



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-11-20

Diarienummer EXF-2023-01246

Handläggare

Thomas Martinsson

Telefon: 031- 368 10 29

E-post: thomas.martinsson@exploatering.goteborg.se

Uppdrag om långsiktiga bosättningsvillkor för barnfamiljer (återremitterat ärende)

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden hemställer till Kommunstyrelsen i enlighet med detta tjänsteutlåtande att beslut ifrån 2016-04-20 i ärende 2048/15 om att nyanlända ska bo i genomgångsbostäder under en tidsbegränsad period tas bort i den del som avser hushåll med barn under 18 år. För vuxenhushåll kvarstår beslutet om tidsbegränsade kontrakt på fyra år. Beslutet föreslås tas bort från halvårsskiftet 24-07-01.
2. Projekt barnfamilj förlängs så att nya familjer kan nomineras in till projektet till och med 24-12-31

Sammanfattning

I återremiss till exploateringsförvaltningen av ärende EXF 2023-02819 ges förvaltningen i uppdrag att sammanhållet behandla budgetuppdraget från 2023 års budget som innebär att erbjuda anvisade barnfamiljer enligt bosättningslagen mer långsiktiga boendevillkor samt uppdraget till förvaltningen från exploateringsnämnden att utvärdera de åtgärder som genomförts för att barnfamiljer som omfattas av bosättningslagen skulle få förstahandskontrakt eller hitta andra långsiktiga boendelösningar. Förvaltningen uppmanas återkomma med ett förslag som i enlighet med det extra uppdraget är mer generella och rättvisa.

Uppdraget redovisas vad gäller utvärdering av åtgärder i Rapport "Utvärdering av åtgärder för långsiktiga boendelösningar för barnfamiljer", bilaga 2. Bilagt finns även det ursprungliga tjänsteutlåtandet avseende budgetuppdraget om mer långsiktiga boendevillkor, bilaga 1.

Göteborgs stad har beslutat att nyanlända som anvisats enligt bosättningslagen ska bo i genomgångsbostäder under en tidsbegränsad period. Beslutet fattades i kommunstyrelsen 2016-04-20. Inför att de första barnfamiljerna skulle börja flytta från sina genomgångsbostäder efter fem års boendetid (2021), beslutade fastighetskontoret, socialförvaltningarna och AB Framtiden att starta ett projektet barnfamilj med korttidsavtal för att motverka och minska antalet barn i akut hemlöshet. Projektet innebär att barnfamiljer som inte löst nytt boendet efter hyrestiden på fem år i genomgångslägenhet kan nomineras in till projektet av socialtjänsten och erbjudas lägenhet med korttidsavtal under 18 månader. Projektet avslutas 23-12-31. Det har visat

sig att ca 50 % av barnfamiljshushållen inte kunnat få ett eget hyresavtal efter fem år i genomgångslägenhet utan behöver bli nominerade till korttidsavtal. Under hyrestiden med korttidsavtal har ytterligare ca 25 % av hushållen sagt upp sig själva då de fått eget hyresavtal.

För att förebygga att barnfamiljer som omfattas av bosättningslagen ska riskera hemlöshet efter boendetiden har förvaltningen huvudsakligen arbetat med informationsåtgärder i form av boendeintroduktion och boenderådgivning/boendecoachning. Beskrivning och utvärdering av åtgärderna redovisas närmare i bilaga 2. I utvärderingen av insatserna drar förvaltningen slutsatserna att hushållen varit välinformerade om hyresavtalens tidsbegränsning och att den stora majoriteten stått i bostadskö. Genom individuella kontakter med boendecoacherna och hög tillgänglighet via drop-in-besökstid, telefon och mail bedömer förvaltningen att man kunnat tillgodose hushållens behov av boendecoachning.

Grundproblemet för de anvisade barnfamiljerna och anledningen att inte fler erhåller eget hyresavtal är i stället bostadsbristen och kötiden för att få en bostad i Göteborg. I förvaltningens rapport framkommer att kötider för att erhålla ett förstahandsavtal via Boplats i snitt är 6,5 år. När det gäller lägenhetsstorlekarna 3–4 rum och kök, som ofta är det som efterfrågas av familjer är kötiden 7,5 år för 3 rok och 8,8 år för 4 rok.

Förvaltningen har tagit fram ett antal alternativ att hantera frågan.

1. Projekt barnfamilj förlängs efter 2023. Hushållen får längre kötid och fler hinner få eget förstahandsavtal. För de som inte hinner få lägenhet efter 18 månaders boendetid finns möjligheten till överlåtelse av hyresavtalet. Frågan om överlåtelse av förstahandsavtalet är sedan 23-10-18 rättsligt prövad i Förvaltningsrätten som funnit att förfarandet inte strider mot likställighetsprincipen. Vidare möjliggör detta alternativ en mer generell hantering av strukturellt hemlösa barnfamiljer, då inte bara anvisade barnfamiljer kan nomineras in till projektet.
2. Hushållen bor kvar i genomgångslägenheten fram till dess att de erhåller ny bostad via bostadskön. Hushållen erhåller besittningsskydd och exploateringsförvaltningen fortsätter förvalta andrahandsavtalet.
3. Förvaltningen avstår från ytterligare åtgärder efter boendetiden på fem år i genomgångslägenhet och situationen för bostadslösa barnfamiljer återstår att hanteras genom ordinarie skyddsnät via socialtjänsten.
4. Beslutet från Kommunstyrelsen från 2016-04-20 om att erbjuda nyanlända tidsbegränsade avtal tas bort i den del som avser hushåll med barn under 18 år. Hushållen erbjuds prövning av överlåtelse enligt hyreslagens krav av genomgångslägenhetens förstahandsavtal.

Förvaltningen bedömer att det sista alternativet bäst svarar mot uppdraget. Det ligger även i linje med intentionen i bosättningslagens förarbetena om att i så stor utsträckning som möjligt erbjuda anvisade nyanlända permanenta bostäder. Förvaltningen tar då även hänsyn till övriga styrdokument när det gäller barns bästa och barnrättsperspektivet utifrån till exempel stadens budget, hemlöshetsplanen, Jämlik stad och barnkonventionen. Projekt barnfamiljer pågår enligt nuvarande beslut till 23-12-31 och föreslås förlängas till dess att borttag av ovanstående beslut är

genomfört för att inga anvisade familjer ska behöva flytta ut från sin genomgångslägenhet utan möjlighet till nominering alternativt överlåtelse.

Bedömning ur ekonomisk dimension

I samband med att kontraktstiden löper ut i genomgångslägenheter finns risk för ökade kostnader för staden i och med att bostadslösa barnfamiljer söker socialtjänstens hjälp med akut boende. Det är i dagsläget svårt att göra en uppskattning över antalet familjer som kan förväntas att söka och beviljas bistånd utifrån kommunens yttersta ansvar. Likaså är det svårt att ange längden på biståndsbeslutet. Utifrån ett ekonomiskt perspektiv konstateras ändå att det handlar om åtskilliga miljoner kronor, vilket ökar stadens samlade kostnader för köpta boenden. Snittkostnaden för en plats beror på hushållets storlek. För en familj med fyra personer är kostnaden för rum i nödbiståndsboende med 4 sängar 800 kr/dygn. För en nödbiståndslägenhet är kostnaden för 3 rum 1 100 kr/dygn.

Utöver negativa effekter för barnen och kostnader för tillfälliga boendelösningar ger hemlöshet upphov till en rad samhällsekonomiska effekter vilka är svåra att kvantifiera. Det kan handla om ökad trångboddhet och ökad boendesegregation samt ytterligare insatser från socialtjänsten när problem uppstår som en effekt av hemlöshet, både på kort och lång sikt.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Från och med den 1 mars 2016 har tidigare fastighetsnämnden och från den 1 jan 2023 exploateringsnämnden ansvaret för att samordna framtagandet av bostäder för nyanlända hushåll som anvisats enligt bostättningslagen. Totalt har nästan 4 000 nyanlända personer anvisats till Göteborg 2016–2022 utifrån bostättningslagen. Av de anvisade hushållen bor 70 procent hos allmännyttans bostadsbolag eller i bostäder hos kommunala förvaltningar medan 30 procent bor hos privata bostadsbolag eller HSB. Ett mål som har förvekligats med anvisningarna är en ökad geografisk spridning av nyanlända i staden. Flest hushåll bor i Centrum, medan Nordost har minst i antal.

Under perioden 2024–2027 kommer exploateringsförvaltningen att säga upp cirka 600 hyresavtal, vilket innebär att cirka 390 vuxenhushåll och cirka 210 barnfamiljer måste lämna genomgångsbostaden. Av barnfamiljerna bor cirka 60 procent hos allmännyttan, cirka 30 procent hos privata bostadsbolag och cirka 10 procent i övriga bostäder som inte går att överta (bostadsrätter och tillfälliga bostäder i Askimsviken). Förvaltningen uppskattar att cirka 550 barn kommer att behöva flytta på grund av uppsägningar. Hittills har ett 20-tal barnfamiljer som avflyttat från genomgångsbostaden erbjudits förstahandsavtal hos privata bostadsbolag genom överlåtelse av avtalet för genomgångslägenheten.

