

Styrelsehandling nr. 17
Datum 2021-02-09
Diarienummer 2021-0003

Handläggare
Anna Staxång
Telefon: 031-774 7552
E-post: anna.staxang@framtiden.se

Förlängning av undantag från uthyrningspolicy

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

1. Att godkänna förlängning av undantag från uthyrningspolicyn som gör det möjligt för hyresgäster som blivit drabbade av pandemin och fått inkassokrav under de senaste 12 månaderna att via intern omflyttning kunna byta till en lägenhet med lägre hyreskostnad. Förlängningen gäller retroaktivt från och med 2021-01-01 till och med 2021-06-30.
2. Att godkänna förlängning av undantag från uthyrningspolicyn som gör det möjligt för hyresgäster som blivit drabbade av pandemin att via intern omflyttning kunna byta till en lägenhet med lägre hyreskostnad även om de inte har haft förstahandskontrakt och varit folkbokförda i nuvarande lägenhet i minst 12 månader. Förlängningen gäller retroaktivt från och med 2021-01-01 till och med 2021-06-30.

Ärendet

På sitt sammanträde 2020-05-14 beslutade styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden att med hänsyn till pågående pandemi godkänna två undantag från kraven på intern omflyttning i koncernens policy och regler för uthyrning av bostäder till och med 2020-12-31. Det första undantaget som styrelsen beslutade avsåg att göra det möjligt för hyresgäster som blivit drabbade av pandemin och fått inkassokrav under de senaste 12 månaderna att via intern omflyttning ändå kunna byta till en lägenhet med lägre hyreskostnad. Undantaget gäller enbart för de hyresgäster som tar kontakt med hyresvärderna och där pandemin är skälet till betalningsoförmåga.

Det andra undantaget avsåg att via intern omflyttning göra det möjligt att byta till en lägenhet med lägre hyreskostnad även om hyresgästen inte har haft förstahandskontrakt och varit folkbokförd i nuvarande lägenhet i minst 12 månader. Undantaget gäller enbart för de hyresgäster som tar kontakt med hyresvärderna och där pandemin är skälet till behov av omflyttning till en lägenhet med lägre hyra.

Undantagen ökar möjligheten för hyresgäster att kunna betala sin hyra i tid även under ändrade förutsättningar och med en minskad inkomst. Med hänsyn tagen till att pandemin fortfarande pågår ser bolaget därför ett behov av att förlänga möjligheten till undantag från kraven på intern omflyttning. Bolaget föreslår att förlängningen ska gälla retroaktivt från och med 2021-01-01 till och med 2021-06-30.

VD i respektive dotterbolag ska i enlighet med styrelsens arbetsordning redovisa de avsteg/undantag som görs från krav vid intern omflyttning på grund av pandemin till respektive styrelse årligen.

Bedömning ur ekonomisk dimension

En förlängning av undantaget från uthyrningspolicyn möjliggör för hyresgäster med försämrad inkomst som beror på pandemin och som fått inkassokrav eller inte haft ett förstahandskontrakt/varit folkbokförda i lägenheten i minst 12 månader att göra en omflyttning till bostad med lägre hyra. Detta bedöms inte få några stora ekonomiska konsekvenser för koncernen men kan vara av stor betydelse för den enskilda hyresgästen.

Bedömning ur ekologisk dimension

Ärendet är av administrativ karaktär och bolaget har inte funnit några aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Bolaget gör bedömningen att undantaget från uthyrningspolicyn kan ge hyresgäster som blir ekonomiskt drabbade av pandemin möjlighet att kunna byta till en bostad med lägre hyreskostnad. I koncernen bor många göteborgare med sämre ekonomiska förutsättningar som kan drabbas hårt av förändringar i samhällsekonomin och på arbetsmarknaden som en följd av covid-19. Undantaget möjliggör att fler kan byta till sig ett lagligt förstahandskontrakt med lägre hyreskostnad och därmed till att skapa trygga boendeförutsättningar och till barns möjlighet att känna sig trygga hemma. Detta bedöms såväl kortsiktigt som långsiktigt kunna bidra till en positiv samhällsekonomisk utveckling.

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

Expedieras

Bostadsbolaget, Familjebostäder, Gårdstensbostäder, Poseidon och Störningsjouren.

Bilagor

- 1. Framtidenkoncernens policy och regler för uthyrning av bostäder.*

Datum

Underskrift

.....

Namnförtydligande

Terje Johansson

VD och koncernchef

.....

Anna-Karin Trixe

Stabschef



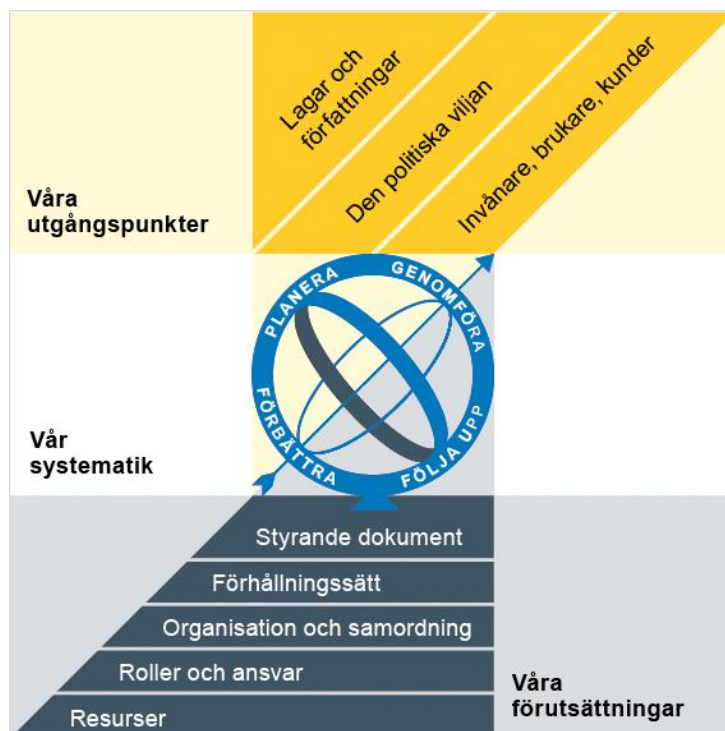
Framtidenkoncernens policy och regler för uthyrning av bostäder

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: 2021-02-09 §20	Dokumentansvarig: VD

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 till vidare 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 svarthandel 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 bolagets 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 allvarligare 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*
- 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.

** Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden beslutade på sitt sammanträde den 2021-02-09:*

- *att förlänga möjligheten att till och med 2021-06-30 godkänna undantag från uthyrningspolicyn och därmed göra det möjligt för hyresgäster som blivit drabbade av pandemin och fått inkassokrav under de senaste 12 månaderna att via intern omflyttning kunna byta till en lägenhet med lägre hyreskostnad.*
- *att förlänga möjligheten att till och med 2021-06-30 godkänna undantag från uthyrningspolicyn och därmed göra det möjligt för hyresgäster som blivit drabbade av pandemin att via intern omflyttning kunna byta till en lägenhet med lägre hyreskostnad även om de inte har haft förstahands-kontrakt och varit folkbokförda i nuvarande lägenhet i minst 12 månader.*

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 bolagens 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.