvisning av genomgångsbostäder saknar biståndsbeslut från socialtjänsten finns heller ingen generell borgensförbindelse mellan fastighetskontoret och remitterande förvaltningar. Kostnader som uppstår under boendetiden krävs alltid i första hand ut av andrahandshyresgästen. Men om det slutligen inte går att kräva in ersättning för kostnader så stannar kostnaderna ytterst på fastighetskontoret när det gäller genomgångslägenheterna. Istället för stödinsatser från socialtjänsten har fastighetskontoret ett mobilt boendeteam. Om hushållet har behov av särskilda insatser involveras etableringsenheten inom socialförvaltning Centrum och/eller socialförvaltning där lägenheten är belägen.

Verksamhetsutveckling under året

Sedan 2018 pågår förberedelser för att fastighetskontoret arbete med anvisning och förvaltning av bostäder till hushåll med särskilda behov ska övergå till ett nytt IT-systemstöd (*Bofast*) försommaren 2023. Övergången 2023 kommer också att innebära ett nytt IT-gränssnitt på flera områden för verksamhetens viktiga samarbetspartners: fastighetsägarnas IT-gränssnitt för lämnande av lägenheter; remitterande förvaltningars IT-gränssnitt för att följa upp hyresgästers betalningshistorik; samt IT-gränssnitt för informationsutbyte mellan fastighetskontoret och etableringsenheten (socialförvaltning centrum) rörande hushåll som anvisats till Göteborgs Stad av Migrationsverket.

En omfattande översyn över rutin- och stöddokument gällande ordinarie kommunala kontrakt har också genomförts i samarbete mellan de fyra socialförvaltningarna och fastighetskontoret. *Göteborgs Stads rutin för kommunala kontrakt* trädde i kraft 12 april 2022. Avslutningsvis så övergick bostadsenhetens verksamhet till ny förvaltning och nämnd 2023-01-02, exploateringsförvaltningen och fastighetsnämnden.

Nöjd kund undersökning 2022

Under andra halvåret 2022 genomfördes en kundundersökning som omfattade hyresgäster som har lägenhet med kommunalt kontrakt och hyresgäster som har övertagit hyreskontraktet till eget hyresavtal, remitterter inom socialtjänsten och fastighetsägare som lämnar lägenheter för kommunala kontrakt. Ett NKI mellan 60–70 kan anses bra/acceptabelt. Över 70 indikerar hög kundnöjdhet medan ett NKI under 60 brukar visa på en tydlig utvecklingspotential.

Hyresgäster med kommunalt kontrakt

Resultatet för 2022 års undersökning visar ett NKI på 77, vilket är en mindre försämring jämfört med 2021 (81). Av de svarande uppger 82 procent uppger

att de totalt sett är nöjda med fastighetskontorets hantering av deras kommunala kontrakt. Endast ett fåtal ger uttryck för att vara missnöjda. Andelen som säger sig kunna rekommendera fastighetskontoret till andra uppgår till 88 procent. 81 procent instämmer i att de totalt sett är nöjda med sitt boende.

Hyresgäster som har övertagit hyresavtalet

NKI för 2022 års undersökning landar på 79 vilket är något en något lägre grad av nöjdhet som föregående år (81). Av de svarande uppger 83 procent är nöjda med fastighetskontorets hantering av deras ärende. Detta är i något lägre nivå än förra årets undersökning (89%). Andelen som säger sig kunna rekommendera fastighetskontoret till andra uppgår till 76 procent, vilket är en försämring jämfört med förra året (90%). Endast 4 procent är missnöjda med hanteringen av ärendet och säger sig inte kunna rekommendera fastighetskontoret till andra.

Remittenter inom socialtjänsten

Resultatet för 2022 visar ett NKI på 74, vilket är en minskning jämfört med 2021 (76). Av de svarande uppger 81 procent uppger att de totalt sett är nöjda med fastighetskontorets hantering av deras ärende. Andelen som säger sig kunna rekommendera fastighetskontoret till andra uppgick till 73 procent. Med andra ord något färre än som uppgav sig vara nöjda med hanteringen av deras ärende. Förvaltningen för funktionsstöd visade på en lägre nöjdhet, vilket följs upp i dialog med förvaltningen.

Ansökan och beslut

Resultaten kopplat till ansökan och beslut är på fortsatt höga nivåer och överlag är resultaten nästan oförändrade jämfört med förra året. Där det skett en noterbar försämring är remittenternas upplevelse av att en bostad anskaffades inom rimlig tid från det att remissen godkännts. Av de svarande anser 63 procent att det var enkelt att fylla i ansökan om kommunalt kontrakt. I övrigt upplever remittenterna att informationen i beslutet är tydligt, att beslut om remissen kommer inom rimlig tid, och att de har kännedom om fastighetskontorets arbetssätt när det gäller anskaffning av bostäder.

