



**Göteborgs
Stad**

Handlingsplan

**Åtgärder för förbättrad samverkan inom
kommunens boendesociala arbete**

December 2006

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. INLEDNING	<i>Sid</i> 3
2. PLANENS UPPLÄGG OCH METOD	4
3. VEM FÅR BOSTAD? – KRITERIER	5
4. BOENDESTÖD	7
5. LEVERANS AV LÄGENHETER	8
6. GEMENSAM BILD ÖVER ANSVAR OCH ROLLER	10
7. HANDLINGSPLAN / SAMMANFATTNING	13
BILAGA 1, UPPDRAGSHANDLING	15
BILAGA 2, BAKGRUNDSBESKRIVNING	17

1. INLEDNING

Under våren 2006 inrättades en styrgrupp för översyn av kommunens boendesociala arbete. Bakgrunden var svårigheter att säkerställa tillräcklig leverans av lägenheter via samarbetsavtalet samt behov av att tydliggöra ansvarsfrågor mellan berörda parter.

I styrgruppen ingår:

- stadsdelscheferna för Örgryte, Tynnered, Lundby och Lärjedalen
- direktören för fastighetskontoret
- chefen för fastighetskontorets boendeavdelning
- utvecklingschefen för Förvaltnings AB Framtiden
- vd för Boplats Göteborg AB
- projektledaren för inrättandet av social resursnämnd

I augusti 2006 fastställde styrgruppen en uppdragshandling: ”Ge järnet - en gemensam satsning på kommunens boendesociala uppdrag” (bilaga 1).

I uppdragshandlingen konstateras att det finns behov av att tydliggöra ovanstående organisationers ansvar och roller inom kommunens boendesociala arbete. Fullgörande av intentionerna i samarbetsavtalet, effektiva rutiner för bostadsanskaffning och boendestöd är förutsättningar i arbetet med att säkerställa bostadsförsörjningen för personer med social och/eller medicinsk problematik.

Av uppdragshandlingen framgår vidare att ett arbete skall inledas med syfte att åstadkomma arbetsätt och struktur som innebär att lägenheter och boendestöd kan verkställas i den omfattning som efterfrågas. Med befintliga styrdokument (se bilaga 1 och 2) skall en gemensam bild över ansvar och roller mellan parterna i styrgruppen skapas. En arbetsgrupp skall utses vilken skall arbeta fram förslag till handlingsplan i enligt med intentionerna i uppdraget.

I första hand omfattar uppdraget den målgrupp som är föremål för remiss till fastighetskontorets bostadsenhet (s k trettonkontrakt). Uppdraget omfattar även målgruppen personer med funktionshinder, med beslut enligt LSS eller SoL, vars bostadsbehov behöver lösas inom ordinarie bestånd. Med ett fåtal undantag omfattar uppdraget *ej* frågor som är kopplade till bostadsanskaffning för AltBo:s målgrupp. Skälet till detta är den pågående översynen av AltBo:s organisation med anledning av inrättandet av en ny social resursnämnd.

Resultat av gruppens arbete presenteras i denna handlingsplan.

Göteborg i oktober 2006

Ann-Sofie Medin (SDF Tynnered)
Karin Mårdberg (SDF Majorna)
Tommy Söderberg (SDF Kortedala)
Charlie Öfverholm (SDF Backa)
Per Holm, adjungerad (SDF Lundby)
Helena Mehner (Familjebostäder i Göteborg AB)
Erik Gedeck (Fastighetskontoret)
Gun Skårman (Fastighetskontoret)

2. PLANENS UPPLÄGG OCH METOD

Upplägg

Handlingsplanen är indelad i fyra delar:

- **Kriterier.** Hur skapar vi tydlighet avseende kriterier/målgrupp?
- **Boendestöd.** Vad avses med boendestöd? Hur skapar vi tydlighet och kvalitet?
- **Leverans av lägenheter.** Vad krävs för att få fler lägenheter att förmedla?
- **Gemensam bild över ansvar och roller.** Tydliggörande av gränssnitt / ansvar.

De olika delarna behandlas i kapitel 3-6. Varje kapitel inleds med en kort bakgrundsbeskrivning varefter konkreta förslag till åtgärder redovisas. Kapitel 7 innehåller en sammanställning över arbetsgruppens samtliga förslag till åtgärder.

I syfte att underlätta läsbarheten samt tydliggöra förslagen redovisas merparten av bakgrundsinformation i bilaga 2. I bilagan lämnas en redogörelse för styrande dokument, såväl fullmäktigehandlingar som relevant lagstiftning, behovsbild, kostnadsutveckling samt exempel på bostöd.

Under arbetets gång har sex vägledande principer tjänat som riktmärken. De förslag som redovisas syftar till att understödja dessa principer. Principerna är:

- **Renodling** – skapa tydlighet i ansvar och roller
- **Korta tiderna för anskaffning av bostad** – effektiva processer
- **Effektivt resursutnyttjade för kommunen**
- **Ta till vara och uppmuntra lokala drivkrafter**
- **Normalisering** – inte göra den särskilda bostadsmarknaden större än nödvändigt.
- **Likställighet**

Metod

Arbetsgruppen har träffats sex gånger mellan september – oktober 2006. På ett första möte definierades centrala frågeställningar och problemformuleringar. Utifrån fyra områden (se ovan) har gruppen arbetat fram förslag till förbättringsåtgärder, vilka redovisas i denna handlingsplan.

3. VEM FÅR BOSTAD? - KRITERIER

Stadsdelsförvaltningarna och sjukvården avgör vilka hushåll som bedöms vara aktuella för remiss till fastighetskontoret. Utgångspunkten är att personen/hushållet har uppenbara svårigheter att få bostad på vanligt sätt på den ordinarie bostadsmarknaden, p g a sociala och/eller medicinska skäl och/eller ett funktionshinder. Det är sedan fastighetskontorets uppgift att bevilja eller avstryka remissen. En ständigt återkommande fråga handlar om vilka kriterier som måste vara uppfyllda för att en remiss skall beviljas. Hur säkerställs likställighet över staden? Tidigare erfarenheter visar på stora svårigheter att mer exakt definiera kriterier. Ytterst gör socialsekreteraren alltid en bedömning utifrån den enskildes unika behov och förutsättningar i enlighet med Socialtjänstlagen

Även om det är förenat med svårigheter behöver frågan kring kriterier tydliggöras och kommuniceras mellan stadsdelarna, fastighetskontoret och fastighetsägarna. Inte minst är detta viktigt ur likställighetssynpunkt.