För att motverka akut hemlöshet när kontraktstiden löper ut har exploateringsförvaltningen ett mobilt boendeteam som arbetar med informationsinsatser till hushållen. Teamet ger hushållen boendecoaching under hela tiden i genomgångsbostaden för att hitta en ny bostad. Utöver boendeteamet finns det olika verksamheter i socialförvaltningarna som ger boenderådgivning till bostadslösa. Boplatshjälper till med information och registrering för de sökande som har behov av det.

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

Förutom bostättningslagen och barnkonventionen finns det ett antal styrdokument att ta hänsyn till när staden säger upp kommunanvisade barnfamiljer från genomgångsbostäder. Speciellt när det gäller barns bästa och barnrättsperspektivet utifrån till exempel stadens budget, hemlöshetsplan och Jämlik stad. Att barn riskerar att hamna i akut hemlöshet är särskilt viktigt att beakta. För barnen försvåras integrationen i det svenska samhället, vilket ökar risken för utanförskap. Därutöver kan vuxna som saknar bostad få svårigheter med att behålla arbete eller ta sig till arbetet, vilket påverkar möjligheten till en trygg uppväxt för barnen. Stadens budget, hemlöshetsplan och Jämlik stad har även fokus på att motverka boendesegregationen i staden. Ett troligt scenario är att den mer jämna fördelning av nyanlända i staden påverkas när de boende själva ordnar med bostad efter att avtalstiden löpt ut. Detta beroende på att kötiderna för bostad är kortare i områden där det redan bor många nyanlända. Ett antagande är att trångboddheten ökar då en del hushåll flyttar tillfälligt till någon bekant som redan har en bostad.

Bilagor

1. Ursprungligt tjänsteutlåtande i ärende EXF 2023-01246 från 2023-06-12.
2. Rapport "Utvärdering av insatser för långsiktiga boendelösningar för barnfamiljer"

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen, styrelsen för AB Framtiden, socialnämnderna Centrum, Hisingen, Nordost och Sydväst.

Ärendet

I återremiss till exploateringsförvaltningen av ärende EXF 2023-02819 ges förvaltningen i uppdrag att sammanhållet behandla budgetuppdraget från 2023 års budget att erbjuda anvisade barnfamiljer enligt bostättningslagen mer långsiktiga boendevillkor samt uppdraget till förvaltningen från exploateringsnämnden att utvärdera de åtgärder som genomförts för att barnfamiljer som omfattas av bostättningslagen skulle få förstahandskontrakt eller hitta andra långsiktiga boendelösningar och återkomma med ett förslag som i enlighet med det extra uppdraget är mer generella och rättvisa.

Exploateringsnämnden har att besluta om att hemställa till Kommunstyrelsen att beslut ifrån 2016-04-20 ärende 2048/15 om att nyanlända ska bo i genomgångsbostäder under en tidsbegränsad period på fyra-fem år tas bort i den del som avser hushåll med barn under 18 år. Beslutet tas bort från halvårsskiftet 24-07-01. För vuxenhushåll kvarstår beslutet om tidsbegränsade kontrakt på fyra år

Vidare har exploateringsnämnden att besluta om att projekt barnfamilj med korttidsavtal förlängs första kvartalet 2024, så att familjer kan nomineras in till projektet till och med 24-03-31

Beskrivning av ärendet

I kommunfullmäktiges budget för 2023 har exploateringsnämnden i uppdrag att erbjuda barnfamiljer som anvisats genom bostättningslagen mer långsiktiga bostättningsvillkor med möjlighet till fasta kontrakt. Uppdraget redovisades ursprungligen i tjänsteärende ärende EXF 2023-02819, bordlagt första gången 2023-06-12 (bilaga 1). Förvaltningens förslag till beslut var då att de hushåll som inte erhållit ny bostad efter hyrestiden i genomgångslägenhet på fem år provas för överlåtelse av till förstahandsavtal.

I tilläggsyrkande i ärende EXF-2023-00021 ”Uppföljning av Göteborgs Stads plan mot hemlöshet” beslutade exploateringsnämnden 2023-04-24 att ge exploateringsförvaltningen i uppdrag att utvärdera de åtgärder som genomförts för att barnfamiljer som omfattas av bostättningslagen och/eller korttidsprojektet skulle få förstahandskontrakt eller hitta andra långsiktiga boendelösningar. Utvärderingen skulle även föreslå lösningar för att i framtiden undvika den situation som ledde fram till ett extraordinärt nämndbeslut om övertag av förstahandskontrakt. Uppdraget redovisas vad gäller utvärdering av åtgärderna i rapport ”Utvärdering av åtgärder för långsiktiga boendelösningar för barnfamiljer”, bilaga 2.

Vid exploateringsnämndens sammanträde 2023-10-23 beslutas att återremittera ärendet EXF-2023-02819 och ge förvaltningen i uppdrag att behandla budgetuppdraget och uppdraget från nämnden sammanhållet och återkomma med ett förslag som i enlighet med det extra uppdraget är mer generella och rättvisa.

Bakgrund

I bostättningslagen finns bestämmelser om mottagande av vissa nyanlända invandrare som har beviljats uppehållstillstånd i Sverige. Av 5 § framgår att en kommun är skyldig att efter anvisning ta emot en nyanländ för bostättning i kommunen. Av förarbetena framgår att bestämmelsen innebär en skyldighet för kommunen att erbjuda anvisade nyanlända bostäder, som kan vara permanenta eller tillfälliga. Intentionen är att kommunerna i så

stor utsträckning som möjligt bör kunna erbjuda nyanlända som omfattas av anvisningar permanenta bostäder. Det kan dock inte uteslutas att kommuner kommer att bli tvungna att erbjuda tillfälliga bostäder för att kunna fullgöra sin skyldighet.

Göteborgs stad har beslutat att nyanlända som anvisats enligt bostättningslagen ska bo i genomgångsbostäder under en tidsbegränsad period. Beslutet fattades i kommunstyrelsen 2016-04-20. Utifrån detta har exploateringsförvaltningen hyrt ut genomgångsbostäder under en tidsbegränsad period på fyra år. Därefter har fastighetsnämnden 2019-10-21 beslutat att barnfamiljer får en förlängd boendetid med ytterligare ett år, totalt fem år.

Totalt har cirka 4 000 nyanlända anvisats till Göteborg. Under 2023 anvisas ytterligare 83 personer och för 2024 är anvisningstalet 64 personer. Av de anvisade bor 70 procent i genomgångslägenhet hos allmännyttan och 30 procent hos privata fastighetsägare, i av kommunen ägda bostadsrätter eller i temporära bostäder (Askimsviken).

I juni 2021, inför att de första barnfamiljerna skulle börja flytta från sina genomgångsbostäder efter fem års boendetid beslutade fastighetskontoret, socialförvaltningarna och AB Framtiden att starta ett projekt för att motverka och minska antalet barn i akut hemlöshet. Projektet barnfamilj med korttidsavtal omfattar barnfamiljer som ska avflytta från genomgångsbostaden efter fem år men som inte har ordnat annat boende och därför riskerar att placeras i nödbiståndsboende. Barnfamiljer som redan är placerade i nödbiståndsboende och inte är anvisade enligt bostättningslagen har också möjlighet att bli aktuella i projektet. Barnfamiljerna erbjuds lägenhet med korttidsavtal under 18 månader och under tiden ska hushållet aktivt söka annan bostad. Projektet omfattar cirka 350 lägenheter under perioden 2021–2023.

I ärende EXF 2023-00669 Fortsatt hantering av projekt barnfamilj med korttidsavtal beslutade exploateringsnämnden 2023-02-27 att barnfamiljer som inte ordnat annat boende under projektiden skulle ges möjlighet att ta över befintlig hyresavtal under förutsättning att vuxna i hushållet har haft eller aktivt sökt sysselsättning, deltagit i utbildningsinsatser, deltagit i svenskundervisning, har ett belastningsregister som inte innehåller grov och allvarlig kriminalitet, samt inte har upprepade allvarliga störningar hos hyresvärderna. Beslutet överklagades till förvaltningsrätten i Göteborg enligt reglerna om laglighetsprövning i kommunallagen. Dom från förvaltningsrätten i Göteborg (mål 3070-23) från 23-10-18 slår fast att nämndens beslut inte ska upphävas. Förvaltningsrätten bedömer att kommun haft sakliga skäl för sitt beslut och anser inte att beslutet strider mot likställighetsprincipen.

I september 2023 har nästan 1500 hushåll avflyttat från sina genomgångslägenheter efter fyra-fem års boendetid. Av dessa har 2/3 avflyttat efter uppsägning från exploateringsförvaltningen och 1/3 efter att ha sagt upp hyresavtalet på egen hand. Av barnfamiljerna som sagts upp har ca 50 % ordnat egen bostad, majoriteten i egen lägenhet med första eller andrahandsavtal medan ett fåtal ordnat ny bostad som inneboende. Resterande hushåll har vänt sig till socialtjänsten och kunnat nomineras till ny bostad inom projekt barnfamilj med korttidsavtal.