Fastighetsägare som lämnar lägenheter för kommunala kontrakt

Resultatet för 2022 års undersökning visar ett NKI på 63, en nedgång med en enhet sedan 2021. Resultatet baseras på ungefär lika många svar som året innan, vilket tyder på att det skett en reell nedgång. 51 procent uppger att de totalt sett är nöjda med fastighetskontorets hantering av deras ärende. 14 procent ger uttryck för att vara missnöjda. Andelen som säger sig kunna rekommendera fastighetskontoret till andra uppgår till 44 procent. 23 procent uppger att de inte kan rekommendera fastighetskontoret. Det finns också en skillnad mellan kommunala och privata fastighetsägare där privata tenderar att vara mer nöjda. För att öka nöjdheten har förvaltningen en löpande dialog tillsammans med fastighetsägarna.

3. Anskaffade bostäder

Totalt har 552 bostäder anskaffats från 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.

Den sammantagna siffran över antalet lägenheter som har anskaffats från fastighetsägarna för att anvisas till olika målgrupper har ökat med sju procent eller 35 lägenheter jämfört med 2021. Den främsta orsaken till ökningen är att det anvisades fler lägenheter till målgruppen inom projekt Barnfamilj med korttidsavtal. Dock finns det fortfarande behov av lägenheter till målgruppen inom Bostad först samt hushåll i behov av anpassad lägenhet som inte fullt har kunnat tillgodoses.

Antalet kommunanvisade nyanlända för 2022 var 301 personer, att jämföra med 294 personer 2021. Därför är antalet anvisade genomgångsbostäder på samma nivå som 2021, cirka 160 genomgångsbostäder.

Typ av fastighetsägare	2020	2021	2022
Kommunala bostadsbolag/förvaltningar	85%	86%	85%
Privata bostadsbolag	15%	14%	15%
Summa	100%	100%	100%

Tabell 6-Andel anskaffade lägenheter fördelade på typ av fastighetsägare 2020–2022

Majoriteten av de lägenheter som lämnas för 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.

Fastighetskontoret har löpande dialog med både kommunala och privata bostadsbolag om tilldelningen av antalet lägenheter per år. Vid årsskiftet fanns 60-tal hushåll som väntade på erbjudande om en tidigare bostadsanpassad lägenhet eller en bostad som är lämplig att bostadsanpassa för personer som är begränsade i sin rörlighet och är behov av en sådan bostad.

4. Bostäder till hushåll med särskilda behov

Socialnämnderna 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 boenden, vilket innebär ett ekonomiskt incitament för staden, förutom de sociala aspekterna.

För hushåll som står långt ifrån bostadsmarknaden är lösningar inom det befintliga bostadsbeståndet på kort sikt i många fall viktigare än nyproduktion av bostäder. Genom att tydliggöra behoven och fortsätta samverka med kommunala och privata bostadsföretag säkras behoven av bostäder för olika grupper, exempelvis för hemlösa personer med social eller medicinsk problematik och anvisade nyanlända.

4.1 Remisser från socialtjänst eller sjukvård

Under 2022 skickades 303 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 2021 är antalet inskickade remisser på samma nivå. Personer med behov av lägenhet enligt metoden Bostad först (kapitel 4.2) ingår inte i den ordinarie remisshanteringen.

Remittent	2020	2021	2022
Socialtjänst	344	284	267
Etableringsenhet	2	0	0
Hälso- och sjukvård	23	29	36
Summa	369	313	303

Tabell 7-Antal inkomna remisser fördelade typ av remittent, exklusive Bostad först 2020–2022

Godkända remisser

Under 2022 godkändes 249 remisser för förtur till en bostad, vilket var 89 procent av det totala antalet remisser som fick beslut under 2022. Drygt hälften av de godkända remisserna 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. I tabellen nedan redovisas 12 procent under övrigt för 2021, vilket är ovanligt högt. Detta är på

grund av felregistrering av socialtjänsten under det första halvåret om vilken anledning hushållet godkändes för bostadsanskaffning.

Typ av remiss	2020-09-30	2021	2022
Psykisk eller fysisk ohälsa / funktionsnedsättning	51%	48%	57%
Våld i nära relationer	18%	18%	13%
Tidigare missbruk	26%	22%	27%
Övriga	5%	12%	3%
Summa	100%	100%	100%

Tabell 8-Andel godkända remisser fördelat på typ av orsak 2020–2022. Remisshanteringen övergick kvartal 4, 2020, till att bli integrerad inom socialtjänstens system Treserva. Det innebär att uppföljningen av remisser för 2020 inte är fullständig i rapporten.

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 3,1 månader under 2022, vilket är lägre än tidigare år. 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. Desto tidigare ett remitterat hushålls kontraktstid kan starta desto tidigare kan hushållet överta förstahandsavtalet och därmed lämna hemlösheten bakom sig.

Handläggningstid	2020	2021	2022
Genomsnittlig väntetid (månader)	5	3,5	3,1

Tabell 9-Genomsnittlig handläggningstid och väntetid 2020–2022

Ej godkända remisser

Under 2022 avslogs 31 remisser, vilket var 11 procent av antalet remisser som fick beslut under året. 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 remissen är för otillräcklig som underlag för beslut.

Orsak till avslag	2020-09-30	2021	2022
Boenderefereanser ej godkända eller saknas	34%	34%	50%
Förtursskäl saknas	24%	21%	0%
Otillräckligt underlag	17%	24%	31%
Övrigt	24%	21%	19%
Summa	100%	100%	100%

Tabell 10-Andel ej godkända remisser fördelat på avslagsskäl 2020–2022

4.2 Anvisade bostäder

Totalt anvisades 259 hushåll en bostad utifrån riktlinjerna i samarbetsavtalet under 2022. Detta innefattar inte de hushåll som anvisats en bostad utifrån bostättningslagen (kapitel 5). Resultatet är 16 procent mindre i antal lägenheter under året, 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 2022 anvisades en stor barnfamilj en bostad i dessa lägenheter.