Vilka enheter skickar remisser?

Stadsdelsförvaltningarna

En klar majoritet av remisserna till fastighetskontoret kommer från stadsdelarnas socialkontor. Vanliga orsaker till remiss är: unga vuxna med särskild social problematik, tidigare missbruk, kvinnofridsärenden, hushåll med för låga inkomster eller skulder, stor barnfamilj/trångboddhet mm. Inte sällan finns en kombination av orsaker vilket starkt begränsar den enskildes förmåga att själv anskaffa bostad. För en del personer med funktionshinder kan det i praktiken vara svårt eller omöjligt att söka bostad på vanligt sätt p g a nedsättningar av den kognitiva/ intellektuella/psykiska och/eller fysiska förmågan. Andra personer med funktionshinder kan behöva en bostad i närheten av ett speciellt bostöd eller t ex en daglig verksamhet/sysselsättning eller träffpunkt.

Det finns inga särskilda regler för bostadsanskaffning till flyktingar med uppehållstillstånd. Det samarbetsavtal som finns mellan kommunerna och fastighetsägarna gäller även för flyktingar med uppehållstillstånd. Kommunens tre flyktingenheter är jämställda med stadsdelsförvaltningarna i arbetet med bostadsanskaffning och kan därför remittera hushåll till fastighetskontoret. Omfattningen av remisser från flyktingenheterna har under senare år varit mycket begränsad. Från och med årsskiftet 2006/2007 överförs flyktingensheters uppdrag till stadsdelsnämnderna.

I skrivande stund pågår en översyn av AltBo:s organisation och uppdrag inför bilandet av ny social resursnämnd. I detta arbete är frågan kring en tydlig definition av AltBo:s målgrupp central, inte minst för att klargöra ansvar och roller inom kommunens egna organisation.

Sjukvården

Sjukvården kan av medicinska skäl skicka remiss för hushåll som är i behov av fysiskt tillgänglig bostad/boendemiljö. Fastighetskontoret prövar om behov av förtur föreligger. Även här finns ett behov av dialog och informationsspridning kring kriterier.

En viktig princip i sammanhanget rör normalisering där behoven av fysiskt tillgängliga bostäder i huvudsak bör lösas inom den ordinarie bostadsmarknaden. I skrivande stund pågår ett arbete där Boplats Göteborg AB tillsammans med fastighetsägare och Senior Göteborg ser över möjligheten att identifiera fysiskt tillgängliga hyresrätter. Ambitionen är att ledigställda hyresrätter med god tillgänglighet kan "reserveras" för personer med fysiska funktionsnedsättningar.

HANDLINGSPLAN:

- För att säkerställa likabehandling över staden behöver en kontinuerlig dialog och informationsspridning kring kriterier och målgrupper komma till stånd. Därför skall:
 - en struktur för kontinuerlig dialog och informationsspridning mellan fastighetskontoret och stadsdelarnas boendesekreterare etableras.
Huvudansvarig: fastighetskontoret
Samverkanspartners: SDF och fastighetsägare
 - en struktur för kontinuerlig dialog och informationsspridning mellan fastighetskontoret och stadsdelarnas IoF-chefer och funktionshinderchefer etableras.
Huvudansvarig: fastighetskontoret
Samverkanspartners: SDF och fastighetsägare
- Fastighetskontoret genomlyser hanteringen av remisser från sjukvården samt lämnar förslag till framtida inriktning för ”medicinska” remisser.
Huvudansvarig: Fastighetskontoret
Samverkanspartners: Sjukvården, Boplats Göteborg AB, fastighetsägare, och SDF
- Kriterier för vem som har ”rätt” till ett kommunalt kontrakt utarbetas.
Huvudansvarig: Fastighetskontoret
Samverkanspartners: SDF, fastighetsägarna och Boplats Göteborg AB
- Kriterier för vad som godkänns som referensboende fastställs
Huvudansvarig: Fastighetskontoret
Samverkanspartners: SDF, fastighetsägarna

4. BOENDESTÖD

Bostödets utformning och innehåll har en central roll för att fastighetsägare skall känna sig trygga när de hyr ut till målgrupperna. Flertalet hushåll som erhåller ett andrahandskontrakt med fastighetskontoret behöver inte boendestöd. Arbetsgruppen konstaterar dock att det finns en oklarhet när det gäller vad som avses med boendestöd, som är angelägen att reda ut.

Det är stadsdelsförvaltningarna som beslutar och ansvarar för utförandet av den enskildes behov av boendestöd. Boendestöd är något den enskilde erbjuds eller önskar själv – en insats som den enskilde också kan avböja om hon/han inte vill ta emot tjänsten.

Det finns olika former av boendestöd som riktar sig till olika grupper.

- boendestöd till personer med funktionshinder
- boendestöd till personer med missbruksproblem
- hemma hos/vardagsstöd för att stötta vuxna i föräldrarollen
- ”Bergsjömodellen” som handlar om stöd för att klara av att bo, betala hyra och ej störa. Stödet kan också vara förebyggande för att t ex förebygga vräkning
- hemtjänst mm

Stadsdelarna utför boendestöd i egen regi, köper av andra stadsdelar eller av externa utförare. Behovet av boendestöd varierar mellan stadsdelarna, liksom tillgången till stöd och hur verksamheten är organiserad. Fastighetskontoret skall ha en överblick över kommunens boendestöd och fastighetsägare skall även kunna kontakta kontoret vid behov.

För personer med funktionshinder är boendestöd vanligare. När en person med funktionshinder flyttar till en vanlig bostad kan personen ansöka om stöd i stadsdelen där han/hon blir invånare. Stadsdelen är ansvarig för att bedöma vilket behov personen har av stöd bl a för att han/hon ska klara sitt eget boende, dvs. sköta sig själv, sköta bostaden, ta hänsyn till grannar betala hyra. Stödet i bostaden kan bli rätt till personlig assistans (LSS) eller bistånd i form av boendestöd och/eller hemtjänst/hjälp i hemmet (SoL) enligt ovan. Syftet med boendestödet är att möjliggöra ett så självständigt liv som möjligt. I boendestödet kan ingå stöd för att ta medicin, struktur för att vila och komma igång, stöd för mathållning, stöd för att städa, stöd för ekonomi, stöd för att komma igång med sysselsättning/arbete, stöd för att bryta isolering på fritiden, stöd för att klara sin ångest alla tider på dygnet (exempel se bilaga 2).

