

Styrelsehandling nr 5

Datum 2020-05-13

Diarienummer GB2020-0049

Handläggare

Michael Pirosanto

Telefon: 031-332 60 18

E-post: michael.pirosanto@gardstensbostader.se

Information gällande Framtidenkoncernens policy och regler vid uthyrning av bostäder

Informationsärende

Styrelsen Gårdstensbostäder AB föreslår

Att anteckna informationen från Förvaltnings AB Framtiden

Ärendet

Koncernens uthyrningspolicy syftar till att för såväl interna som externa målgrupper klarlägga bolagets övergripande principer för uthyrning i syfte att vara trovärdiga, rättvisa, transparenta och uppfylla ägarens krav.

Denna policy gäller tillsvidare för uthyrning av hyresrätter i samtliga förvaltande dotterbolag i Framtiden koncernen.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Bolaget inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension

Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension

Bedömning ur social dimension

Bolaget inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension

Bilagor

1. Framtiden koncernens styrelsehandling nr 11



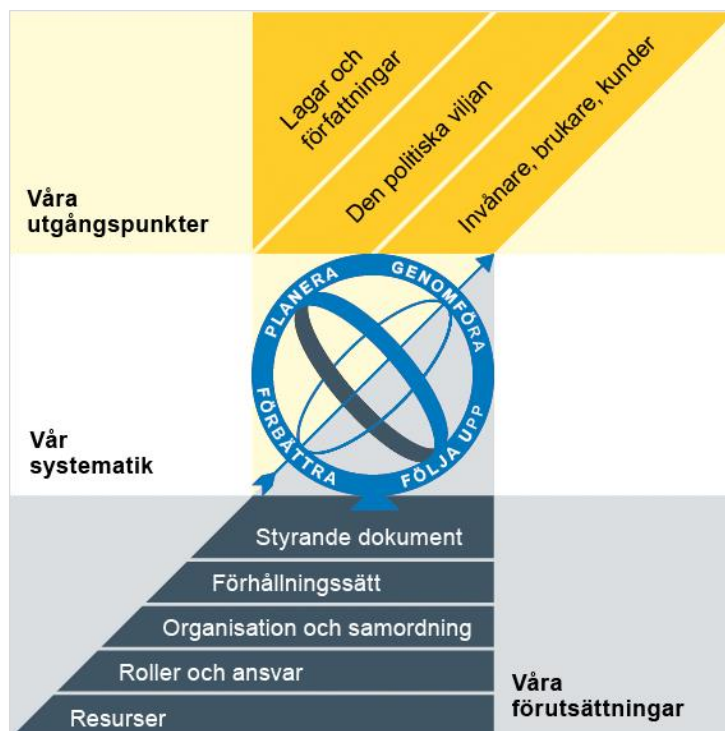
Framtidenkoncernens policy och regler för uthyrning av bostäder

Reglerande styrande dokument

- ▶ Policy
- Riktlinje
- Regel
- Anvisning
- Rutin
- Instruktion

Göteborgs Stads styrsystem

Utgångspunkterna för styrningen av Göteborgs Stad är lagar och författningar, den politiska viljan och stadens invånare, brukare och kunder. För att förverkliga utgångspunkterna behövs förutsättningar av olika slag. Stadens politiker har möjlighet att genom styrande dokument beskriva hur de vill realisera den politiska viljan. Inom Göteborgs Stad gäller de styrande dokument som antas av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen. Därutöver fastställer nämnder och bolagsstyrelser egna styrande dokument för sin egen verksamhet. Kommunfullmäktiges budget är det övergripande och överordnade styrande dokumentet för Göteborgs Stads nämnder och bolagsstyrelser.



Om Göteborgs Stads styrande dokument

Göteborgs Stads styrande dokument är våra förutsättningar för att vi ska göra rätt saker på rätt sätt. De anger vad nämnder/styrelser och förvaltningar/bolag ska göra, vem som ska göra det och hur det ska göras. Styrande dokument är samlingsbegreppet för dessa dokument.