Utöver ovanstående har 133 lägenheter anvisats till barnfamiljer inom projektet Barnfamilj med korttidsavtal. Projektet är ett samarbete mellan fastighetskontoret, socialförvaltningarna och AB Framtiden och syftar till att minska och motverka barn i akut hemlöshet. AB Framtiden levererar lägenheter till projektet, fastighetskontoret förvaltar lägenheterna och socialtjänsten nominerar hushållen och ger föräldrarna stöd i sökandet efter ny bostad. Familjerna får bo maximalt i 18 månader i lägenheterna.

Sedan starten av projektet har 269 nomineringar inkommit per 2023-02-15, varav medparten av familjerna har fått lägenhetserbjudanden från AB Framtidens döttrar. Av de nominerade familjerna kommer 85 procent från genomgångslägenhet och 15 procent från nödbiståndsboende. Under 2023 förväntas ytterligare cirka 150 lägenheter att tillföras projektet.

Typ av målgrupp	2020	2021	2022
Ordinarie anskaffning	238	183	149
Bostad först	37	38	51
F100	105	73	41
Anpassade lägenheter	20	14	17
Stora barnfamiljer	1	0	1
Summa	401	308	259

Tabell 11-Antal anvisade hushåll fördelat på typ av målgrupp, exklusive nyanlända enligt bostättningslagen och Barnfamiljer med korttidsavtal 2020–2022

Hushållens sammansättning

Ensamstående hushåll utgjorde den enskilt största gruppen bland de anvisade med 198 hushåll och många av dessa är hemlösa på grund av tidigare missbruk och psykisk ohälsa. Det motsatta gällde för ensamstående med barn, 47 hushåll. Där var en övervägande majoritet var kvinnor och merparten 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.

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 socialförvaltning Sydväst och avdelningen för boende och hemlöshet eller upphandlat stöd. 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 den målgrupp som beskrivs ovan. Modellen har fått stor uppmärksamhet i Sverige och både Socialstyrelsen och Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) rekommenderar att kommuner använder modellen. Bostad först är också kostnadseffektiv eftersom de flesta av hyresgästerna tidigare var hänvisade till mer kostsamma boendelösningar för inom akut hemlösa.

Totalt kunde 51 hushåll flytta in en Bostad först-lägenhet under 2022. Det är 13 hushåll fler än 2021. Målet för 2022 var att 70 nya lägenheter skulle tillföras målgruppen, vilket inte uppnåddes.

Bostad först är en viktig del i stadens hemlöshetsplan och sedan starten 2013 har 343 andrahandsavtal tecknats med hyresgäster inom Bostad först. Av dessa har 85 hushåll övertagit hyreskontraktet och 104 hushåll har blivit uppsagda på grund av misskötsamhet exempelvis obetalda hyror eller störande beteende. Övriga avslutningsorsaker är att hyresgästen sagt upp hyresavtalet på egen hand eller att hyresgästen har avlidit.

Under året fick 37 hushåll inom Bostad först anmodanden om att vidta rättelse på grund av störningar eller obetalda hyror, 65 procent av dessa var anmodan om obetalda hyror. Det är en minskning med 32 hushåll jämfört med 2021.

Sammanfattningsvis bor 66 procent av hyresgästerna kvar i den anvisade bostaden med kommunalt kontrakt eller har fått egna hyresavtal. De hushåll som sagt upp sig själva eller avlidit är ej medräknade. Av de som sagt upp sig själva eller blivit uppsagda har ett 30-tal hyresgäster haft möjlighet att teckna nytt hyresavtal på en annan lägenhet. Vilket innebär att det inte är unika hushåll i tabellen nedan.

Resultatet är positivt 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. Andelen kvinnor inom Bostad först är cirka 40 procent.

Bostad först-hushåll 2013–2022	Tom 2022-12-31	Andel i procent
Förvaltade förstahandshyresavtal	113	33%
Hushåll som övertagit hyreskontraktet	85	25%
Hushåll som har blivit uppsagda	104	30%
Egen uppsägning eller avliden	41	12%
Summa	343	100%

Tabell 12 – Resultat för Bostad först-hushåll 2013–2022

Barnfamilj med korttidsavtal 2021–2023

En kommande utmaning för fastighetsnämnden är att säkerställa att nyanlända som har anvisats en genomgångslägenhet i fyra eller fem år ordnar en egen bostad innan boendetiden löper ut. Annars är risken stor att antalet akut hemlösa i staden ökar, med negativa effekter för såväl de enskilda hushållen som för stadens ekonomi och integration.

Med anledning av detta startades ett projekt (Barnfamilj med korttidsavtal) juni 2021 för att minska och motverka antalet barn i akut hemlöshet. Projektet omfattar barnfamiljer som är placerade i nödbiståndsboende eller barnfamiljer som ska avflytta från genomgångsbostäder efter fem år men som inte har ordnat annat boende och riskerar därför att placeras i nödbiståndsboende.