HANDLINGSPLAN:

En arbetsgrupp tillsätts. Gruppen skall göra en kartläggning av kommunens boendestöd. Med kartläggningen och synpunkter från fastighetsägare som grund skall gruppen lämna förslag till hur kommunens boendestöd kan utvecklas t ex avseende innehåll, kompetens, organisation och ansvar.

Huvudansvarig: SDF

Samverkanspartners: fastighetskontoret och fastighetsägarna

5. LEVERANS AV LÄGENHETER

Tillgången till lägenheter regleras i samarbetsavtalet. Arbetsgruppen föreslår inga förändringar i avtalet. Arbetsformer och arbetssätt skall däremot utvecklas så att intentionerna i avtalet fullföljs. Det är ett problem för kommunen att de privata fastighetsägarna inte lämnar lägenheter till fastighetskontoret i den omfattning som samarbetsavtalet anger. Fastighetsägare påpekar i sammanhanget att de lämnar lägenheter som riktar sig till målgrupperna direkt till stadsdelarna eller till organisationer som i sin tur erbjuder boende och stöd till stadsdelarna. De anser därför att uppföljningen av avtalet inte ger en rättvisande bild.

I samband med den inledande problembeskrivningen nämndes ordet tillit som en grundläggande förutsättning för att åstadkomma ett ökat inflöde av bostäder enligt samarbetsavtalet. Att skapa kontaktytor för dialog information, kompetens- och kvalitetsutveckling, uppföljning och klagomålshantering nämndes som framgångsfaktorer. Fastighetskontoret behöver bli tydligare och mer drivande och offensiv i sin roll som samordnare av de boendesociala frågorna och ett mer marknadsinriktat arbetssätt efterlyses. Gruppens slutsats är att det är fastighetskontoret som har huvudansvaret för att leveranserna ökar. Arbetsgruppen framhåller också att kommunen, fastighetskontoret, SDF och de kommunala bostadsföretagen bör agera tillsammans för att sprida kunskap om behovet och om hur det är att ha avtal med fastighetskontoret.

Andra synpunkter är att det tar för lång tid att få lägenhet via fastighetskontoret. Detta bidrar till att stadsdelarna söker egna vägar. Att fastighetskontoret tar ut en anskaffningsavgift på 5.000 per lägenhet och en årlig förvaltningskostnad på 4.500 kronor ifrågasätts ibland. Övriga frågor kring mellanhyresvärdskapet handlar om tomgångshyror, reparationskostnader, skadestånd / skador mm.

Boendeportalen, Behovs-inventeringarna, Kvalitetshandboken och Bomedla är verktyg som ger parterna stöd i arbetet. Kontinuerlig utbildning och stöd till användarna behövs för att verktygen skall nyttjas optimalt.

Det är arbetsgruppens mening att stadsdelarna enbart skall ha hyresrelation till fastighetskontoret när det gäller lägenheter. Fastighetskontoret och projektledningen för den sociala resursnämnden har tillsammans begärt att stadsdelarna kartlägger sina hyresåtaganden och rapporterar till fastighetskontoret i slutet av oktober. Arbetsgruppen har också diskuterat hur en centralisering av hyreskontrakten kan förenas med en fortsatt flexibilitet på lokal nivå. En möjlighet som nämnts är att fastighetskontoret förvaltar alla kontrakt men att respektive stadsdel fritt disponerar ett antal efter behov.

Nedan redovisas aktiviteter som syftar till att tillgången till lägenheter kommer i balans med efterfrågan, att väntetiderna minskar och att genomströmningen ökar. Den bakomliggande strategin handlar om att bygga förtroende som leder till förväntade resultat. Fastighetskontoret har huvudansvaret för att handlingsplanen genomförs. Arbetet skall dock genomföras i samarbete med stadsdelar och bostadsbolag.

HANDLINGSPLAN:

- Fastighetskontoret genomför en enkät bland fastighetsägarna för att få en bild av vad de anser om nuvarande insatser från kommunens sida och vilka förslag de har till förbättringar.
Huvudansvarig: Fastighetskontoret
- Fastighetskontoret ser över sina processer från ansökan till eget kontrakt med syftet att öka genomströmningen. Nyckeltal för hur flödet utvecklas tas fram.
Huvudansvarig: Fastighetskontoret

- Fastighetskontoret ser över kostnadsuttag för förvaltning och anskaffning, hantering av tomgångskostnader, rutiner vid behov av reparation, krav mm.
Huvudansvarig: Fastighetskontoret
- Fastighetskontoret tar fram plan för kommunikation med fastighetsägare. Planen skall innehålla aktiviteter för hur fastighetskontoret skall möta fastighetsägarna från det att ett ärende påbörjas till dess att det avslutas samt struktur för dialog, erfarenhetsutbyte, utbildning och kvalitetsutveckling. Fokus bör tydligare ligga på den enskilde fastighetsägaren. Tydlig kontaktyta skall skapas.
Huvudansvarig: Fastighetskontoret
- Fastighetskontoret tar fram en bild över hur många bostäder som bostadsföretagen lämnar till de aktuella målgrupperna utöver samarbetsavtalet.
Huvudansvarig: Fastighetskontoret
- Verksamhetsidé för och innehållet i en ”lägenhetsbank” behöver utvecklas. Stadsdelarnas behov av akuta bostäder bör beaktas. Innehållet i en lägenhetsbank kan bestå av tre delar: kontrakt förmedlade via fastighetskontorets bostadsenhet, kontrakt förmedlade via stadsdelar, kontrakt inom fastighetskontorets eget bestånd.
Huvudansvarig: Fastighetskontoret
Samverkanspartner: SDF
- Fastighetskontoret utvecklar rutiner för att anskaffa lägenheter i samband med nyproduktion.
Huvudansvarig: Fastighetskontoret
- ”F100” skall genomföras, d v s 33 lgh per år i tre år till personer med funktionshinder som skulle kunna ha rätt till bostad med särskild service men vill ha och bedöms klara vanlig bostad med boendestöd. Bostadsföretagen inom Framtidenkoncernen levererar lägenheterna via fastighetskontoret. I sammanhanget kan nämnas att sjukvården inte ingår i arbetet med F100.
Huvudansvarig: Förvaltnings AB Framtiden och Fastighetskontoret
- Fastighetskontoret skall tillsammans med stadsdelarna utveckla analysen av behovet av lägenheter enligt siffror i Boendeinventeringarna. Analysen skall ligga till grund för långsiktig planering och volymer i samarbetsavtalet.
Huvudansvarig: Fastighetskontoret
Samverkanspartner: SDF

6. GEMENSAM BILD ÖVER ANSVAR OCH ROLLER

Av uppdragshandlingen framgår att tydliga roller och mål behöver skapas i samverkan mellan kommunens olika aktörer för att åstadkomma det verksamhetsinnehåll och de flöden som efterfrågas. Nedan presenteras en bild över hur organisation och ansvar för de boendesociala processerna ser ut. Rödmarkerad text anger oklart läge.