När det gäller korttidsavtal för barnfamiljer har ca 25 % valt att säga upp sitt avtal i förtid, i de flesta fall på grund av att man erhållit en ny egen bostad.

För att förebygga att barnfamiljer som omfattas av bostättningslagen ska riskera hemlöshet efter boendetiden har förvaltningen huvudsakligen arbetat med

informationsåtgärder i form av boendeintroduktion och boenderådgivning/boendecoachning. Insatserna bedrivs sedan 2018 genom förvaltningens boendevägledare och boendecoacher i det mobila boendeteamet. En närmare beskrivning och utvärdering av insatserna finns i rapport ”Utvärdering av åtgärder för långsiktiga boendelösningar för barnfamiljer”, bilaga 2.

I förvaltningens utvärdering av insatserna dras slutsatser att hushållen varit välinformerade om hyresavtalens tidsbegränsning samt att den stora majoriteten stått i bostadskö (Boplats, HomeQ m fl) under hela sin boendetid. Vidare har merparten av hushållen kunnat erhålla goda boendereferenser från förvaltningen, något som är avgörande för att kunna få ett eget förstahandsavtal. Sett till antalet förvaltade avtal för målgruppen är antalet anmodan om rättelse och antalet uppsägningar på grund av misskötsamhet lågt i förhållande till övriga målgrupper, i paritet med allmännyttans hyresgäster i övrigt.

I förvaltningens rapport framkommer att kötider för att erhålla ett förstahandsavtal via Boplats i snitt är 6,5 år. Om man ser på lägenhetsstorlekarna 3–4 rum och kök, som ofta är det som efterfrågas av familjer är kötiden 7,5 år för 3 rok och 8,8 år för 4 rok. För kötider hos privata fastighetsägare, t ex via HomeQ finns inga officiella siffror och olika fastighetsägare kan ha olika uthyrningskriterier. Generellt har förvaltningen sett att man kan få lägenhet med något kortare kötid på HomeQ än på Boplats, framför allt om man har löneinkomst, men att vissa fastighetsbolag enbart accepterar inkomst från tillsvidareanställning och inte från timanställning eller vikariat. Det är relativt ovanligt att det nyanlända hushållet hunnit så lång i sin etablering på arbetsmarknaden och flera hushåll har missat att teckna kontrakt på grund av detta trots att de haft tillräcklig kötid.

Genom individuella kontakter med boendecoacherna och hög tillgänglighet via drop-in-besökstid, telefon och mail bedömer förvaltningen att man kunnat tillgodose hushållens behov av boendecoachning. Genom den inledande boendeintroduktionen har skapats förutsättningar för att så många hushåll som möjligt kan lämnas goda boendereferenser.

Externa faktorer som bostadskö och uthyrningspolicys med höga krav hos vissa privata hyresvärdar bedöms ha avgörande påverkan på att inte fler hushåll får eget hyresavtal innan utflytt från genomgångslägenhet och att ca 50 % av barnfamiljerna därmed behöver vända sig till socialtjänsten för nominering till korttidsavtal.

Korttidsprojektets syfte var att ge barnfamiljer möjlighet att samla ytterligare kötid på upp till 6,5 år, vilket visat sig räcka för att ytterligare ca 25 % av familjerna ska hinna erhålla bostad via bostadskön. Kötiden räcker dock oftast inte om man efterfrågan 3–4 rum och kök eller större.

Diskussion kring alternativa förslag

I förvaltningens tjänsteutlåtande i budgetuppdraget ursprungligen ärende EXF-2023-02819, bordlagt första gången 2023-06-12 föreslås att uppdraget ska lösas genom att förvaltningen, för de barnfamiljer som inte ordnat annat boendet, ställer frågan till respektive bostadsbolag om överlåtelse av förstahandskontraktet är möjlig, och i de fall där det inte är möjligt hos privata fastighetsägare, ställa frågan till AB Framtiden om de kan erbjuda förstahandsavtal i sitt bestånd.

I det aktuella yrkandet från 2023-10-23 föreslås en återremiss så att förvaltningen får chans att ta fram ett nytt förslag som beaktar tilläggsyrkandet från 2023-04-24 i ärende EXF-2023-00021 ”Uppföljning av plan mot hemlöshet”. Nämnden önskar att förvaltningen återkommer med förslag som i enlighet med det extra uppdraget är mer generella och rättvisa. I yrkandet framgår att nämndens beslutet om att hushåll med korttidsavtal ska få ta över sina kontrakt innebär orättvisor gentemot andra familjer som kan ha stått i bostadskön ytterligare några år och att utfallet av projektet var under förväntan. Yrkandet understryker vikten av att hitta mer långsiktiga och generella lösningar om och när liknande situationer som efter flyktingkrisen uppstår igen.

Förvaltningen har tagit fram nedanstående alternativ i frågan:

1. Projekt korttidsavtal för barnfamiljer förlängs efter 2023. De anvisade hushållen får möjlighet att samla längre kötid efter hyrestiden i genomgångslägenhet och fler hinner få eget förstahandsavtal. För de som ej hinner få lägenhet efter 18 månaders boendetid finns möjligheten till överlåtelse av avtalet. Frågan om överlåtelse av förstahandsavtalet är sedan 23-10-18 rättsligt prövad i förvaltningsrätten som funnit att förfarandet inte strider mot likställighetsprincipen. Vidare möjliggör detta alternativ en mer generell hantering av strukturellt hemlösa barnfamiljer, då inte bara anvisade barnfamiljer kan nomineras in till projektet.
2. Hushållen bor kvar i genomgångslägenheten efter den inledande femårsperioden och erhåller besittningsskydd. Exploateringsförvaltningen fortsätter förvalta andrahandsavtalet till dess att hushållet erhåller eget förstahandsavtal via bostadskön. Uppföljning av hushållens fortsatta bostadssökande sker regelbundet. För vissa hushåll som bor hos privata fastighetsägare som enligt avtal enbart förbundit sig till att upplåta lägenhet i fem år och inte vill förlänga kan avtalet komma att behöva sägas upp. Annan boendelösning behöver då erbjudas dessa hushåll fram till dess att de erhåller eget avtal, t ex via allmännyttan eller förvaltningens bostadsrätter.
3. Exploateringsförvaltningen avstår från ytterligare åtgärder efter boendetiden i genomgångslägenhet. Det ursprungliga uppdraget till förvaltningen bestod i att från och med 2016-03-01 samordna framtagandet av bostäder för nyanlända anvisade hushåll enligt Bosättningslagen. Genom beslut i kommunstyrelsen 2016-04-20 bestämdes att nyanlända ska bo i genomgångsbostäder under en tidsbegränsad period och fastighetsnämnden beslutade därefter (2019-10-21) att barnfamiljer får en förlängd boendetid med ytterligare ett år, totalt fem år. Uppdraget till förvaltningen kan i och med detta anses slutfört och situationen för bostadslösa barnfamiljer återstår att hanteras genom ordinarie skyddsnet via socialtjänsten. Detta alternativ uppfyller dock ej budgetuppdraget från 2023 om att erbjuda barnfamiljer som anvisats genom bosättningslagen mer långsiktiga bosättningsvillkor med möjlighet till fasta kontrakt.
4. För en så långsiktig och generell lösning som möjligt kvarstår dock förvaltningens bedömning att möjlighet till överlåtelse av förstahandsavtal på genomgångslägenheten för anvisade barnfamiljer är det enklaste sättet att i framtiden inte behöva tillsätta nya projekt som projekt korttidsavtal eller fatta extraordinära beslut. Beslutet från Kommunstyrelsen ifrån 2016-04-20 ärende 2048/15 om att erbjuda nyanlända tidsbegränsade avtal behöver därför tas bort i

den del som avser hushåll med barn under 18 år. För vuxenhushåll kvarstår beslutet om tidsbegränsade avtal.

I ursprungligt tjänsteutlåtande i ärende från 2023-06-12 finns beskrivet hur processen med överlåtelse av förstahandsavtal enligt hyreslagens krav kan prövas för hushåll som uppnår boendetid på fem år i genomgångslägenhet. På nya hyresavtal i genomgångslägenhet kan förvaltningen använda sig av ett liknande förfarande som vid övriga kommunala kontrakt, där överlåtelse av förstahandsavtalet prövas redan efter 18 månader.

Vid misshandling kan tiden med andrahandsavtal förlängas, men för merparten av hushållen innebär det i förlängningen att förvaltningen förvaltar hyresavtalen i 18 månader i stället för i fem år.

För att inte några barnfamiljer ska komma i kläm och varken vara aktuella för överlåtelse inom korttidsprojektet eller av genomgångslägenheten bör projekt barnfamilj, som egentligen avslutas 23-12-31, förlängas till dess att borttagandet av beslutet om tidsbegränsade avtal för hushåll med barn under 18 år kan träda i kraft. Hushåll kan nomineras till projekt barnfamilj tidigast fyra månader innan avtalet på genomgångslägenheten löper ut. Projekt barnfamilj föreslås förlängas så att nominering är möjlig fram till och med 24-12-31.