Barnfamiljerna erbjuds lägenhet med korttidsavtal under 18 månader och under tiden ska föräldrarna aktivt söka annat boende. Projektet omfattar cirka 350 lägenheter 2021–2023 och är en samverkan mellan AB Framtiden, socialtjänsten och fastighetskontoret. Det är fastighetskontoret som anvisar och förvaltar lägenheterna och socialtjänsten som stödjer föräldrarna i sökandet efter annan bostad.

4.3 Förvaltade bostäder

Fastighetskontoret förvaltar 783 lägenheter med kommunala kontrakt, exklusive hyresavtal som gällde bosättningslagen (kapitel 5). I detta ingår samtliga målgrupper (bilaga 2) som anvisats en bostad utifrån samarbetsavtalet och som har ett pågående hyresavtal vid årsskiftet 2022/2023.

Förvaltning per december	2020	2021	2022
Förvaltade bostäder	909	781	783

Tabell 13-*Antal förvaltade lägenheter per december, exkl. nyanlända enligt bosättningslagen 2020–2022*

Utöver dessa hyresavtal förvaltar fastighetskontoret ytterligare cirka 180 hyresavtal för målgruppen inom projektet Barnfamilj med korttidsavtal. Fastighetskontoret administrerar utöver de kommunala kontrakten och korttidsavtalen för barnfamiljer också cirka 400 lägenheter som förvaltningen för funktionsstöd och socialförvaltningarna, inklusive förvaltningen Sydvästs avdelning för boende och hemlöshet, använder för sina verksamheter. För dessa lägenheter ansvarar förvaltningen för funktionsstöd samt socialförvaltningarna för en eventuell andrahandsuthyrning. Fastighetskontoret ansvarar för hyresavisering och annan administration som är förenad med hyresavtalen.

Störningar och obetalda hyror

Totalt fick 122 hushåll anmodanden om att vidta rättelse under 2022. Det innebär att antalet hushåll som fick anmodanden minskade med 81 hushåll, jämfört med 2021. 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	2020	2021	2022
Antal unika hushåll	227	203	122

Tabell 14-Antal unika hushåll som fått anmodan att vidta rättelse 2020–2022

Av de hushåll som fick anmodanden hade 42 hushåll agerat störande totalt 105 gånger, varav 12 hushåll inom Bostad först har agerat störande. Målgruppen inom Bostad först har procentuellt fler störningar och obetalda hyror jämfört med övriga målgrupper. För målgruppen inom F100 (bilaga 2) har tre hushåll varit störande under året.

Anmodanden om att vidta rättelse	2020	2021	2022
Obetalda eller sena hyror	254	262	187
Störande beteende	83	102	105
Övrig orsak	13	14	19
Summa	350	378	311

Tabell 15-Antal anmodanden att vidta rättelse fördelat på typ av anmodan 2020–2022.

Överlåtna hyreskontrakt

Under 2022 har 267 hushåll med 560 personer, varav cirka 190 barn, lämnat hemlösheten via övertagande av kommunala kontrakt till egna förstahandskontrakt. Det är en minskning med 88 överlåtelser jämfört med 2021. 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 2022 hade en genomsnittlig boendetid på 25 månader. Det är två månader mindre i boendetid jämfört med de hushåll som fick överlåtelse under 2021.

Hushåll som tagit över kontraktet	2020	2021	2022
Överlåtna hyresavtal	329	355	267

Tabell 16-Antal överlåtna hyresavtal 2020–2022

Avhysningar och uppsägningar

Fastighetskontoret har sagt upp 29 hushåll under 2022 och två hushåll som anvisats utifrån särskilda behov har avhysts via Kronofogden. Dock har ingen barnfamilj avhysts under året. Antalet uppsägningar har minskat med ett hushåll och antalet avhysningar har minskat med två hushåll jämfört med 2021.

Orsaken till uppsägning beror i huvudsak antingen på att hushållet stört eller inte betalat hyran. De två avhysta hushållen är Bostad först-hushåll.

Avhysning / uppsägning	2020	2021	2022
Uppsagda	35	26	29
Avhysta	9	4	2
Summa	44	30	31

Tabell 17-Antal avhysta och uppsagda hyresavtal 2020–2022

Övriga avslutade hyresavtal

Förutom hyresavtal som överlåtits till hyresgäst eller där hyresgäst sagts upp av fastighetskontoret har 60 hyresavtal avslutats av andra skäl. Bland skälen var att hyresgästen själv sagt upp hyresavtalet eller avlidit.

Orsak till avslutat hyresavtal	2020	2021	2022
Hyresgäst har sagt upp hyresavtalet	25	49	39
Avflyttade eller avlidna	13	10	11
Övrig orsak	15	3	10
Summa	53	62	60

Tabell 18-Antal avslutade hyresavtal fördelat på orsak till avslut 2020–2022

Kostnader

Under 2022 uppgick fastighetsnämndens kostnad för hantering av kommunala kontrakt till 16,9 miljoner kronor, inklusive overheadkostnader. Det är en ökning med 3,6 miljoner kronor jämfört med 2021. Kostnadsökningen beror främst på högre kostnader för återställande efter skadegörelse med drygt 3 miljoner kronor. Beräkningen innefattar inte socialtjänstens kostnader för sin hantering, till exempel att skicka in remisser och uppföljning under boendetiden.