ORGANISATION	ANSVAR
SDN	<ul style="list-style-type: none"> - Befolkningsansvar - Behovsbedömning för den enskilde, remiss till FK - Kartläggning i BoInvent - Besluta om samt tillhandahålla insatser / boendestöd - Upphandla kollektiva boendelösningar och bostöd (via Upphandlingsbolaget) - Ansvar för bistånd och bostad med särskild service - Delta i samhällsplaneringen - Förebyggande arbete
Sjukvården	<ul style="list-style-type: none"> - Behovsbedömning för den enskilde, remiss till FK
Förvaltnings AB Framtiden	<ul style="list-style-type: none"> - Leverans av lägenheter - Löpande bidra med kunskaper och utveckling inom området - Vid ny- och ombyggnad bevaka medicinska och sociala behov - Störningsjour -Kunskap, tydliga, enkelhet skall prägla samarbetet
Privata fastighetsägare	<ul style="list-style-type: none"> -Levarans av lägenheter
Boplatz Göteborg AB	<ul style="list-style-type: none"> -Policyfrågor kring samarbetsavtalet -Beskrivning av olika gruppers ställning på bostadsmarknaden
Social resursnämnd	<ul style="list-style-type: none"> -Produktionsnämnd för AltBo - Vilken är AltBo:s målgrupp? - Hur ser fastighetshanteringen ut?
Fastighetskontoret	<ul style="list-style-type: none"> -Bostadsförsörjningsansvar -Övergripande samordningsansvar för kommunens boendesociala arbete -Initiera förslag till kommunstyrelsen/kommunfullmäktige vad gäller övriga åtgärder. -Överblick över kommunens samlade behov av bostäder för gruppen svaga bostadskonsumenter. Även ansvara för analys. - Vara mellanhyresvärd (för vilka lägenheter?) - Verka för att behovet uppfylls – anskaffning av lägenheter - Att stödja stadsdelarna avseende upphandling av kollektiva boendelösningar och bostöd (via Upphandlingsbolaget) - Överblick över bostödet - Huvudsaklig kontaktyta mot fastighetsägarna
Stygruppen för Alt-Bo-expansion	<ul style="list-style-type: none"> -Samordna kommunens expansion av AltBo (stadsdelscheferna för de fyra AltBo-distrikten, chefen för fastighetskontorets boendeavdelning, fastighetskontorets projektledare samt representanter från stadskansliet)
Styrgruppen Samarbetsavtalet	<ul style="list-style-type: none"> - Samarbete och samråd kring avtalet (representanter från parterna i avtalet)
Styrgrupp för ”handlingsplanen”	<ul style="list-style-type: none"> -Se bilaga 1

Arbetsgruppen konstaterar att det finns ett kontinuerligt behov av ett partssammansatt rådgivande organ för det för kommunens boendesociala arbete. I rådet bör på direktörsnivå ingå representanter för kommunens olika aktörer inom det boendesociala uppdraget; stadsdelar, Boplats Göteborg AB, social resursnämnd, bostadsföretag och fastighetskontor. Det kan övervägas om representant för de privata fastighetsägarna bör adjungeras till rådet.

Rådets uppdrag är:

- Att skapa ett effektivt flöde mellan behov och tillgång till bostäder för målgruppen
- Att bidra till att det skapas ett effektivt samspel mellan aktörerna
- Att följa hur effektiviteten utvecklas och bidra till att uppkomna behov hanteras där de hör hemma, skapa system för ledning och styrning av kommunens boendesociala arbete.
- Att verka för koncernnytta inom kommunens insatser på det boendesociala området

HANDLINGSPLAN:

Ett partsammansatt råd för kommunens boendesociala arbete inrättas i enlighet med ovanstående.

Huvudansvariga: Fastighetskontoret, SDF, Sociala Resursförvaltningen, Förvaltnings AB Framtiden och Boplats Göteborg AB

7. HANDLINGSPLAN/ SAMMANFATTNING

Nedan följer en fullständig sammanställning över förslagen i handlingsplanen

Kriterier – vem får bostad?

- För att säkerställa likabehandling över staden behöver en kontinuerlig dialog och informationsspridning kring kriterier och målgrupper komma till stånd. Därför skall:
 - en struktur för kontinuerlig dialog och informationsspridning mellan fastighetskontoret och stadsdelarnas boendesekreterare etableras.
Huvudansvarig: fastighetskontoret
Samverkanspartners: SDF och fastighetsägare
 - en struktur för kontinuerlig dialog och informationsspridning mellan fastighetskontoret och stadsdelarnas IoF-chefer och funktionshinderchefer etableras.
Huvudansvarig: fastighetskontoret
Samverkanspartners: SDF och fastighetsägare
- Fastighetskontoret genomlyser hanteringen av remisser från sjukvården samt lämnar förslag till framtida inriktning för ”medicinska” remisser.
Huvudansvarig: Fastighetskontoret
Samverkanspartners: Sjukvården, Boplats Göteborg AB, fastighetsägare och SDF
- Kriterier för vem som har ”rätt” till ett kommunalt kontrakt utarbetas.
Huvudansvarig: Fastighetskontoret
Samverkanspartners: SDF, fastighetsägarna och Boplats Göteborg AB
- Kriterier för vad som godkänns som referensboende fastställs
Huvudansvarig: Fastighetskontoret
Samverkanspartners: SDF, fastighetsägarna

Boendestöd

- En arbetsgrupp tillsätts. Gruppen skall göra en kartläggning av kommunens boendestöd. Med kartläggningen och synpunkter från fastighetsägare som grund skall gruppen lämna förslag till hur kommunens boendestöd kan utvecklas t ex avseende innehåll, kompetens, organisation och ansvar.
Huvudansvarig: SDF
Samverkanspartners: fastighetskontoret och fastighetsägarna

Leverans av lägenheter

- Fastighetskontoret genomför en enkät bland fastighetsägarna för att få en bild av vad de anser om nuvarande insatser från kommunens sida och vilka förslag de har till förbättringar.
Huvudansvarig: Fastighetskontoret
- Fastighetskontoret ser över sina processer från ansökan till eget kontrakt med syftet att öka genomströmningen. Nyckeltal för hur flödet utvecklas tas fram.
Huvudansvarig: Fastighetskontoret

