

Styrelsehandling nr 7 Styrelsemöte 2016-05-17

Remiss till styrelserna I bostadsföretagen inom Framtidenkoncernen

Förslag till förändrad koncerngemensam uthyrningspolicy för bostäder inom Förvaltnings AB Framtiden

Bakgrund och uppdrag

En översyn med fokus på minskade inkomstkrav och lättade kreditkrav har varit utgångspunkt för omarbetningen av den koncerngemensamma uthyrningspolicyn. Omarbetningen har gjorts gemensamt av de fyra allmännyttiga bolagen i Framtidenkoncernen under samordning av moderbolaget.

Som bilagor finns:

1. Förslag till ny koncerngemensam uthyrningspolicy för bostäder
2. Nu gällande koncerngemensam uthyrningspolicy för bostäder

Beskrivning av förändringar i policyn

Inkomstkrav

Det tidigare inkomstkravet tas bort vilket ger möjlighet för många fler hushåll att söka lägenhet hos allmännyttan.

Boendereförförerenser

Inhämtande av referenser från tidigare boenden för sökande via Boplats tas bort. Många sökanden som till exempel yngre som flyttat hemifrån, sökande som sålt sin villa eller nyanlända har idag ingen boendereförförerens. Vår bedömning är att detta blir mer rättvist.

Kreditkrav

Kreditkravet ändras till max tre betalninganmärkningar tillkomna under de senaste 24 månaderna accepteras. Det tidigare kravet kring oreglerade skulder tas bort. Med dessa förändringar kommer även behovet av att införa kommunal hyresgaranti för att hyra hos allmännyttan i Göteborg försvinna.

Genomförande

Då detta innebär stora förändringar av uthyrningspolicyn för bostäder är det viktigt att följa upp effekterna av förändringarna löpande. Förändringarna kan möjligen leda till ökade hyresförluster, ökade störningar, ökad risk för oriktiga hyresförhållanden, vilket kan leda till fler vräkningar. Antalet kontroller kan komma att behövas utökas för att kontrollera att rätt person bor i lägenheten.

Efter att den nya uthyrningspolicyn beslutats behöver tekniska och praktiska åtgärder vidtas både hos bolagen och på Boplats. Detta innebär att policyn inte kan träda ikraft tidigare än 3-4 månader efter att den beslutats.

Framtiden

Vi bygger det hållbara samhället för Framtiden

Förvaltnings AB Framtiden önskar ett svar på remissen senast den 1 juni 2016. Remissvaren behandlas under juni månad och policyn planeras att tas upp för beslut på Förvaltning AB Framtidens styrelse den 20 juni 2016.

FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN

Mariette Hilmersson

VD

Uthyrningspolicy för bostäder

(Styrelsemöte i Förvaltnings AB Framtiden 2016-xx-xx, gäller frdn och med 20XX-XX-XX)

Denna policy avser uthyrning av hyresrätter inom Framtidenkoncernen.

Koncernens uthyrningspolicy syftar till att för såväl interna som externa målgrupper klargöra bolagens övergripande principer för uthyrning isyfte 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 isamverkan med övriga samhällsaktörer.
- Policyn grundar sig på lagar, ägardirektiv, affärside samt förturer enligt särskilda avtal och överenskommelser samt bolagets egna behov isamband 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, inkomst och ålder. Dessutom finns olika profilboenden såsom gemenskapsboende, seniorboende 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.

Grundläggande krav

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 10 procent av koncernens lägenheter kan omfattas och berörda områden anges i koncernens affärsplan).

Krav vid sökning via Boplats;

- Sökande får inte ha fler än tre(3) betalningsanmärkningar uppkomna under de senaste 24 månaderna.

Krav vid intern omflyttning;

- Hyresgästerna ska ha haft förstahandskontrakt i minst 12 månader i nuvarande lägenhet samt varit folkbokförd de senaste 12 månaderna i lägenheten.
- Hyresgästen får inte ha inkassokrav för hyran under de 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.