Det finns redan idag flera kommuner som erbjuder anvisade barnfamiljer överlåtelse av förstahandsavtal och det ligger även i linje med intentionen i bostättningslagen där förarbetena slår fast att kommunerna i så stor utsträckning som möjligt bör kunna erbjuda nyanlända som omfattas av anvisningar permanenta bostäder. Förvaltningen tar då även hänsyn till övriga styrdokument när det gäller barns bästa och barnrättsperspektivet utifrån till exempel stadens budget, hemlöshetsplanen, Jämlik stad och barnkonventionen.

Bostadskön som instrument att fördela lägenheter innebär en rättvis hantering gentemot övriga barnfamiljer i staden. Dock saknar målgruppen anvisade nyanlända möjlighet att planera sin flytt så som man kan om man bor på orten och står i bostadskön i ”förebyggande” syfte. För andra målgrupper där sociala eller medicinska skäl uppstår finns redan ett upparbetat förturssystem genom systemet med kommunala kontrakt. Av 8 § lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) framgår att kravet på förmedling efter kötid inte hindrar att ett begränsat antal lägenheter som är tillgängliga för den kommunala bostadsförmedlingens kö fördelas enligt ett förturssystem. Bestämmelsen medger således att nyanlända barnfamiljer ges möjlighet att före andra köande kommunmedlemmar ta del av kommunens tillgängliga lägenheter.

Dom i förvaltningsrätten har slagit fast att överlåtelse inom projekt korttidsavtal inte utgör avsteg från likabehandlingsprincipen. I nämndens yttrande i mål 3070–23 (ärende EXF-2023-00669 från 2023-09-25) framgår att enligt 2 kap. 3 § kommunallagen (2017:725) ska kommunen behandla sina medlemmar lika, om det inte finns sakliga skäl för något annat. Principens kärna är att kommunmedlemmar som är i samma situation ska behandlas lika. Samtliga barnfamiljer i projekt Barnfamilj ges samma möjlighet att ta över befintligt hyresavtal. Exploateringsnämndens beslut innebär därför inte att kommunmedlemmar som är i samma situation behandlas olika. Även om beslutet skulle anses innebära en särbehandling enligt kommunallagen är förfarandet, mot bakgrund av exploateringsnämndens skäl till beslutet, sakligt motiverat. Det innebär därför ingen otillåten särbehandling.

Förvaltningens bedömning

För att motverka akut hemlöshet bland barnfamiljer när kontraktstiden i genomgångslägenhet löper ut erbjuder förvaltningen boendeintroduktion och boendecoachning. Därutöver har socialtjänsten möjlighet att nominera barnfamilj som inte lyckats ordna nytt boende efter fem år i genomgångslägenhet till projekt barnfamilj med korttidsavtal. Grundproblemet för de anvisade barnfamiljerna är dock bostadsbristen och kötiden för att få en bostad i Göteborg. Barnfamiljer behöver dessutom större lägenheter med längre kötid än snittkötiden på Boplats på 6,5 år.

Förvaltningen föreslår därför att exploateringsnämnden hemställer till Kommunstyrelsen att beslutet ifrån 2016-04-20 i ärende 2048/15 om att nyanlända ska bo i genomgångsbostäder under en tidsbegränsad period tas bort i den del som avser hushåll med barn under 18 år. För vuxenhushåll kvarstår beslutet om tidsbegränsade kontrakt på fyra år. Projekt barnfamiljer pågår till 23-12-31 och föreslås förlängas till 24-12-31 för att inga anvisade familjer ska behöva flytta ut från sin genomgångslägenhet utan möjlighet till vare sig nominering eller överlåtelse.

Förvaltningen bedömer att förslaget svarar upp mot nämndens uppdrag att erbjuda barnfamiljer som anvisats genom bosättningslagen mer långsiktiga bosättningsvillkor med möjlighet till fasta kontrakt. Vidare beaktas nämndens önskan i återremissyrkandet genom lösningar som är långsiktiga och generella och utan att i framtiden behöva tillsätta nya projekt eller fatta extraordinära beslut.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Marie Persson
Avdelningschef Mark och boende



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-06-12

Diarienummer EXF-2023-01246

Handläggare: Thomas Martinsson

Telefon: 031-368 10 29

E-post: thomas.martinsson@exploatering.goteborg.se

Handläggare: Mikael Chrona

Telefon: 031-368 10 44

E-post: mikael.chrona@exploatering.goteborg.se

Uppdrag om långsiktiga bosättningsvillkor för barnfamiljer

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden beslutar, i enlighet med detta tjänsteutlåtande, om fortsatt hantering för de barnfamiljer som anvisats genom bosättningslagen och som ska avflytta från genomgångsbostaden men som inte ordnat annan bostad, innebärande att
 - a. när hyreskontrakten löper ut för de barnfamiljer som inte ordnat annan bostad ställs frågan till respektive bostadsbolag om överlåtelse av förstahandsavtal är möjlig.
 - b. när hyreskontrakten löper ut för de barnfamiljer som inte ordnat annan bostad och som bor i bostad där överlåtelse av hyreskontrakten inte är möjlig ställs frågan till bostadsbolagen inom AB Framtiden om flytt till lägenhet inom deras bostadsbestånd och tecknande av förstahandsavtal.
2. Exploateringsnämnden översänder beslutet till styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden och socialnämnderna.

Sammanfattning

I kommunfullmäktiges budget för 2023 har exploateringsnämnden i uppdrag att erbjuda barnfamiljer som anvisats genom bosättningslagen mer långsiktiga bosättningsvillkor, med möjlighet till fasta kontrakt.

I samband med att kontraktstiden löper ut i genomgångslägenheter finns risk för att den akuta hemlösheten ökar bland de barnfamiljer som inte ordnat annan bostad under boendetiden. Det försvårar barns integration och kan ge en ökad segregation, ökad trångboddhet och ökade kostnader för staden i samband med att bostadslösa barnfamiljer söker socialtjänstens hjälp med akut boende.

Grundproblemet för dessa barnfamiljer är bostadsbristen och därmed kötiden för att få en bostad i Göteborg. Barnfamiljer behöver dessutom större lägenheter som har längre genomsnittlig kötid än fem år. Därför föreslår förvaltningen att barnfamiljer som inte ordnat annan bostad efter fem års boende i genomgångslägenhet ska erbjudas möjlighet till förstahandsavtal. Förslaget föreslås träda ikraft från och med 2024-01-01.

Under perioden 2024–2027 kommer exploateringsförvaltningen att säga upp cirka 600 hyresavtal vilket innebär att hushållen måste lämna genomgångsbostaden. Av dessa

hushåll är cirka 390 vuxenhushåll och cirka 210 barnfamiljer. Av barnfamiljerna bor cirka 60 procent hos allmännyttan, cirka 30 procent hos privata bostadsbolag och cirka 10 procent i övriga bostäder som inte går att överta. Förvaltningen uppskattar att cirka 550 barn kommer att behöva flytta på grund av uppsägningar. Hittills har ett 20-tal barnfamiljer som avflyttat från genomgångsbostaden erbjudits förstahandsavtal hos privata bostadsbolag. Det innebär att vissa privata bostadsbolag redan arbetar utifrån budgetförslaget med fasta kontrakt.

Om barnfamiljer som anvisats via bostättningslagen ska erbjudas möjlighet till förstahandsavtal avser förvaltningen att ställa frågan om barnfamiljer som inte ordnat annan bostad under boendetiden i genomgångsbostaden får ta över hyreskontrakten hos de kommunala och privata bostadsbolagen. Detta under förutsättning att familjer skött sitt boende enligt hyreslagen. I de fall barnfamiljer bor i en bostad där överlåtelse av hyreskontrakten inte är möjlig avser förvaltningen i samarbete med AB Framtiden att ombesörja flytt till lägenhet inom deras bostadsbestånd och tecknande av förstahandsavtal. Barnfamiljer som inte skött sitt boende enligt hyreslagen sägs upp till avtalstidens slut.

Bedömning ur ekonomisk dimension

I samband med att kontraktstiden löper ut i genomgångslägenheter finns risk för ökade kostnader för staden i och med att bostadslösa barnfamiljer söker socialtjänstens hjälp med akut boende. Snittkostnaden för en plats beror på hushållets storlek. För en familj med fyra personer är kostnaden för rum i nödbiståndsboende med 4 sängar 800 kr/dygn. För en nödbiståndslägenhet är kostnaden för 3 rum 1 100 kr/dygn.

Det är i dagsläget vanskligt att göra en uppskattning över antalet familjer som kan förväntas att söka och beviljas bistånd utifrån kommunens yttersta ansvar. Likaså är det svårt att ange längden på biståndsbeslutet. Utifrån ett ekonomiskt perspektiv konstateras ändå att det handlar om åtskilliga miljoner kronor, vilket ökar stadens samlade kostnader för köpta boenden. Utöver negativa effekter för barnen och kostnader för tillfälliga boendelösningar (nödbiståndsboende) ger hemlöshet upphov till en rad samhällsekonomiska effekter vilka är svåra att kvantifiera.