- Fastighetskontoret ser över kostnadsuttag för förvaltning och anskaffning, hantering av tomgångskostnader, rutiner vid behov av reparation, krav mm.
Huvudansvarig: Fastighetskontoret
- Fastighetskontoret tar fram plan för kommunikation med fastighetsägare. Planen skall innehålla aktiviteter för hur fastighetskontoret skall möta fastighetsägarna från det att ett ärende påbörjas till dess att det avslutas samt struktur för dialog, erfarenhetsutbyte, utbildning och kvalitetsutveckling. Fokus bör tydligare ligga på den enskilde fastighetsägaren. Tydlig kontaktyta skall skapas.
Huvudansvarig: Fastighetskontoret
- Fastighetskontoret tar fram en bild över hur många bostäder som bostadsföretagen lämnar till de aktuella målgrupperna utöver samarbetsavtalet.
Huvudansvarig: Fastighetskontoret
- Verksamhetsidé för och innehållet i en ”lägenhetsbank” behöver utvecklas. Stadsdelarnas behov av akuta bostäder bör beaktas. Innehållet i en lägenhetsbank kan bestå av tre delar kontrakt förmedlade via fastighetskontorets bostadsenhet, kontrakt förmedlade via stadsdelar, kontrakt inom fastighetskontorets eget bestånd.
Huvudansvarig: Fastighetskontoret
Samverkanspartner: SDF
- Fastighetskontoret utvecklar rutiner för att anskaffa lägenheter i samband med nyproduktion.
Huvudansvarig: Fastighetskontoret
- ”F100” skall genomföras, dvs 33 lgh per år i tre år till personer med funktionshinder som skulle kunna ha rätt till bostad med särskild service men vill ha och bedöms klara vanlig bostad med boendestöd. Bostadsföretagen inom Framtidenkoncernen levererar lägenheterna via fastighetskontoret. I sammanhanget kan nämnas att sjukvården inte ingår i arbetet med F100.
Huvudansvarig: Förvaltnings AB Framtiden och Fastighetskontoret
- Fastighetskontoret skall tillsammans med stadsdelarna utveckla analysen av behovet av lägenheter enligt siffror i Boendeinventeringarna. Analysen skall ligga till grund för långsiktig planering och volymer i samarbetsavtalet.
Huvudansvarig: Fastighetskontoret
Samverkanspartner: SDF

Gemensam bild över ansvar och roller

Ett partsammansatt råd för kommunens boendesociala arbete inrättas i enlighet med ovanstående.

Huvudansvariga: Fastighetskontoret, SDF, Sociala Resursförvaltningen, Förvaltnings AB Framtiden och Boplats Göteborg AB

BILAGA 1, UPPDRAGSHANDLING

Uppdragshandling augusti 2006

Ge järnet – en gemensam satsning på kommunens boendesociala uppdrag

Fastighetskontorets uppdrag

- Fastighetskontoret skall efter remiss från sjukvården eller socialtjänsten **anskaffa lägenheter** för personer som av sociala eller medicinska skäl bedöms ha speciella behov på bostadsmarknaden.
- Fastighetskontoret har också sedan hösten 2002 ett särskilt **samordningsansvar** för de boendesociala frågorna i kommunen.

Aktuell situation

Anskaffning

Processen startar med att sjukvården alternativt socialtjänsten skickar remiss till fastighetskontoret. Fastighetskontoret utreder och fattar beslut. Godkänns remissen tecknar hyresgästen antingen ett förstahandskontrakt med det aktuella bostadsbolaget eller ett andrahandskontrakt med fastighetskontoret. Tillgången till lägenheter och förutsättningarna för att få en bostad regleras i ett **samarbetsavtal** som fastighetskontoret tecknat med fastighetsägare. Samarbetsavtalet är verktyget som skall garantera det antal lägenheter som behövs. Antalet remisser ökar totalt, liksom antalet remisser som godkänns. Problemet nu är att tillgången till lägenheter är för låg i förhållande till antalet godkända remisser, vilket resulterat i kö och väntetider. Situationen är ineffektiv och inte acceptabel med hänsyn till den enskilde och kommunens ekonomi.

Samordningsuppdraget är inte genomfört till alla delar. Bland annat har inte stadsdelarnas samtliga hyres- och bostadsrätter förts över till fastighetskontoret. Lägenhetsbanken är inte inrättad. Inriktningen är att samordningsuppdraget skall genomföras. I de delar där uppdraget behöver förtydligas och/eller justeras skall fastighetskontoret, i samverkan med berörda kommunala organisationer, arbeta fram förslag till ändringar/förtydliganden.

Fastighetskontoret bygger ny organisation och ser över samtliga processer. För bostadsanskaffningens del handlar det om att skapa en organisation som är tydlig både inåt och utåt och att åstadkomma rutiner och arbetssätt som ger förtroende hos framförallt bostadsföretag och stadsdelar. Bostadsanskaffningen skall kännetecknas av ett offensivt förhållningssätt i mötet med stadsdelarnas/sjukvårdens och bostadsföretagens olika behov och ge snabba återkopplingar. Strategisk ledningsinformation om hur behov och verksamheten utvecklas skall kontinuerligt lämnas till berörda parter. Arbetsformerna på den operativa nivån skall vara resultatitriktade och framåtsyftande. Uppföljningen skall också användas som ett av underlagen för fastighetskontorets långsiktiga bostadsplanering, vid markanvisning och vid bedömning av förvärvstillstånd.

Uppdrag

Tillgång till lägenheter är en grundförutsättning för verksamhetens resultat och inverkar på koncernens kostnader för det alternativa boendet. Samarbetsavtalet, innehåll och rutiner för bostadsanskaffning samt utformningen av stadsdelarnas boendestöd är tre avgörande processer som måste kroka i varandra för att åstadkomma förväntade resultat. Tydliga roller och mål behöver skapas i samverkan mellan de olika aktörerna. Uppdraget syftar till att åstadkomma både arbetssätt och struktur som innebär att lägenheter och boendestöd kan verkställas i den omfattning som efterfrågas.

Styr- och ledningsformer skall anpassas så att de stödjer förväntade resultat. Huvudmålet är att säkerställa leveransen av bostäder till personer med social och/eller medicinsk problematik.