Stadens grundläggande principer såsom demokratisk grundsyn, principer om mänskliga rättigheter och icke-diskriminering omsätts i praktisk verksamhet genom att de integreras i stadens ordinarie beslutsprocesser. Beredning av och beslut om styrande dokument har en stor betydelse för förverkligandet av dessa principer i stadens verksamheter.

De styrande dokumenten ska göra det tydligt både för organisationen och för invånare, brukare, kunder, leverantörer, samarbetspartners och andra intressenter vad som förväntas av förvaltningar och bolag. De styrande dokumenten ligger till grund för att utkräva ansvar när vi inte arbetar i enlighet med vad som är beslutat.

Styrande dokument			
Kommunala föreskrifter		Planerande och reglerande styrande dokument	
Normgivning mot enskild	Riktade styrande dokument	Planerande styrande dokument	Reglerande styrande dokument

Dokumentnamn: Framtidenkoncernens policy och regler för uthyrning av bostäder			
Beslutad av: Förvaltnings AB Framtidens styrelse	Gäller för: Förvaltnings AB Framtiden och samtliga förvaltande dotterbolag i koncernen	Diarienummer: 2020-0048	Datum och paragraf för beslutet: 2020-04-02 §11
Dokumentsort: Policy och regler	Giltighetstid: Tills vidare	Senast reviderad: 2020-04-02	Dokumentansvarig: VD
Bilagor:			

Innehåll

Inledning	4
Syftet med denna policy	4
Vem omfattas av policyn.....	4
Bakgrund	4
Koppling till andra styrande dokument.....	4
Stödjande dokument.....	4
Uppföljning och avsteg	4
Policy	5
Regler	6
Grundläggande krav vid uthyrning	6
Krav vid uthyrning via Boplats	6
Fördelning av lediga lägenheter	7

Inledning

Syftet med denna policy

Koncernens uthyrningspolicy syftar till att för såväl interna som externa målgrupper klarlägga bolagens övergripande principer för uthyrning i syfte att vara trovärdiga, rättvisa, transparenta och uppfylla ägarens krav.

Vem omfattas av policyn

Denna policy gäller tillsvidare för uthyrning av hyresrätter i samtliga förvaltande dotterbolag i Framtidenkoncernen.

Bakgrund

Föreliggande policy ersätter den av Förvaltnings AB Framtidens styrelse tidigare beslutade uthyrningspolicyn.

Nedanstående beslut i Kommunstyrelsen och övriga förändringar på bostadsmarknaden har medfört att uthyrningspolicyn har behövt ses över och revideras.

- Kommunstyrelsen beslutade 2018-06-13 att uppdra åt AB Framtiden att utveckla uthyrningspolicyn så att otillåten andrahandsuthyrning försvåras.
- Lagändring from 2019-10-01 (Lag 2019:523 om ändring i Jordabalken) "Hyresmarknad utan svarhandel och otillåten andrahandsuthyrning".
- Boplats blir bostadsförmedling i september 2019 och behov finns att förtydliga policy och regelverk när Boplats ska förmedla sökande som uppfyller bolagens krav.

Koppling till andra styrande dokument

För beskrivning av hur personuppgifter skyddas och behandlas i samband med uthyrning av bostäder hänvisas till respektive bolags hemsida.

Stödande dokument

I bolagen finns anvisningar och rutinbeskrivningar hur policyn tillämpas till stöd för uthyrningsverksamheten.

Uppföljning och avsteg

Uppföljning och analys av policyns effekter genomförs årligen för att bevaka om behov av revidering uppstår. VD i respektive bolag ska i enlighet med styrelsens arbetsordning redovisa avsteg från fastställd policy till styrelsen.

Policy

Koncernens uthyrningspolicy syftar till att för såväl interna som externa målgrupper klargöra bolagens övergripande principer för uthyrning i syfte att vara trovärdiga, rättvisa, transparenta och uppfylla ägarens krav.