Eftersom det finns en borgensförbindelse mellan socialnämnderna, nämnden för funktionsstöd och fastighetskontoret för kostnader som uppstår i boendet är fastighetsnämndens faktiska nettokostnad endast personal och administration. De kostnader som kan uppstå under boendetiden vidarefaktureras till socialförvaltningarna och förvaltningen för funktionsstöd om inte hyresgästen själv betalar dem.

De största enskilda kostnaderna för ett kommunalt kontrakt uppstår när hushållet missköter boendet till den grad att hushållet måste avhysas. En sådan situation involverar ofta personer från både socialtjänst, fastighetsägare, 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)	2020	2021	2022
Kommunala kontrakt	13,2	13,3	16,9

Tabell 19-Nettokostnader för fastighetsnämndens arbete med kommunala kontrakt inklusive overheadkostnader 2020–2022

4.4 Sammanfattande slutsatser

Under 2022 har det förmedlats 259 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 nästan 50 lägenheter eller 16 procent jämfört med 2021. En orsak till minskningen är att antalet remisser från socialtjänsten fortsätter att minska.

Under 2022 har det skickats in drygt 300 remisser från socialtjänsten, vilket är tio remisser färre jämfört med 2021. Dock har antalet remisser från socialtjänsten minskat succesivt under en längre period. Jämfört med 2018 har antalet remisser halverats. Socialförvaltningarna själva lyfter bland annat nogsammare biståndsbedömningar av vilka hushåll som har rätt till bistånd och aktivare handläggning av bostadsärenden som orsaker till att behovet av kommunala kontrakt minskat.

Den så kallade nödbiståndsrutinen som infördes 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 socialförvaltningarnas socialtjänst. Rutinen innebär också ett mer aktivt arbetssätt med boendegradgivning och boendecoaching från socialtjänstens sida, vilket har medfört att fler hushåll har kunnat ordna 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 2022 att antalet hemlösa i Göteborg har minskat med 36 procent jämfört med 2019 års mätning.

Göteborgs Stads kartläggning av hemlöshet 2022 visar att hushåll med behov av lägenhet på ordinarie bostadsmarknad (med eller utan kommunalt kontrakt) har i princip minskat succesivt fram tills i år, från 872 hushåll 2019 till 515 hushåll 2021. Kartläggningen 2022 visade dock en ökning med 200 hushåll, och ett behov av 700 lägenheter. Ökningen gällde i huvudsak lägenheter på ordinarie bostadsmarknad utan kommunalt kontrakt.

Antal förvaldade kommunala kontrakt är på samma nivå som 2021, inkluderat lägenheter inom projektet Barnfamilj med korttidsavtal. Totalt kunde 267 förstahandshyresavtal övertas under 2022 av hushåll som fått en förtur till bostad. Det är en minskning med 88 överlåtelser jämfört med 2021. Av dessa har 193 hushåll inom ordinarie förvaltning, 60 hushåll inom F100 och 14 inom Bostad först kunnat överta hyreskontraktet.

För att minska och motverka barn i akut hemlöshet har projektet Barnfamilj med korttidsavtal startats juni 2021 av fastighetskontoret, socialförvaltningarna och AB Framtiden. Projektet innebär att socialtjänsten har möjlighet att nominera barnfamiljer till fastighetskontoret. Familjerna kan maximalt bo i 18 månader i lägenheterna. En av målgrupperna är barnfamilj, kommunanvisade enligt bostättningslagen, som ska avflytta från genomgångsbostaden efter fem år men som inte har ordnat annan bostad och riskerar därmed att hamna i akut hemlöshet. En annan målgrupp är barnfamilj som befinner sig i akut hemlöshet, i så kallade nödbiståndsboende. Under året har 133 barnfamiljer kunnat flytta in i dessa lägenheter och under 2023 förväntas ytterligare cirka 150 lägenheter att tillföras projektet.

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 bostättningslagen. 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 bostättningslagen 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. Fastighetsnämnden beslutade den 21 oktober 2019 att barnfamiljer får en förlängd boendetid med ytterligare ett år, till totalt fem år.

Migrationsverket anvisar nyanlända enligt bostättningslagen till etableringsenheten inom socialförvaltning Centrum 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 upp till sex månader. Därefter anvisas de en genomgångsbostad som de har möjlighet att hyra i fyra-fem år. Lägenheten kan inte övertas av hyresgästen och innan boendetidens utgång måste hyresgästen ha ordnat annan bostad.

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 andra bostads sajter eller direkt hos privata fastighetsägare, hos fastighetsägare i andra kommuner i landet samt att söka bostad i andrahand eller hitta inneboendelösningar i Göteborg.

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. För att motverka akut hemlöshet när kontraktstiden löper ut har fastighetskontoret ett boendeteam som arbetar med informationsinsatser till hushållen. Teamet ger bland annat hushållen boenderådgivning för att hitta en ny bostad. Utifrån beslut i fastighetsnämnden under 2021 erbjuds nu samtliga hushåll dessutom boendecoaching. Utöver boendeteamet finns det olika verksamheter i socialförvaltningarna 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.