Styrande dokument för uppdragets genomförande är kommunfullmäktiges budget, kommunfullmäktiges beslut om fastighetskontorets samordningsansvar GKH 2002:134, samarbetsavtalet och fastighetskontorets grunduppdrag att anskaffa bostäder till hushåll som av sociala eller medicinska skäl har skäl inte kan ordna boende på egen hand. Uppdraget omfattar även målgruppen funktionshindrade (med LSS-beslut) vars bostadsbehov behöver lösas inom ramen för ordinarie bostadsbestånd.

Med ett fåtal undantag omfattar uppdraget *ej* frågor som är kopplade till bostadsanskaffning/fastighetsförvaltning för AltBo:s målgrupp. Skälet till detta är den förestående översynen av AltBo:s organisation, med anledning av inrättandet av en ny social resursnämnd.

Uppdraget är att med styrdokumenterna som grund ta fram en gemensam bild över ansvars- och rollfördelning mellan parterna samt de utvecklingsinsatser som behövs för att åstadkomma de volymer och den kvalitet och som behövs. En arbetsgrupp skall genomföra uppdraget. Gruppen skall identifiera vilka hinder som finns för att åstadkomma förväntade resultat. Därefter skall gruppen ta fram förslag till förbättringar av olika slag samt en handlingsplan som skall fastställas av styrgruppen.

Styrgrupp

Christina Johnsson, Fastighetskontoret
Kurt Eliasson, Förvaltnings AB Framtiden
Tomas Kollberg, SDF Örgryte
Agneta Jögård, SDF Lundby
Mats Johnsson, SDF Tynnered
Ulla-Carin Olsson, SDF Lärjedalen
Maria Meyer-Martins, Boplats Göteborg AB
Bengt Delang, projektledare social resursnämnd
Gun Skårman, Fastighetskontoret

Arbetsgrupp

Arbetet leds av fastighetskontoret.
Gruppen består i övrigt av en person per region från stadsdelarna.
Framtiden representeras av en person från koncernledningen.
Vid behov adjungeras personer med specifik sakkunskap till gruppen.

Arbetsformer

Arbetet i gruppen förväntas bli intensivt och arbetsgruppen bör räkna med att kunna avsätta cirka en halv dag i veckan för uppdraget.

Tidplan

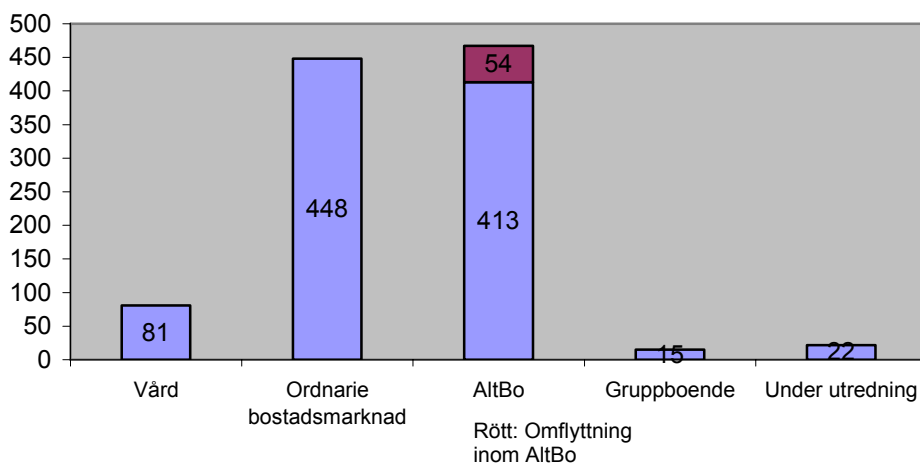
Uppdraget skall vara klart vecka 42. Arbetet planeras starta vecka 37.

BILAGA 2, BAKGRUNDSBESKRIVNING

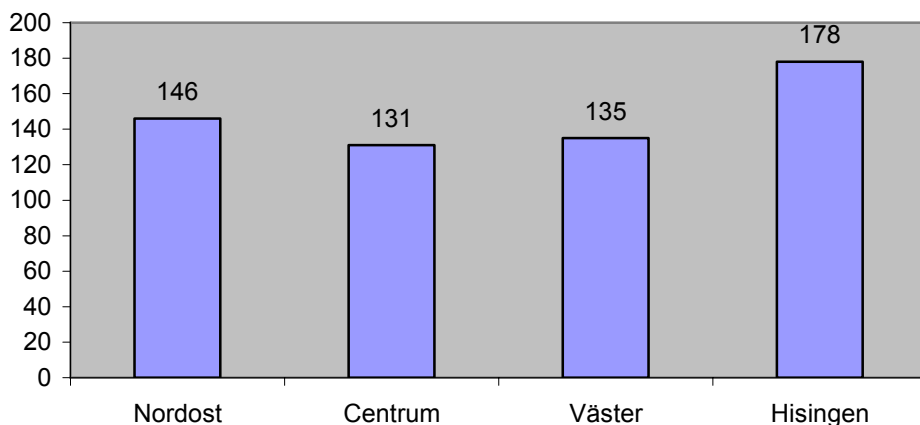
Boendeportalen

Vid två tillfällen per år gör fastighetskontoret tillsammans med stadsdelsförvaltningarna en inventering av bostadsbehovet för hushåll som på grund av sociala och/eller medicinska skäl (BoInvent 1) behöver hjälp att anskaffa bostad. Den regionala organisationen inom funktionshinderområdet gör motsvarande inventering fyra gånger per år för personer med funktionshinder (BoInvent 2) som har behov av bostad med särskild service (LSS/SoL). Resultaten publiceras på webbplatsen: www.boendeportalen.goteborg.se (Boendeportalen).

**BoInvent 1, Behov av 1 133 boendelösningar
maj 2006**



**BoInvent 2, Bostadsbehov inom tre år per stadsdelsregion,
totalt 590, september 2006**

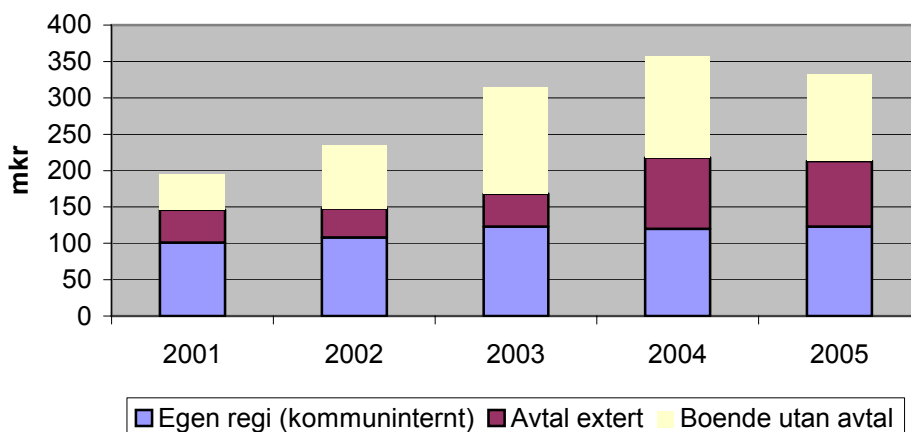


Förutom BoInvent innehåller Boendeportalen information och e-tjänster för bl a lediga upphandlade boendeformer och AltBolägenheter/rum (BoListan) samt förmedling av lägenheter (BoMedla). Portalen fungerar som en samlingsplats för kommunens boendesociala arbete.