Nettokostnaderna för exploateringsnämndens arbete med att anvisa och förvalta bostäder nyanlända uppgick 2022 till 20,2 miljoner kronor. Kostnaderna för att ordna bostäder för nyanlända består av personalkostnader och administration, kostnader för genomgångslägenheter, vilket inkluderar reparationer och underhåll samt hyresunderskott för de temporära bostäderna i Askimsviken, och inhyrning av mellanboenden.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Bosättningslagen (Lag 2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning trädde i kraft i mars 2016. Lagen omfattar samtliga personer som vistas i Migrationsverkets anläggningsboende och som beviljats uppehållstillstånd som flykting eller av andra skyddsskäl. De asylsökande som bor i eget boende (EBO) omfattas inte av lagen och asylsökande som bor på Migrationsverkets anläggningsboende och tackar nej till kommunanvisning, omfattas inte heller av lagen.

Bosättningslagen infördes framför allt av två skäl. Det första för att minska tiden från uppehållstillstånd till bosättning i en kommun och möjligheten att studera svenska och delta i etableringsinsatser. Det andra för att få till en mer jämlik fördelning av mottagandet mellan kommunerna i landet. Enligt Länsstyrelsen i Västra Götaland har dessa syften uppnåtts både nationellt och regionalt.

Från och med den 1 mars 2016 har tidigare fastighetsnämnden och från den 1 jan 2023 exploateringsnämnden ansvaret för att samordna framtagandet av bostäder för nyanlända hushåll som anvisats enligt bosättningslagen. Totalt har nästan 4 000 nyanlända personer anvisats till Göteborg 2016–2022 utifrån bosättningslagen. Av de anvisade hushållen bor 70 procent hos allmännyttans bostadsbolag eller i bostäder hos kommunala förvaltningar medan 30 procent bor hos privata bostadsbolag eller HSB. Ett mål som har förvekligats med anvisningarna är en ökad geografisk spridning av nyanlända i staden. Flest hushåll bor i Centrum, medan Nordost har minst i antal.

Under perioden 2024–2027 kommer exploateringsförvaltningen att säga upp cirka 600 hyresavtal, vilket innebär att cirka 390 vuxenhushåll och cirka 210 barnfamiljer måste lämna genomgångsbostaden. Av barnfamiljerna bor cirka 60 procent hos allmännyttan, cirka 30 procent hos privata bostadsbolag och cirka 10 procent i övriga bostäder som inte går att överta. Förvaltningen uppskattar att cirka 550 barn kommer att behöva flytta på grund av uppsägningar. Hittills har ett 20-tal barnfamiljer som avflyttat från genomgångsbostaden erbjudits förstahandsavtal hos privata bostadsbolag. Det innebär att vissa privata bostadsbolag redan arbetar utifrån budgetförslaget med fasta kontrakt.

För att motverka akut hemlöshet när kontraktstiden löper ut har exploateringsförvaltningen ett boendeteam som arbetar med informationsinsatser till hushållen. Teamet ger bland annat hushållen boenderådgivning under hela tiden i genomgångsbostaden för att hitta en ny bostad. Utifrån beslut i fastighetsnämnden under 2021 erbjuds samtliga hushåll dessutom boendecoachning. 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. Det finns information för bostadssökande på goteborg.se/sokabostad, bland annat broschyren ”Så söker du bostad” som är översatt till sex språk; engelska, tigrinja, somaliska, persiska, arabiska och sorani.

Därutöver har socialtjänsten möjlighet att nominera de barnfamiljer som inte lyckats ordna nytt boende efter fem år i genomgångslägenhet till projektet Barnfamilj med korttidsavtal under perioden 2021–2023. Exploateringsnämnden beslutade den 27 februari 2023 (Dnr EXF-2023-00669) att de familjer som inte ordnat med bostad efter boendetiden ges möjlighet att ta över hyresavtalet utifrån vissa ställda krav. Projektet avslutas 2023-12-31 och det finns inget beslut om förlängning av projektet.

Förutom bosättningslagen och barnkonventionen finns det ett antal styrdokument att ta hänsyn till när staden säger upp kommunanvisade barnfamiljer från genomgångsbostäder. Speciellt när det gäller barns bästa och barnrättsperspektivet utifrån till exempel Stadens budget, hemlöshetsplan och Jämlik stad. Att barn riskerar att hamna i akut hemlöshet är särskilt viktigt att beakta. För barnen försvåras integrationen i det svenska samhället, vilket ökar risken för utanförskap. Därutöver kan vuxna som saknar bostad få svårigheter med att behålla arbete eller ta sig till arbetet, vilket påverkar möjligheten till en trygg uppväxt för barnen.

Stadens budget, hemlöshetsplan och Jämlik stad har även fokus på att motverka boendesegregationen i staden. Ett troligt scenario är att den mer jämna fördelning av nyanlända i staden påverkas när de boende själva ordnar med bostad efter att avtalstiden löpt ut. Detta beroende på att kötiderna för bostad är kortare i områden där det redan bor många nyanlända. Ett antagande är att trångboddheten ökar då en del hushåll flyttar tillfälligt till någon bekant som redan har en bostad.

Protokollsutdrag skickas till

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden och socialnämnderna Centrum, Hisingen, Nordost och Sydväst.

Ärendet

I kommunfullmäktiges budget för 2023 har exploateringsnämnden i uppdrag att erbjuda barnfamiljer som anvisats genom bostättningslagen mer långsiktiga bostättningsvillkor, med möjlighet till fasta kontrakt.

Exploateringsnämnden har att besluta om fortsatt hantering för de barnfamiljer som anvisats genom bostättningslagen och som ska avflytta från genomgångsbostaden men som inte ordnat annan bostad samt att översända beslutet till styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden och socialnämnderna.

Beskrivning av ärendet

I kommunfullmäktiges budget för 2023 har exploateringsnämnden i uppdrag att erbjuda barnfamiljer som anvisats genom bostättningslagen mer långsiktiga bostättningsvillkor, med möjlighet till fasta kontrakt.

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 exploateringsförvaltningen 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.

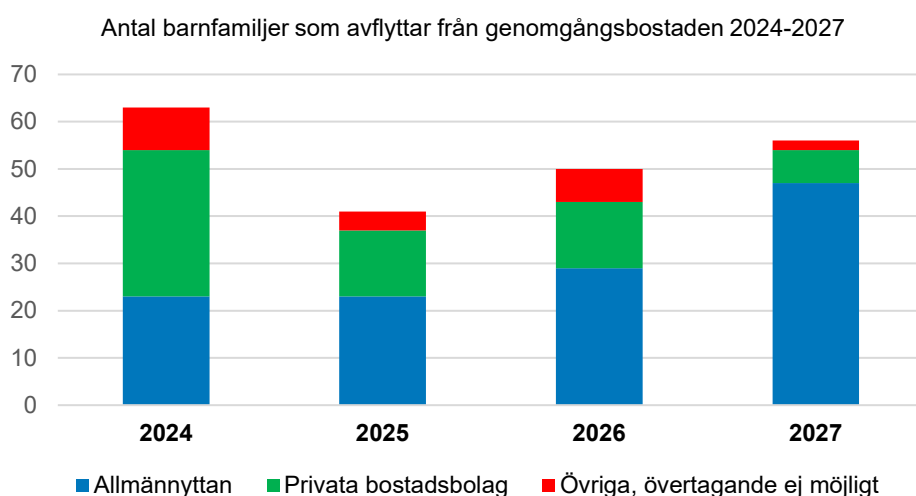
Migrationsverket anvisar nyanlända enligt bostättningslagen till etableringsenheten inom socialförvaltning Centrum som därefter samarbetar med exploateringsförvaltningen för att anvisa en bostad. När de nyanlända anländer till Göteborg anvisas inledningsvis hushållen till ett mellanboende där de stannar upp till sex månader, därefter anvisas de en genomgångsbostad. Lägenheten kan inte övertas av hyresgästen och innan boendetidens utgång måste hyresgästen ha ordnat annan bostad. Vissa privata fastighetsägare har dock självmant valt att erbjuda barnfamiljer förstahandsavtal för den lägenhet de bott i under fem år.

Totalt har cirka 4 000 nyanlända personer anvisats till Göteborg 2016–2022 utifrån bostättningslagen. För 2023 är anvisningstalet 82 personer. Av de anvisade hushållen bor 70 procent hos allmännyttans bostadsbolag eller andra kommunala förvaltningar medan 30 procent bor hos privata bostadsbolag eller HSB. Ett mål som har förveckligats med anvisningarna är en ökad geografisk spridning av nyanlända i staden. Flest hushåll bor i Centrum, medan Nordost har minst i antal.

Vid årsskiftet 2022/2023 hade cirka 1 300 hushåll avflyttat från genomgångsbostäder efter fyra-fem års boendetid. Av dessa hushåll har cirka 850 avflyttat efter uppsägning från fastighetskontoret, medan resterande cirka 420 hushåll sagt upp hyresavtalet på egen hand. 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. Resterande har vänt sig till socialtjänsten och då kunnat nomineras för ny bostad inom projektet Barnfamilj med korttidsavtal. Av de barnfamiljer som har ny bostad/adress har 12 procent lämnat Göteborg, av dessa bor 80 procent kvar i Västra Götaland. De barnfamiljer som ordnat egen bostad och som bor kvar i Göteborg har övervägande del flyttat till stadsområdena Nordost och Hisingen.