Därutöver har socialtjänsten möjlighet att nominera de barnfamiljer som inte lyckats ordna nytt boende efter fem år i genomgångslägenhet till projektet Barnfamilj med korttidsavtal som startades under 2021.

5.1 Anvisade genomgångsbostäder

Samtliga 301 personer som anvisades till Göteborg av Migrationsverket under 2022 har kunnat erbjudas en genomgångsbostad eller en plats på ett mellanbo-

ende, i avvaktan på en genomgångsbostad. Totalt anvisades 160 lägenheter till nyanlända hushåll under 2022, varav 90 procent var från allmännyttan och övriga kommunala förvaltningar samt 10 procent var från privata bostadsbolag. Totalt har nästan 4 000 nyanlända personer anvisats till Göteborg 2016–2022 utifrån bosättningslagen:

- 2016 anvisades 880 personer
- 2017 anvisades 1 097 personer
- 2018 anvisades 697 personer
- 2019 anvisades 427 personer
- 2020 anvisades 291 personer
- 2021 anvisades 294 personer
- 2022 anvisades 301 personer
- För 2023 är anvisningstalet 82 personer

Anvisade bostäder enligt bosättningslagen	2020	2021	2022
Antal bostäder	171	165	160

Tabell 20-Anvisade bostäder för nyanlända 2020–2022

5.2 Förvaltade genomgångsbostäder

Arbetet med bosättningslagen har medfört en kraftig ökning av det totala antalet förvaltade hyresavtal inom bostadsenheten sedan 2016. Vid årsskiftet förvaltade fastighetskontoret 744 andrahandsavtal för nyanlända enligt bosättningslagen. Detta är en minskning med 27 procent jämfört med 2021. Detta eftersom antalet hushåll som avflyttar från genomgångsbostäder har ökat medan antalet hushåll som anvisats till Göteborgs Stad har minskat. En bedömning är att antalet förvaltade hyresavtal fortsätter att minska fram till 2024 för att därefter ligga på en nivå om cirka 600 hyresavtal ytterligare ett par år.

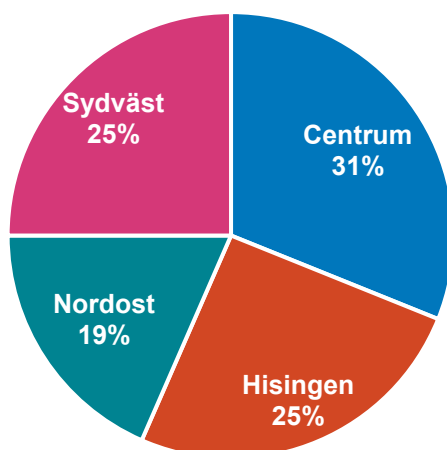
De genomgångslägenheter som fastighetskontoret har tilldelat nyanlända från fastighetsägarnas befintliga bostadsbestånd har tidsbegränsats till fyra år, med ett senare beslut om möjlighet till förlängning med ett år för barnfamiljer. Alla genomgångslägenheter har avstående från besittningsrätt och kan således inte övertas av hyresgästen. Detta är endast möjligt om fastighetsägaren erbjuder hushållet förstahandsavtalet.

Förvaltade hyreskontrakt per december	2020	2021	2022
Bostäder utifrån bosättningslagen	1300	1019	744

Tabell 21-Andrahandsuthyrning av bostäder enligt lagen om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning 2020–2022

Av de anvisade hushållen bor 70 procent hos allmännyttans bostadsbolag eller andra kommunala förvaltningar medan 30 procent bor hos privata bostadsbolag eller HSB. Målet har varit att fördela bostäderna jämt över staden. Flest hushåll bor i Centrum, medan Nordost har minst i antal.

Antal genomgångslägenheter per stadsområde



Figur 1 - Andel förvaltade genomgångsbostäder för nyanlända 2022 fördelat per stadsområde

Störningar och obetalda hyror

Totalt fick 87 hushåll i denna hyresgästkategori anmodanden om rättelse under 2022, vilket är en minskning med 53 hushåll jämfört med 2021. 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 upprepande gånger har varit sen med inbetalning av hyra.

Anmodanden om att vidta rättelse	2020	2021	2022
Antal unika hushåll	158	140	87

Tabell 22-Antal unika hushåll som fått anmodan att vidta rättelse 2020–2022

Av de hushåll som fick en anmodanden hade 18 agerat störande totalt 20 gånger, vilket är en minskning med fem hushåll och 17 störningar jämfört med 2021.

Anmodanden om att vidta rättelse	2020	2021	2022
Obetalda eller sena hyror	269	206	146
Störande beteende	50	37	20
Övrig orsak	6	3	2
Summa	325	246	168

Tabell 23- Antal anmodanden att vidta rättelse fördelat på typ av anmodan 2020–2022

Uppsägningar och avhysningar

Under det gångna året har 358 hyresavtal avslutas av olika anledningar. I sex av dessa fall har hushållet sagts upp eller avhysts av fastighetskontoret. Sett till antalet hyreskontrakt som förvaltas för målgruppen är andelen uppsägningar låg. I övriga fall har merparten av hyreskontrakten avslutats genom att hyres-

gästen själv sagt upp avtalet eller att hyresgästen blivit uppsagd efter fyra-fem år.