Kostnader

En allt tuffare situation på bostadsmarknaden har satt fokus på kommunens arbetsmetoder för att hjälpa hushåll med social och/eller medicinsk problematik att anskaffa bostad. Stadsdelarnas socialkontor har sett kraftiga kostnadsökningar för olika köpta boenden. I brist på alternativ har stadsdelar tvingats köpa icke upphandlade boendelösningar, inte sällan av undermålig kvalitet. Nettokostnaden för socialt boende för perioden 2001-2005 uppgår till ca 1,4 miljarder kronor.

Nettokostnadsutveckling socialt boende



Styrande dokument

I arbetet har sju grundläggande styrdokument identifierats, tre fullmäktigehandlingar, ett samarbetsavtal mellan kommunen och bostadsmarknadens parter samt tre lagar. Nedan ges en kortfattad beskrivning av dokumenten.

Kommunfullmäktiges budget

I kommunens övergripande styrdokument, Göteborgs Stads budget för 2006 står följande:

”Det behövs fler boendalternativ för människor med funktionshinder. Möjligheten att få en egen lägenhet med stöd och service ska öka. Lokaler för kontaktlägenhet/träffpunkt och personal ska finnas i anslutning till bostaden i närområdet. Genom ökad kompetens och samverkan ska behovet av köpta boendeplatser utanför Göteborg minska...Det krävs ökade insatser för att få fram fler fullvärdiga bostäder.”

”För den mest utsatta gruppen av de hemlösa måste motivationsarbetet utvecklas. Detta kräver nya metoder i den uppsökande verksamheten samt en fördjupad samverkan mellan inblandade aktörer, samt inte minst utveckla boendet med kompetens och bemötandefrågor. Barn som lever i familjer med otrygga boendeförhållanden måste särskilt uppmärksammas.”

Fastighetsnämndens samordningsuppdrag

I september 2002 gav kommunfullmäktige fastighetsnämnden ett förtydligt boendesocialt samordningsansvar. Samordningsansvaret innebär att fastighetsnämnden skall:

- *Kontinuerligt kartlägga behovet av bostäder för svaga bostadskonsumenter*
Via tillskapandet av särskilda inrapporteringsrutiner (BoInvent) har fastighetskontoret skapat ett system för att i samverkan med stadsdelarna mäta bostadsbehovet för gruppen svaga bostadskonsumenter.
- *Part gentemot Göteborgs Stads Upphandlings AB i frågor som rör köpt boende*

Sedan beslutet fattades har fastighetskontoret medverkat i genomförandet av en upphandling och en förlängning av densamma. Under arbetets gång har svårigheten att upphandla boendelösningar uppmärksammats. Behovet av lägenheter överskuggar diskussionen. Det är nu klarlagt att upphandling av bostadslösningar där hyreslagens regler styr partsförhållandet inte går att upphandla. Kollektiva boendelösningar går däremot att upphandla. Upphandlingarna sker därför utifrån två spår: boendestöd samt kollektiva boendelösningar. En arbetsgrupp med företrädare för stadsdelarna och fastighetskontoret har arbetat med upphandlingen.

- *De hyresrätter och bostadsrätter som stadsdelarna inhyrt/köpt överförs till fastighetsnämnden.* Sedan beslutet fattades har cirka 250 lägenheter förts över till fastighetsnämnden. Ett okänt antal lägenheter är ännu inte överförda. En kartläggning över antalet lägenheter som inte är överförda beräknas vara klar i november 2006.
- *Inrätta en "lägenhetsbank" för de bostadsrätter och hyresrätter som kommunen förfogar över.* De lägenheter för vilka fastighetskontoret förvaltar kontrakten utgör grunden för lägenhetsbanken.
- *Fastighetsnämnden skall vara den instans i kommunen dit fastighetsägarna kan vända sig med frågor och synpunkter i boendestödsfrågor.* Fastighetskontorets roll som kommunikatör och samordnare gentemot fastighetsägarna behöver tydliggöras. Förslag lämnas i kapitel 5.
- *Ansvara för övergripande kvalitetsarbete och utvärdering av kommunens boendestöd.* Här behöver förtydligande göras. Ansvaret för boendestödsfrågor bör i första hand ligga på stadsdelsförvaltningarna. Se närmare kapitel 4 och 6.
- *Initiera förslag till kommunstyrelsen/kommunfullmäktige vad gäller övriga åtgärder.*

Samarbetsavtalet

För att säkerställa anskaffningen av bostäder till hushåll med social och/eller medicinsk problematik slöts under 2003 ett samarbetsavtal mellan bostadsmarknadens parter. Avtalet ersatte det tidigare samarbetsavtalet från 1996. Avtalsslutande parter är: Förvaltnings AB Framtiden, Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen, HSB Göteborg, Riksbyggen Göteborg, Boplats Göteborg AB samt kommunen via dess fastighetsnämnd.

I avtalet fastslås att av det aktuella behovet skall 45 procent vardera komma från företag anslutna till Förvaltnings AB Framtiden och Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen och 10 procent komma från HSB, Riksbyggen samt från de småhus och bostadsrätter som kommunen förvärvar för exempelvis stora barnfamiljer. Avtalet förutsätter att så många privata fastighetsägare som möjligt tecknar hängavtal, då Fastighetsägarföreningen inte förfogar över egna lägenheter. Till dags dato har elva privata fastighetsägare tecknat hängavtal. Tillsammans förvaltar dessa företag ca 8 000 lägenheter vilket skall jämföras med allmännyttans 70 000 lägenheter. Under perioden januari till juni 2006 lämnade de privata fastighetsägarna 11 lägenheter, Kooperationen 2 och AB Framtiden 102, totalt 115 lägenheter. Det totala behovet för år 2006 beräknas till ca 400.