- Alla ska ha lika rätt och möjlighet att söka en bostad. En viktig utgångspunkt är alla människors lika värde. Vi ska verka för mångfald och integration.
- Vi ska bidra till att skapa trivsamma och trygga områden med nöjda hyresgäster i samverkan med övriga samhällsaktörer.
- Policyn grundar sig på lagar, ägardirektiv, affärsidé samt förturer enligt särskilda avtal och överenskommelser samt bolagets egna behov i samband med exempelvis renovering och ombyggnation.
- Vid erbjudande av lägenhet beaktas affärsmässiga principer och god kundvård.
- Två sökande kan stå gemensamt på hyreskontraktet. Kontraktsinnehavaren ska vara folkbokförd i lägenheten.
- För en ledig lägenhet skapas en uthyrningsprofil som baseras på hushållssammansättning och ålder. Dessutom finns olika profilboenden såsom gemenskapsboende, trygghetsboende och studentboende.
- Den som söker en lägenhet måste uppfylla grundläggande krav samt svara mot lägenhetens uthyrningsprofil.
- Alla intressenter ska erbjudas boendekalkyl via respektive bolags hemsida.

Regler

Grundläggande krav vid uthyrning

Antal personer som ska bo i den sökta lägenheten får vid kontraktsskrivningen högst uppgå till:

- 3 personer för 1 rum och kök
- 4 personer för 2 rum och kök
- 6 personer för 3 rum och kök
- 8 personer för 4 rum och kök
- 10 personer för 5 rum och kök

I utvecklingsområden med särskild uthyrningsregel prioriteras förvärvsinkomsttagare. I ett enskilt delområde får högst 80 procent av lägenheterna prioriteras för förvärvsinkomsttagare.

(Ett utvecklingsområde med särskild uthyrningsregel är ett område där särskilda insatser görs, ofta ett socioekonomiskt svagt område. Cirka en femtedel av koncernens lägenheter kan omfattas och berörda områden anges i koncernens affärsplan).

Krav vid uthyrning via Boplats

- Vid kreditkontroll får sökanden inte ha betalningsanmärkning som är relaterad till boende uppkommen de senaste 24 månaderna.
- Konstaterad störning av allvarigare slag de senaste 12 månaderna eller uppsägningsgrundande misskötsamhet godkänns ej. Regeln omfattar exempelvis kriminell verksamhet, hot eller våld, vanskötsel av lägenhet, oriktiga hyresförhållanden, upprepade störningar eller skuld till bostadsföretag.
- Blivande hyresgäster ska styrka att nuvarande boende ska avvecklas.
- Kontraktsinnehavare ska ha behov av lägenheten för permanentboende.
- Kontraktsinnehavare ska utgöras av en fysisk person, inte företag eller organisationer med undantag för avtal via Göteborgs Stad.
- För gemensamt kontrakt ska sökande och medsökande vara gifta eller sambor med äktenskapsliknande samlevnad där syftet är att båda ska bo långsiktigt i lägenheten.
- Sökande och medsökande ska båda uppfylla samtliga krav i policyn.

Krav vid intern omflyttning

- Hyresgästen ska ha haft förstahandskontrakt i minst 12 månader i nuvarande lägenhet samt ha varit folkbokförd de senaste 12 månaderna i lägenheten.
- Hyresgästen får inte ha inkassokrav för hyran under det senaste 12 månaderna.
- Hyresgästen får ha max en (1) konstaterad störning, där hyresgästen meddelats skriftligt om att en störning förekommit, under de senaste 12 månaderna.

Fördelning av lediga lägenheter

1. Bolagets egna behov	Exempelvis vid renovering och ombyggnation
2. Avtal	Med Göteborgs Stad Med idéburna organisationer
3. Intern omflyttning	För bolagets egna hyresgäster samt hyresgäster hos Gårdstensbostäder. Hyresgäster hos Bostadsbolaget, Familjebostäder och Poseidon kan söka omflyttning till Gårdstensbostäder. Hyresgäster med längst boendetid i nuvarande lägenhet prioriteras först.
4. Boplats	Sökande med längst registreringstid på Boplats prioriteras först.