Typ av orsak	2020	2021	2022
Uppsagda efter 4–5 års boende	93	227	210
Hyresgäst har sagt upp hyresavtalet	58	185	127
Avhysta eller uppsagda	7	8	6
Lägenhetsbyte	15	4	2
Avflyttade eller avlidna	3	1	3
Övrig orsak	10	14	10
Summa	186	439	358

Tabell 24-Antal avslutade hyreskontrakt fördelat på orsak 2020–2022

Kostnader för nyanlända

Nettokostnaderna för fastighetsnämnden arbete med att anvisa och förvalta bostäder för nyanlända uppgick 2022 till 20,2 miljoner kronor, vilket är 200 000 kronor mindre jämfört med 2021.

Nettokostnader (mnkr)	2020	2021	2022
Nettokostnader nyanlända	25,5	20,4	20,2

Tabell 25-Nettokostnader för fastighetsnämndens arbete med nyanlända inklusive overheadkostnader 2020–2022

Antal hushåll som ska avflytta 2022–2025

Under perioden 2022–2025 kommer fastighetskontoret att säga upp nästan 1 000 hyresavtal, vilket innebär att hushållen måste lämna genomgångsbostaden. Av dessa är cirka 440 barnfamiljer och 540 vuxenhushåll som ska ordna en annan bostad.

Dock ändras antalet barnfamiljer över tid. Hushåll tillkommer som barnfamiljer då barn föds eller anländer som anknytning till sin förälder. Det förekommer också att familjer säger upp sitt avtal i förtid när de hittar en ny boendelösning.

Hushåll	2022	2023	2024	2025	Summa
Vuxenhushåll	197	110	125	109	541
Barnfamiljer	182	142	69	48	441
Summa	379	252	194	157	982

Tabell 26 - Antal hushåll som ska lämna genomgångsbostaden under 2022–2025

Vid årsskiftet hade cirka 1 300 hushåll avflyttat från genomgångsbostäder. Av dessa hushåll har cirka 850 avflyttat efter uppsägning från fastighetskontoret, medan resterande cirka 420 hushåll sagt upp hyresavtalet på egen hand. Av vuxenhushållen som har sagts upp av fastighetskontoret till avtalstidens utgång har 80 procent ordnat annat boende som inneboende eller bostad med första- eller andrahandsavtal. Av de hushåll som har ny bostad/adress har 17 procent

lämnat Göteborg, av dessa bor 78 procent kvar i Västra Götaland. Av barnfamiljerna som har sagts upp av fastighetskontoret till avtalstidens utgång har cirka 50 procent ordnat egen bostad med första- eller andrahandsavtal medan ett fåtal har ordnat boende som inneboende. Av de barnfamiljer som har ny bostad/adress har 12 procent lämnat Göteborg, av dessa bor 80 procent kvar i Västra Götaland. Barnfamiljer som inte ordnat annan bostad har vänt sig till socialtjänsten för att nomineras för ny bostad inom projektet Barnfamilj med korttidsavtal. Projektet omfattar barnfamiljer som är placerade i så kallat nödbistandsboende eller barnfamiljer som ska avflytta från en genomgångsbostad men som inte har ordnat annat boende.

Den genomsnittliga kötiden för att få en lägenhet i Göteborg är cirka 6,5 år. För att minimera risken för en ökad akut hemlöshet när hyreskontrakten löper ut har fastighetskontoret ett mobilt boendeteam som bland annat fokuserar på boenderådgivning för målgruppen. Mobila boendeteamet består av fem personer, två boendecoacher och tre boendevägledare. Teamet arbetar även vräkningsföregående, stävjar olovlig vidareuthyrning, ökad boendekunskap och med allmän samhällsinformation.

Under senare år så har andelen kvothushåll bland de hushåll som anvisas till Göteborg ökat. En kvotflykting är en person som har flytt från sitt land och som har blivit utvald av FN:s flyktingorgan UNHCR för att få flytta till ett annat land. Det finns anledning att anta att kvothushåll kan ha svårare att leva upp till hyreslagens krav och framför allt ha större utmaningar i att få tag på eget första-handshyresavtal jämfört med övriga anvisade hushåll.

Fastighetskontoret har tillsammans med berörda bostadsbolag tagit fram en rutin för att återlämna lägenheter utan att få tomgångshyra respektive för att återanvända lägenheterna till kommande nyanlända enligt bosättningslagen. Rutinen innebär att tomgångskostnaderna vid uppsägningarna minimeras.

5.4 Sammanfattande slutsatser

Antalet förvaldade genomgångslägenheter till nyanlända enligt bosättningslagen har minskat till cirka 750 lägenheter och på sikt görs en bedömning att antalet bostäder fortsätter att minska ett par år till. Detta på grund av att antalet kommunanvisade nyanlända har minskat och kommer att minska ytterligare. Därutöver har antalet avflyttningar ökat. Arbetet utifrån bosättningslagen har dock medfört en kraftig ökning av det totala antalet förvaldade hyresavtal inom bostadsenheten.

Under perioden 2022–2025 kommer fastighetskontoret att säga upp nästan 1 000 hyresavtal, vilket innebär att hushållen måste lämna genomgångsbostaden. Av dessa är cirka 440 barnfamiljer och 540 vuxenhushåll som ska ordna en annan bostad. 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.