Utöver leveransen av lägenheter enligt Samarbetsavtalet bidrar Framtidenkoncernen med lägenheter till den s k "arbetsordningen". Arbetsordningen är en separat överenskommelse av engångskaraktär mellan Framtiden och stadsdelsnämnderna med syfte att ta fram bostäder till hushåll som av olika skäl inte lyckats ta sig in på bostadsmarknaden. Fastighetskontoret har rollen som mellanhyresvärd. I arbetsordningen uppskattas målgruppen till mellan 200-300 hushåll. I oktober 2006 hade 201 lägenheter förmedlats.

För personer med funktionshinder som skulle kunna ha rätt till bostad med särskild service men vill ha och bedöms klara vanlig bostad med bostöd finns en särskild överenskommelse, F100. F100 innebär att Framtidenkoncernen, via Fastighetskontoret, åtar sig att leverera 33 lgh per år i tre år. Här skall nämnas att sjukvården inte omfattas av F100.

Regional organisation för funktionshinder

SDN Centrum, SDN Gunnared, SDN Älvsborg och SDN Backa har av kommunfullmäktige och kommunstyrelse utsetts till resursstadsdelsnämnder med uppdrag att planera och samordna utbyggnad och utveckling av bostäder med särskild service, korttidshem samt sysselsättning/daglig verksamhet för personer med funktionshinder. Uppdraget omfattar även förmedling av bostäder med särskild service och daglig verksamhet/sysselsättning för funktionshindrade samt metod- och kompetensutveckling för anställda inom området. Uppdraget präglas av regional samordning men också av ett ”hela-staden” perspektiv. Samtliga delar av resursstadsdelsnämndens uppdrag redovisas årligen i en reviderad regional plan.

Socialtjänstlagen (SoL)

Den s k ”Portalparagrafen” i SoL anger bl a att socialtjänstverksamheten skall bygga på respekt för människors självbestämmande och integritet, inriktas på att frigöra människors egna resurser samt främja människornas ekonomiska och sociala trygghet, jämlikhet i levnadsvillkor och aktiva deltagande i samhällslivet, (1 kap 1 §). Insatserna skall utformas och genomföras tillsammans med den enskilde och vid behov i samverkan med andra samhällsorgan, organisationer eller föreningar, (3 kap 5 §). Biståndet skall utformas så att det stärker den enskildes möjligheter att leva ett självständigt liv, (4 kap.1 § SoL). Socialnämnden skall verka för att människor med funktionshinder får möjlighet att delta i samhällets gemenskap och leva som andra, (5 kap.7 § SoL).

Lagen om särskilt stöd och service (LSS)

Målet med LSS är att kompensera funktionshinder, d v s, det ska inte vara någon skillnad i levnadsvillkoren för människor med eller utan funktionshinder. LSS skall främja jämlikhet i levnadsvillkor, full delaktighet i samhällslivet och att man skall få möjlighet att leva som andra, (LSS 5 §). Verksamheten skall vara grundad på respekt för den enskildes självbestämmande och integritet och bedrivs i samarbete med andra organ och myndigheter. Den enskilde skall i största möjliga utsträckning ges inflytande och medbestämmande över insatserna, (LSS 6 §). Kontinuitet, tillgänglighet, samordning och varaktighet ska karaktärisera LSS-insatserna. För att dessa mål ska kunna nås ska insatserna anpassas efter den enskildes behov, som kan variera över tid. Den enskilde ska ha ett direkt inflytande över planering, utformning och genomförande av insatserna. I lagen ges den enskilde rättighet till tio rättigheter/insatser varav en rör rätten till bostad. LSS är en rättighetslagstiftning vilket innebär att den som inte är nöjd med en insats kan överklaga detta i förvaltningsdomstol

Hyreslagen

Hyreslagen (12 kap jordabalken) är en skyddslagstiftning för hyresgästen. Fram till 1994 rådde osäkerhet om en kommuns särskilda boendeformer omfattades av hyreslagens regler. I ett avgörande från dåvarande Bostadsdomstolen klargjordes att en upplåtelse för boende i ett servicehus är att anse som hyresupplåtelse enligt hyreslagens regler, trots att det i upplåtelsen ingick daglig omvårdnad. Det avgörande var att boendeinslaget inte endast hade underordnad betydelse för den enskilde. Detta avgörande från Bostadsdomstolen har därefter visat sig ha större räckvidd än bara för servicehusboende, till exempel skall hyreslagen även tillämpas för övriga kommunala upplåtelser för boende med olika stödinsatser. I normalfallet har hyresgästen ett starkt besittningsskydd, vilket bland annat innebär att hyresgästen alltid har möjlighet att få sin rätt att bo kvar i lägenheten rättsligt prövad. Det finns dock undantag. Exempelvis har en andrahandshyresgäst inget besittningsskydd de första två åren av hyresförhållandet, utom när det gäller blockhyresavtal.

Exempel på innehåll i bostöd som hyresgästen kan ha behov av.

Stöd för att ta medicin:

Överenskommelse om hur medicineringen ska gå till och vad personal ska göra när inte personen vill ta sin medicin eller inte är kontaktbar.

Struktur för att vila och komma igång:

Stöd/struktur för att gå och lägga sig och somna, motivation och stöd för att gå upp, sköta hygien, göra i ordning och äta frukost som ger energi.

Stöd för mathållning:

Stöd och struktur för att få personen att gå till matställe där det finns mat som ger energi och balans. Information om näringsriktig kosts inverkan för att må bra, planera frukost och mellanmål, göra handlingslista, gå ut och handla, kolla kvitto, betala rätt summa. Stöd för att komma igång att laga frukost och mellanmål.

Stöd för att städa:

Struktur för att förvara kläder och saker så det är lätt att plocka rent, lära ut städning för olika rum och material samt användning av olika medel, städknep mm.

Stöd för ekonomi:

Struktur för att tänka ekonomiskt; visa vägar att få ut det mesta av begränsade resurser i förhållande till personens mål. Stöd för att lära sig betala räkningar på bank/post eller Internet.

Stöd för att komma igång med sysselsättning/arbete

Stöd för att finna intresse att utöva, sysselsättning eller arbete att gå till

Stöd för att bryta isolering på fritiden:

Stöd för att skapa gemenskap med andra och finna fritidsaktiviteter/intressen tillsammans med andra.

Stöd för att klara ångest alla tider på dygnet:

Kontaktperson att ringa, gemensamhetsutrymme där det går att träffa kontaktperson/personal jag känner och/eller vänner eller andra jag känner. Någon/några att ringa på kvällen och natten.