Lediga lägenheter fördelas enligt nedan:

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

Uthyrningspolicy för bostäder

(Styrelsemöte i Förvaltnings AB Framtiden 2013-11-21)

Denna policy avser uthyrning av hyresrätter inom Framtidenkoncernen.

- Koncernens uthyrningspolicy syftar till att för såväl interna som externa målgrupper klargöra bolagens övergripande principer för uthyrning isyfte 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 isamverkan med övriga samhällsaktörer.
- Policyn grundar sig på lagar, ägardirektiv, affärsid 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.
- För en ledig lägenhet skapas en uthyrningsprofil som baseras på hushållssammansättning, inkomst och ålder. Dessutom finns olika profilboenden såsom gemenskapsboende, seniorboende och studentboende. Lediga lägenheter fördelas enligt nedanstående tabell:

Prioritet	Steg 1	Steg 2	Steg 3
1. Avtal	med Göteborgs Stad medfrivilligorganisationer		
2. Intern omflyttning	Sökandens önskemål	Uthyrningsprofil på lägenheten	Boendetid i nuvarande lägenhet
3. Boplats	Sökandens önskemål	Uthyrningsprofil på lägenheten	Registreringstid

Möjlighet till intern omflyttning för befintlig hyresgäst inom respektive bolags bestånd finns. Boende i Gårdstensbostäder kan även sätta upp sig för omflyttning till Poseidon, Familjebostäder och Bostadsbolaget liksom att hyresgäster i Poseidon, Familjebostäder och Bostadsbolaget på motsvarande sätt ska kunna sätta upp sig för omflyttning till Gårdstensbostäder.

Två sökande kan stå gemensamt på kontraktet.

Grundkrav

- Vi inhämtar referenser från tidigare boenden och tar en kreditupplysning.
 - Kravet är att det inte finns störningar från tidigare boenden under de senaste två åren.
 - Oreglerade, dvs förfallna obetalda skulder får ej finnas.
 - Sökande kan inte godkännas om de har fler än två reglerade betalningsanmärkningar, varav ingen får avse hyra, eller har haft inkassokrav som gäller hyra det senaste året.
- Inkomst som är tillräcklig för att klara av hyran. Inkomsten ska kunna styrkas. Hyran bör högst uppgå till en tredjedel av bruttoinkomsten.
 - Inkomst är lön, a-kassa, sjukersättning, pension, inkomst av kapital, studiemedel, aktivitetsersättning, försörjningsstöd, underhållsbidrag/stöd, bostadsbidrag/bostadstillägg, föräldrapenning, barnbidrag eller på annat sätt styrkt betalningsförmåga.
- Max antal personer per lägenhet;

Ett rum och kök	maximalt 3 personer
Två rum och kök	maximalt 4 personer
Tre rum och kök	maximalt 6 personer
Fyra rum och kök	maximalt 8 personer
Fem rum och kök	maximalt 10 personer

Utvecklingsområden med särskild uthyrningsregel

- Ett utvecklingsområde med särskild uthyrningsregel är ett område där särskilda insatser görs. Statistik från Göteborgs Stad för parametrarna, såsom förvärvsfrekvens, andel försörjningsstöd och medelinkomst, kompletterat med bolagens kunskap om områdets struktur utgör beslutsstöd för vilka områden som ska omfattas.
- Ett samråd inom koncernen ska ske innan beslut om utvecklingsområde med särskild uthyrningsregel kan tas. Koncernchefen beslutar och rapporterar årligen till koncernstyrelsen. Ca 10 procent av koncernens lägenheter kan omfattas.
- Utvecklingsområden med särskild uthyrningsregel kommer förvärvsinkomst att prioriteras. I ett enskilt delområde får max 80 procent av lägenheterna prioriteras för förvärvsinkomsttagare.
- Vilka områden som omfattas ska anges i den årliga affärsplanen/verksamhetsplanen.