Totalt har cirka 1 300 avflyttat från sina genomgångsbostäder, av dessa hushåll har cirka 850 avflyttat efter uppsägning från fastighetskontoret, medan resterande cirka 420 hushåll sagt upp hyresavtalet på egen hand. Merparten av hushållen har ordnat annat boende som inneboende eller bostad med första- eller andrahandsavtal. Merparten bor också kvar i Göteborg. Av barnfamiljerna som har sagts upp till avtalstidens utgång har cirka 50 procent ordnat egen bostad med första- eller andrahandsavtal medan ett fåtal har ordnat boende som inneboende. Barnfamiljer som inte ordnat annan bostad har haft möjligheten att kontakta socialtjänsten för att nomineras för ny bostad inom projektet Barnfamilj med korttidsavtal (2021–2023). 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.

Fastighetskontoret har ett boendeteam som bland annat arbetar med informationsinsatser och boenderådgivning till hushållen. Syftet med boendecoaching är att minimera riskerna för en ökad akut hemlöshet inför att hyreskontrakten i de så kallade genomgångslägenheterna för anvisade nyanlända löper ut. Utöver boendeteamet finns det olika verksamheter i socialförvaltningarna som ger boenderådgivning till bostadslösa. Boplats hjälper till med information och registrering för de sökande som har behov av det. På goteborg.se finns det information, dessutom på flera språk, om hur hushållen kan söka bostad.

Bilaga 1 – Riktlinjer för bostadsanskaffning

Fastighetskontoret bedömer de remisser som inkommer från socialförvaltningarnas socialtjänst (inklusive etableringsenheten) 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 boenderefrensor 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 boenderefrensor 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 socialförvaltningarna 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 socialförvaltning Sydväst

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. Socialförvaltning Sydväst erbjuder brukarstyrt stöd genom tvärprofessionellt uppsökande team.

Socialförvaltningsanknutet 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. Socialförvaltningen erbjuder stöd genom egen regi eller upphandlade aktörer. Stödet är mobilt och brukarstyrt. Lägenheterna är mestadels placerade inom socialförvaltningens 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 socialförvaltningen.

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 familjemedlemmarna 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 boendeverksamheten i socialförvaltning Sydväst 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.

Barnfamilj med korttidsavtal

Nytt projekt från och med juni 2021. Projektet omfattar barnfamiljer som är placerade i nödbiståndsboende eller barnfamiljer som ska avflytta från genomgångsbostäder efter fem år men som inte har ordnat annat boende och riskerar därför att placeras i nödbiståndsboende. Barnfamiljerna erbjuds lägenhet med korttidsavtal under 18 månader och under tiden ska föräldrarna aktivt söka annat boende. Projektet omfattar cirka 350 lägenheter under perioden 2021–2023 och är en samverkan mellan AB Framtiden, socialtjänsten och fastighetskontoret. Det är fastighetskontoret som anvisar och förvaltar lägenheterna och socialtjänsten som stödjer föräldrarna i sökandet efter annan bostad.

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.

Temporära bostäder

Fastighetskontoret blockförhyr 57 lägenheter av Göteborgs stads Bostads AB som används till största del till anvisade hushåll enligt bosättningslagen.

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. Familjerna ska under hela boendeperioden söka ny bostad för att kunna flytta när familjen blivit mindre.

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 socialförvaltningarna och förvaltningen för funktionsstöd använder i sina verksamheter. Fastighetskontoret ansvarar för hyresavisering och annan administration som är förenade med avtalen. Socialförvaltningarna och förvaltningen för funktionsstöd 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 2022

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.

Alexandersson Fastigheter i Gbg AB

Almgrens Fastigheter

Amlövs Fastighetsförvaltning AB

BJC Group AB

Boet Bostad AB

Bostads AB Poseidon

Bostjärnan AB

Botrygg Göteborg AB

Bror Johansson & co

Byggvesta AB

Ernst Rosén AB

Familjebostäder i Gbg AB

Fastighets AB Balder

Fastighetsaktiebolaget Tornstaden

Gunnar Lövgren Fastigheter AB

Gårdstensbostäder AB

Gbg stads Bostadsaktiebolag

HSB Gbg

Ikano Bostad AB

Ivar Kjellberg Fastighets AB

JM AB

Keywe AB

Källfelt Byggnads AB

Magnolia Bostad AB

Magnus Månsson Fastighets AB

Nordfeldts Invest AB

Nordin Fastigheter

Robert Dicksons stiftelse

Saxborn Fastigheter

Serneke Group AB

Skandia Fastigheter

Skanska Sverige

Skeppsviken Fastighets AB

Stena Fastigheter Gbg AB

Stiftelsen Bräcke Diakoni

Svanström Fastigheter AB

Svenska Hus AB

Sverigehuset i Gbg AB

Tonland AB

Tornet Bostadsproduktion AB

Trollängen Bostad AB

Västbostad AB

Västerstaden AB

Wallenstam Bostad AB

Willhem AB

Åkered Fastighets AB

Örgryte Bostads AB

Exploateringsförvaltningen

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: exploatering@exploatering.goteborg.se