Under perioden 2024–2027 kommer exploateringsförvaltningen att säga upp cirka 600 hyresavtal, vilket innebär att cirka 390 vuxenhushåll och cirka 210 barnfamiljer måste lämna genomgångsbostaden. Av barnfamiljerna bor cirka 60 procent hos allmännyttan, cirka 30 procent hos privata bostadsbolag och cirka 10 procent i övriga bostäder som inte går att överta. Hittills har ett 20-tal barnfamiljer som avflyttat från genomgångsbostaden erbjudits förstahandsavtal hos privata bostadsbolag. Det innebär att vissa privata bostadsbolag redan arbetar utifrån budgetförslaget med fasta kontrakt.

Förvaltningen uppskattar att cirka 550 barn kommer att behöva flytta på grund av uppsägningar. Dock ändras antalet barnfamiljer och barn över tid. Hushåll tillkommer som barnfamiljer då barn föds eller anländer som anknytning till förälder. Det förekommer också att familjer säger upp sitt avtal i förtid när de hittar en ny boendelösning.



Figur 1- Källa: FABO 2023-01-09

I samband med att kontraktstiden löper ut i genomgångslägenheter finns det risk för att akut hemlöshet ökar bland personer födda utomlands. För barnen försvåras integrationen i det svenska samhället, vilket ökar risken för utanförskap. 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.

Grundproblemet för dessa barnfamiljer är bostadsbristen och därmed kötiden för att få en bostad i Göteborg. Barnfamiljer behöver dessutom större lägenheter som har längre kötider. Den genomsnittliga kötiden på Boplats är 7 år. För 3 rum är kötiden 7,9 år, för 4 rum är kötiden 9 år och för 5 rum är kötiden 10,4 år.

Exploateringsförvaltningen förvaltade cirka 740 genomgångslägenheter vid årsskiftet 2022/2023. Under 2023 löper hyreskontrakten ut för cirka 250 hushåll varav cirka 140 är barnfamiljer, medan cirka 40 kommunanvisade hushåll flyttar in. Detta medför en minskning med cirka 200 hyresavtal i förvaltning under 2023. Av de avflyttade barnfamiljerna har hittills cirka 50 procent haft behov av ny lägenhet via projektet Barnfamilj med korttidsavtal.

Exploateringsförvaltningen har ett boendeteam som arbetar med informationsinsatser till hushållen. Teamet ger bland annat hushållen boenderådgivning för att hitta en ny bostad.

Utöver boendeteamet finns det verksamheter i socialförvaltningarna som ger boenderådgivning till bostadslösa. Boplats hjälper till med information och registrering för de sökande som har behov av det. Det finns information hur man söker bostad översatt till sex språk på goteborg.se.

Socialtjänsten har möjlighet att nominera de barnfamiljer som inte lyckats ordna nytt boende efter fem år i genomgångslägenhet till projektet Barnfamilj med korttidsavtal under perioden 2021–2023. Även barnfamiljer som är placerade av socialtjänsten i nödbiståndsboende har denna möjlighet. Exploateringsnämnden beslutade den 27 februari 2023 (Dnr EXF-2023-00669) att de familjer som inte ordnat med bostad efter boendetiden i projektets lägenheter ges möjlighet att ta över hyresavtalet utifrån vissa ställda krav.

Om barnfamiljer som anvisats via bosättningslagen ska erbjudas möjlighet till förstahandsavtal avser förvaltningen att ställa frågan om barnfamiljer som inte ordnat annan bostad under boendetiden i genomgångsbostaden får ta över hyreskontrakten hos de kommunala och privata bostadsbolagen. Detta under förutsättning att familjer skött sitt boende enligt hyreslagen. I de fall barnfamiljer bor i en bostad som inte överlåtelse av hyreskontrakten är möjligt avser förvaltningen i samarbete med AB Framtiden att ombesörja omflytt till lägenhet som går att överta, men enbart om hushållet följt hyreslagen. Barnfamiljer som inte skött sitt boende enligt hyreslagen sägs upp till avtalstidens slut.

Socialförvaltningarna ställer sig positiva till ovanstående förslag och AB Framtiden avstår från att ta ställning till förslaget som helhet. AB Framtiden tillägger att förslaget ryms inom det befintliga gemensamma avtalet mellan fastighetsägare och Göteborgs stad *Avsiktsförklaring för anskaffning av bostäder i Göteborg*. AB Framtiden förtydligar att koncernen kommer att förhålla sig till detta avtal vid prövning av överlåtelse av hyresavtal. AB Framtiden tar dock inte ställning till flytt av barnfamiljer till lägenheter inom eget bostadsbestånd och tecknande av förstahandsavtal.

Om nämnden bifaller förslaget från förvaltningen så blir det under förutsättning att även fastighetsägare självständigt fattar ett beslut i samma riktning.

Förvaltningens bedömning

För att motverka akut hemlöshet bland barnfamiljer när kontraktstiden i genomgångslägenheter löper ut erbjuder förvaltningen boenderådgivning och boendecoaching till hushållen. Därutöver har socialtjänsten möjlighet att nominera barnfamilj som inte ordnat annat boende efter fem år i genomgångslägenhet till projektet Barnfamilj med korttidsavtal under perioden 2021–2023. Projektet bedöms så här långt ha haft en positiv effekt för barnen som får en tryggare bostadsmiljö. Projektet har även motverkat och minskat antalet barn i akut hemlöshet och medfört lägre kostnader för nödbiståndsboenden.

Grundproblemet för dessa barnfamiljer är bostadsbristen och därmed kötiden för att få en bostad i Göteborg. Barnfamiljer behöver dessutom större lägenheter som har längre genomsnittlig kötid än fem år. Förvaltningen föreslår därför att frågan ställs till respektive bostadsbolag om överlåtelse av förstahandsavtal är möjlig för de barnfamiljer som inte ordnat annan bostad när hyreskontrakten löper ut. I de fall barnfamiljer bor i en bostad där överlåtelse av hyreskontrakten inte är möjlig avser förvaltningen ställa frågan till

bostadsbolagen inom AB Framtiden om flytt till lägenhet inom deras bostadsbestånd och tecknande av förstahandsavtal. Ovanstående gäller enbart om hushållet följt hyreslagen. Barnfamiljer som inte skött sitt boende enligt hyreslagen sägs upp till avtalstidens slut. Förslaget föreslås träda ikraft från och med 2024-01-01.

Om nämnden bifaller förslaget från förvaltningen gällande att barnfamiljer kan erbjudas förstahandsavtal så blir det under förutsättning att även fastighetsägare självständigt fattar ett beslut i samma riktning. Om förvaltningen får ett avslag på sin framställan att hushåll ska erbjudas boende hos det privata bostadsbolaget eller allmännyttan saknar förvaltningen, utifrån sitt reglemente, möjlighet att erbjuda hushållen förstahandsavtal eller annat långsiktigt boende.

Förvaltningen bedömer att förslaget svarar upp mot exploateringsnämndens uppdrag att erbjuda barnfamiljer som anvisats genom bosättningslagen mer långsiktiga bosättningsvillkor, med möjlighet till fasta kontrakt. Förslaget motverkar också behovet av ytterligare kompensatoriska stödåtgärder i form av satsningar med lägenheter för målgruppen, så som projektet Barnfamilj med korttidsavtal.

Förvaltningen bedömer att förslaget motverkar att barn hamnar i akut hemlöshet, ökad segregation, ökad trångboddhet och ökade kostnader för staden i samband med att bostadslösa barnfamiljer söker socialtjänstens hjälp med akut boende. Däremot kommer inte dessa lägenheter att publiceras på Boplats Göteborg för övriga bostadssökande.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Marie Persson
Avdelningschef



Handläggare
Thomas Martinsson
Telefon: 031-368 10 29
E-post: thomas.martinsson@exploatering.goteborg.se

Rapport: Utvärdering av åtgärder för långsiktiga boendelösningar för barnfamiljer

Sammanfattning

I tilläggsyrkande i ärende EXF-2023-00021 ”Uppföljning av Göteborgs Stads plan mot hemlöshet” beslutade exploateringsnämnden 2023-04-24 att ge exploateringsförvaltningen i uppdrag att utvärdera de åtgärder som genomförts för att barnfamiljer som omfattas av bosättningslagen och/eller korttidsprojektet skulle få förstahandskontrakt eller hitta andra långsiktiga boendelösningar. Denna rapport redovisar och utvärderar dessa åtgärder.

För att förebygga att barnfamiljer som omfattas av bosättningslagen och/eller korttidsavtal ska riskera hemlöshet efter boendetiden i genomgångslägenhet har förvaltningen huvudsakligen arbetat med informationsinsatser i form av boendeintroduktion och boenderådgivning/boendecoaching. Insatserna bedrivs sedan 2018 genom förvaltningens boendevägledare och boendecoacher i det mobila boendeteamet.

I boendeintroduktionen som genomförs för samtliga hushåll när man flyttar in i genomgångslägenhet säkerställs att hushållet har information om hur man söker bostad och är registrerad sig på Boplats och andra bostadsköer. Vidare informeras om rättigheter och skyldigheter i hyresrättsboendet i syfte att skapa så goda förutsättningar som möjlighet för att hushållet ska lyckas i sin genomgångslägenhet och kunna erhålla goda boendereferenser av förvaltningen som hyresvärd i sitt kommande bostadssökande.

Inför utflytt bjuds familjerna in att träffa boendecoach individuellt och gå igenom hur möjligheterna att få bostad efter genomgångslägenheten ser ut. Boendecoachen säkerställer att hushållet har information om alternativ till förstahandsavtal som bostäder i andrahand eller inneboende samt har rätt information om möjligheterna att få hjälp av socialtjänsten om man inte erhåller ny bostad innan utflytt.

Efter tiden i genomgångslägenhet ger förvaltningens uppföljning att 80 % av vuxenhushållen löser sin boendesituation, dock ej via egna hyreskontrakt utan oftast via inneboendelösningar. När det gäller barnfamiljer är andelen hushåll som löser ny bostad på egen hand knappt 50 %. För barnfamiljer är dock vanligaste lösningen egen lägenhet, i första eller andra hand. För korttidsavtal för barnfamiljer har runt 25% av hushållen valt att säga upp sitt avtal i förtid, då man hittat annan boendelösning, oftast ett eget förstahandskontrakt.

Genom boendecoachernas individuella kontakt med hushållen och hög tillgänglighet via drop-in, telefon och mail bedömer förvaltningen att vi kunnat tillgodose hushållens behov av boendecoaching. Genom den inledande boendeintroduktionen har skapats förutsättningar för att så många hushåll som möjligt kan lämnas goda boendereferenser. Externa faktorer som bostadskö och uthyrningspolicys med höga krav hos vissa privata hyresvärdar bedöms ha en stor påverkan på att inte fler hushåll får eget hyresavtal innan utflytt.

Beskrivning av uppdraget

I tilläggsyrkande i ärende EXF-2023-00021 ”Uppföljning av Göteborgs Stads plan mot hemlöshet” beslutade exploateringsnämnden 2023-04-24 att ge exploateringsförvaltningen i uppdrag att utvärdera de åtgärder som genomförts för att barnfamiljer som omfattas av Bosättningslagen och/eller korttidsprojektet skulle få förstahandskontrakt eller hitta andra långsiktiga boendelösningar. Utvärderingen ska föreslå lösningar för att i framtiden undvika den situation som ledde fram till ett extraordinärt nämndbeslut om övertag av förstahandskontrakt. I denna rapport redovisas utvärderingen av de åtgärder förvaltningen genomfört. I den del av uppdraget som avser alternativa förslag hänvisas till ärende EXF-2023-01246

Åtgärder för att främja långsiktiga boendelösningar för barnfamiljer

För att förebygga att barnfamiljer som omfattas av bosättningslagen ska riskera hemlöshet efter boendetiden i genomgångslägenhet har förvaltningen huvudsakligen arbetat med informationsinsatser i form av boenderådgivning/boendecoaching och boendeintroduktion.

Boendecoaching är ett begrepp och en metod som används av socialförvaltningar och medborgarkontor i Göteborgs stad. Man skiljer på begreppen boenderådgivning som är en informationsåtgärd ofta genomförd i grupp och boendecoaching som är en individuellt utformad insats anpassad efter det enskilda hushållets behov. Informationsinnehållet i båda insatserna är dock detsamma och består i korthet av en orientering om bostadsmarknaden, kötider för hyresrätter i Göteborg och övriga landet, information om vilka bostadsköer som finns och hur man registreras sig och intresseanmäler samt hur man söker bostad i väntan på förstahandsavtal, till exempel genom att svara på annonser om bostäder andra hand och inneboende. Vid boendecoaching kan man ge en mer praktisk, individuell hjälp i ovanstående. Det finns ett nätverk för boendecoaching i regi av Boplats för alla som jobbar med frågan. Nätverket träffas ett par gånger per termin kring olika teman och utbyter erfarenheter. Syftet är att boendecoachingen som erbjuds den enskilde ska vara likartad oavsett var man bor i staden. Nätverket har tillsammans med Boplats tagit fram ett material som består av en informationsbroschyr om att söka bostad (goteborg.se/sokabostad) översatt till sex olika språk och en vägledning för boendecoacher. Förvaltningens boendecoacher deltar i nätverket och arbetar enligt detta material.

Inledningsvis 2016 låg ansvaret för att informera hushåll anvisade enligt Bosättningslagen om bo-sök på etableringsenheten, i dåvarande social resursförvaltning. Enhetens boendesekreterare bjöd in alla nyanlända till bosök-informationsträffar med tolk. Hösten 2018 startade det mobila boendeteamet i samverkan mellan

etableringsenheten och bostadsenheten och teamet tog då över ansvaret för att informera hushållen.

Inför att hushållen skulle börja flytta ut efter fyra års boendetid 2019 fattade dåvarande fastighetsnämnden 2019-10-21 beslut om att, förutom förlänga till fem års boendetid för barnfamiljer, också ge förvaltningen i uppdrag att öka satsningen på boendecoachning i samverkan med social resursförvaltning och socialtjänsterna.

Resultatet av detta blev att ytterligare två boendecoacher anställdes i det mobila boendeteamet.

Boendeintroduktion och boendecoachning för anvisade nyanlända

Vid inflytt i genomgångslägenhet genomför boendeteamet en individuell boendeintroduktion med varje hushåll. I boendeintroduktionen lämnas information om bostadssituationen i Göteborg, bostadskön och hur man söker hyresrätt. Man ger även praktiskt hjälp med att registrera sig på boplatz och i bostadsköer i Göteborg och i resten av landet samt påtalar vikten av att hålla sig uppdaterad, betala avgiften e t c. Vidare informeras hushållet om hyresrätten generellt, rättigheter och skyldigheter som hyresgäst som att betala hyra, vårda sin lägenhet, inte störa sina grannar och hur man förväntas sköta allmänna utrymmen som tvättstuga och soprum. Detta för att skapa så goda förutsättningar som möjlighet för att hushållet ska lyckas i sitt boende, behålla sitt hyresavtal och kunna få goda boendereferenser av förvaltningen som hyresvärd i sitt kommande bostadssökande.

Etableringsenheten har parallellt gjort en uppföljning med hushållen efter två års boendetid i genomgångslägenhet för att säkra att man fortsatt står i bostadskö och är medveten om boendetidens begräsning. Denna uppföljning pågår dock ej längre.

Under sista året av boendetiden tar boendecoacherna på nytt kontakt med hushållen. Hushåll med barn under 18 år kontaktas ca 9 månader innan utflytt. De bjuds in att träffa boendecoach individuellt och gå igenom hur man ligger till i de olika bostadsköerna och hur möjligheterna att få bostad efter genomgångslägenheten ser ut. Man säkerställer att hushållet vet hur man söker bostäder i andrahand eller som inneboende och har rätt information om möjligheterna att få hjälp av socialtjänsten om man inte erhåller ny bostad innan utflytt. Efter ett inledande samtal görs en planering med hushållet om hur man ska fortsätta. Ofta är hushållet efter en inledande coachning kapabla att själva söka bostad och bevaka sina intresseanmälningar. Vid behov av ytterligare stöd bokas fler möten in. Boendecoacherna utgör också en länk i kommunikationen med socialtjänsten kring nominering till korttidsavtal.

Hushåll utan barn kontaktas ca 6 månader innan utflytt och kallas till ett informationsmöte i grupp då samma information lämnas. Första året hölls dessa träffar på Boplatz och därefter på Postgatan. En period under pandemin ersattes träffarna med telefonkontakt.

Alla hushåll, både vuxenhushåll och barnfamiljer, har utöver ovanstående möjlighet att komma till öppet hus, en drop-in-besökstid en eftermiddag i veckan hos boendecoacherna. Boendecoacherna finns tillgängliga för alla hushåll via telefon och mail under hela boendetiden.

Hushållen erhåller en skriftlig boendereferens utifrån förvaltningens roll som hyresvärd i genomgångslägenheten. Detta under förutsättning att man skött hyresinbetalningar, vårdat sin lägenhet och inte orsakat störningar i boendet. Bostadsenhetens uthyrare finns även tillgängliga som referent för de fastighetsägare som önskar inhämta referenser via telefon eller mail inför en kommande uthyrning.

Boendecoachning för barnfamiljer med korttidskontrakt

Korttidskontrakt för barnfamiljer är ett projekt som i dagsläget är begränsat till åren 2021 till 2023. Projektet innebär att bostadslösa barnfamiljer som uppfyller kriterierna kan nomineras in av socialförvaltningarna och erhålla en lägenhet i andra hand under 18 månader. Nästan 90 % av barnfamiljerna som nomineras för detta projekt har tidigare bott i genomgångslägenhet enligt bostadslagen. Under boendetiden i korttidslägenheten har socialförvaltningarna ansvar för att vid behov lämna ytterligare boendecoachning till hushållen.

Samverkan med privata fastighetsägare

Förvaltningen har i dag samarbetsavtal med ett flertal privata fastighetsägare där krav ställs på att lämna lägenheter till sociala ändamål i samband med markanvisning. Genomgångslägenheter för anvisade nyanlända enligt Bostadslagen lämnas till förvaltningen för att hyras ut till hushållet för en boendetid på fyra eller fem år. Inför boendeperiodens slut har diskussion förts med alla fastighetsägare angående möjligheten att pröva överlåtelse av förstahandsavtalet till hushållet. Hittills har ett 20-tal barnfamiljer som skulle avflyttat från genomgångslägenheten i stället erbjudits förstahandsavtal med den privata fastighetsägaren.

Kötider

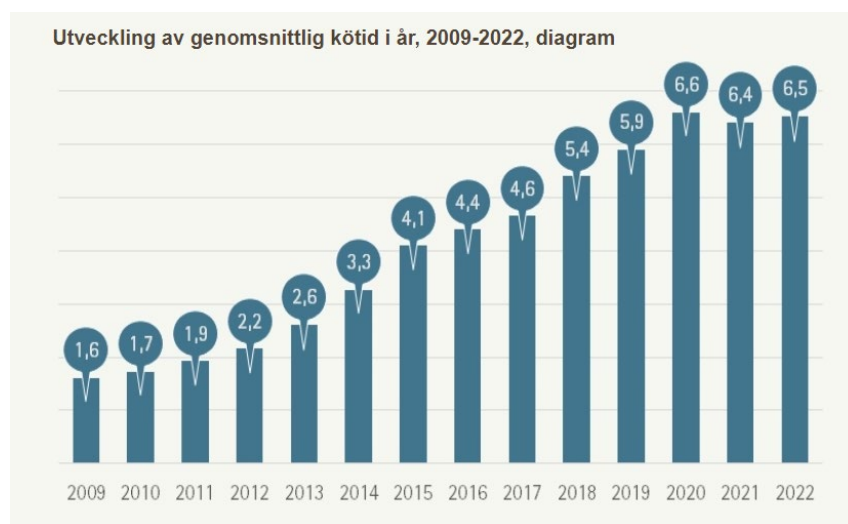
Möjligheten att erhålla ett förstahandsavtal efter boendecoachning är starkt förknippad med situationen på bostadsmarknaden och hur kötiderna för hyresrätter ser ut.

Enligt senaste statistiken från Boplats var kötiden för lägenhet 2022 i snitt 6,5 år. Kötiden är dock längre för större lägenheter och kortare för mindre lägenheter, t ex 7,5 år för 3 rum och kök och 5 år för 1 rum och kök. Vuxenhushåll söker oftast 1-2 rum och kök och barnfamiljer 3 rum och kök och uppåt.

Vi ser att hushåll ibland får bostad via Boplats även vid kortare kötider. Det kan då vara fråga om nyproducerade lägenheter med lite högre hyror eller lägenheter med snabb inflytt.

Hushållen har enbart 14 dagars uppsägningstid från sin genomgångslägenhet för att underlätta att kunna ta lägenheter med snabb inflytt.

Boplats, utveckling av kötider 2009-2022 (källa www.boplats.se)



Kötid per lägenhetsstorlek 2020-2022 (källa www.boplats.se)

Kötid/lägenhetsstorlek	2020	2021	2022
1 rok	5,5 år	5,4 år	5,0 år
2 rok	6,7 år	6,6 år	6,6 år
3 rok	7,1 år	7,4 år	7,5 år
4 rok	8,1 år	7,9 år	8,8 år
5 rok	9,3 år	9,2 år	10,4 år
6 rok	8,8 år	8,6 år	2,9 år*

*baserat på enbart 1 lägenhet

När det gäller kötid hos privata fastighetsägare t ex via HomeQ finns inte några officiella siffror. Vissa fastighetsbolag hyr ut efter kötid, medan andra går på slumpmässigt urval, först till kvarn eller särskilt uppsatta kriterier. Generellt har vi sett att man kan få lägenhet med något kortare kötid än på Boplats om man har löneinkomst.

Vi har dock även sett att hushåll kan vara först i kön på HomeQ, men att deras löneinkomst inte godkänns då vissa fastighetsbolag enbart accepterar inkomst från tillsvidareanställning och inte från timanställning eller vikariat. Det är relativt ovanligt att det nyanlända hushållet hunnit så långt i sin etablering på arbetsmarknaden att man har en tillsvidareanställning och flera hushåll har missat att teckna kontrakt på grund av detta.

Utvärdering

Boendeintroduktion och boendecoachning

Vid en screeningundersökning i mitten av 2019 då boendeteamet ringde runt till hushållen som stod inför att flytta ut 2020 visade sig att drygt 90 % av hushållen fortsatt stod i kö på Boplats och var medvetna om att utflytt närmade sig.

Hushållen anvisade enligt Bosättningslagen har en god statistik när det gäller hyresinbetalningar och hur man sköter sitt boende. Sett till antalet förvaltrade

hyreskontrakt för målgruppen är antalet anmodan om rättelse och antalet uppsägningar på grund av misskötsamhet och avhysningar lågt jämfört med bostadsenhetens övriga målgrupper och i paritet med allmännyttans hyresgäster i allmänhet. Vår inledande informationsinsats i boendeintroduktionen verkar därmed ha varit tillräcklig och förvaltningen har kunnat lämna goda boendereferenser till de allra flesta hushåll vilket är en förutsättning för att kunna erhålla en förstahandsavtal.

Ungefär 90 % av barnfamiljerna har tackat ja till boendecoachning. Av vuxenhushållen deltog ca 50 % i informationsinsatserna under perioden 2018–2020. Efter pandemin har andelen deltagare bland vuxenhushållen sjunkit. Vår erfarenhet är att merparten av vuxenhushållen redan anser sig ha fått den information man behöver för sitt bo-sökande via den inledande boendeintroduktionen.

Enstaka hushåll har inte förmått tillgodogöra sig coachningen. Det kan handla om stora familjer med ensamstående föräldrar, ofta i kombination med eget eller barns funktionsvariation. Även vissa vuxenhushåll till exempel äldre eller där hinder som psykisk ohälsa, missbruk eller funktionsvariation finns kan ha haft stora svårigheter. Dessa hushåll har i princip alltid redan en etablerad kontakt med socialtjänsten som fått medverka i att hitta boendelösningar efter utflytt från genomgångslägenhet. Där vi fått kännedom om att kontakt med socialtjänst saknats och hushållet önskat hjälp, har vi bistått i att upprätta kontakt.

Drop-in-tiden har huvudsakligen besökts av hushåll som är i stort behov av praktisk hjälp i sitt bo-sökande och där språk- och IT-kunskaper är förhållandevis låga. Där har vi sett att samma hushåll återkommer ofta, ibland flera veckor i sträck för att få hjälp. Boendecoachningen är dock en frivillig informationsinsats och vi har därför inte kunnat tvinga eller aktivt följa upp hushåll som inte vill medverka.

Efter tiden i genomgångslägenhet ger vår uppföljning att 80 % av vuxenhushållen löser sin boendesituation, dock ej via egna hyreskontrakt utan oftast via inneboendelösningar. När det gäller barnfamiljer är samma siffra knappt 50 % mestadels i egna lägenheter i första eller andra hand. När det gäller barnfamiljer är det troligt att fler väljer att bli nominerade till korttidskontrakt om man inte själv hittar en egen lösning som är mer långsiktig. Av de som får egna kontrakt är flera utanför Göteborg och då övervägande i kranskommunerna i Västra Götaland.

När det gäller korttidsavtal för barnfamiljer har ca 60 hushåll av totalt drygt 250, ca 25%, valt att säga upp sitt avtal i förtid. I de flesta fall på grund av att man erhållit en ny, egen bostad. Bland de som själva sagt upp sitt avtal har boendetiden i korttidslägenhet i snitt varit 10 månader. Nämndbeslutet från 2023-02-27 om att barnfamiljer ges möjlighet att ta över befintliga hyresavtal verkar inte ha inverkat på i vilken grad hushållen säger upp sig själva. I snitt säger 3 hushåll per månad upp sig och siffran har inte förändrats sedan beslutet fattades. Troligt är därför att hushållen fortsätter att hitta egna, bättre boendelösningar genom att de kommer fram i bostadskön och själva kan välja vad de söker och tackar ja till. För alla räcker det dock inte med den total kötid på upp till 6,5 år som projektet ger. Bakgrunden till att boendetiden 1,5 år valdes var att man ville undvika att den administration med avstående av besittningsskydd som en längre hyrestid skulle kräva. Bedömningen gjordes vid beslutstillfället att den extra kötiden skulle underlätta för hushållen att få ett förstahandsavtal.

Genom individuella kontakter med boendecoacherna, öppet hus och hög tillgänglighet via telefon och mail bedömer förvaltningen att vi kunnat tillgodose behovet av boendecoachning för de hushåll som haft behov och velat ta emot insatsen. Genom den inledande boendeintroduktionen har vi skapat förutsättningar för att så många hushåll som möjligt kan lämnas goda boendereferenser, vilket är en förutsättning för att få ett förstahandsavtal.

Externa faktorer som bostadskö och uthyrningspolicys med höga krav hos vissa privata hyresvärdar bedöms ha en stor påverkan på att inte fler hushåll får eget hyresavtal innan utflytt från genomgångslägenheten.