



Styrelsehandling 11c
2023-03-23
Bilaga 1

Uthyrningsrapport 2022

Dokumentnamn	Författare	Ansvarig	Datum	Sida
Uthyrningsrapport 2022	Malin Eriksson Isberg, Chef Förvaltningsutveckling	Malin Eriksson Isberg, Chef Förvaltningsutveckling	2023-03-02	1 av 2

Allmänt

Från och med november 2021 återgick Poseidon till fysiska visningar efter att endast erbjudit hyresgästen digitala visningar med bilder samt ritning på lägenheten under pandemin.

Vi erbjuder digital kontraktsskrivning förutsatt att hyresgästen har ett mobilt bank-id. Om hyresgästen inte har mobilt bank-id bokas ett personligt besök tillsammans med uthyraren.

Från och med 29 november har Göteborgs kommunala bostadsbolag en gemensam intern omflyttningsplats. Tidigare kunde boende hos Poseidon, Bostadsbolaget, och Familjebostäder endast söka intern omflyttning hos sin respektive hyresvärd. Boende hos Gårdstensbostäder var de enda som hade tillgång till omflyttning hos övriga kommunala hyresvärdar i staden. Fördelen för hyresgästerna är att de som hyr från ett kommunalt bostadsbolag i Göteborg i dag och letar efter annat boende kan söka bland fler lägenheter och i fler stadsdelar. Inom Framtidenkoncernen förvaltas över 75 000 hyresrätter i hela Göteborg. När en lägenhet blir ledig hos ett kommunalt bostadsbolag i Göteborg läggs den först ut på Omflyttningsplatsen. Om lägenhet inte blir uthyrd går den över till Boplats. Det finns undantag från när lägenheter läggs ut på Omflyttningsplatsen: om de har kortare inflyttningsdatum än tre månader eller blir lediga efter en intern omflyttning. De lägenheterna annonseras direkt på Boplats.

2022 infördes en särskild uthyrningsregel inom våra utvecklingsområden. Cirka en femtedel av koncernens lägenheter kan omfattas och berörda områden anges i koncerns affärsplan. Den särskilda uthyrningsregeln innebär att förvärvsinkomsttagare prioriteras. I ett enskilt delområde får högst 80 procent av lägenheterna prioriteras för förvärvsinkomst.

- Som förvärvsinkomst räknas inkomster som är beskattningsbara enligt Riksskatteverkets definition samt studiemedel via CSN. Sökanden som har ekonomiskt bistånd eller etableringsersättning som sin huvudsakliga inkomstkälla godkänns inte.
- Inkomst kontrolleras bara i koncernens utvecklingsområden med särskild uthyrningsregel där förvärvsinkomsttagare ska prioriteras. Där skall sökande styrka inkomst enligt ovan grundkrav genom ex anställningsavtal, beslut om CSN etc samt senaste utbetalningsspecifikation. Kontrollsamtal ska ske vid handskrivna intyg eller annan tveksamhet kring intygens äkthet.
- Det krävs ingen särskild nivå på inkomsten utan bara att det finns en inkomst.
- I ett enskilt delområde får högst 80% av lägenheterna prioriteras för förvärvsinkomsttagare. Vilka områden som ska omfattas av särskild uthyrningsregel fastställs årligen i koncernens affärsplan.
- Antal lägenheter som prioriterats för förvärvsinkomsttagare följs upp på årsbasis via så kallade inflyttningskoder

Medelvärde för antalet registrerade dagar som krävs för ett hyreskontrakt via Boplats Göteborg ökade under året, från 2 372 dagar (år 2021) till 2 509 dagar (år 2022).

Dokumentnamn	Författare	Ansvarig	Datum	Sida
Uthyrningsrapport 2022	Malin Eriksson Isberg, Chef Förvaltningsutveckling	Malin Eriksson Isberg, Chef Förvaltningsutveckling	2023-03-02	2 av 2

Ordinarie uthyrning

Intern uthyrning

Antalet omflyttningar har minskat något och uppgick till 667st under 2022 jämfört med 679st år 2021.

Direktbyten internt var 61st för 2022.

Extern uthyrning

Den externa uthyrningen har fortsatt att öka under 2022.

Från 2 237st (2021), till 2 725st år 2022 vilket motsvarar en ökning med 22%.

Antalet direktbyten inom extern uthyrning har minskat något från 150st till 143st.

Förturer

Förturer, dvs avsteg från uthyrningspolicyn godkända av VD, har minskat från 15st 2021 till 5st 2022.

Avsteg från uthyrningspolicyn under 2022	Beslutade	Genomförda
Avsteg kanaliserade via distrikten, varav ingen är av teknisk karaktär	5	5
Hotärenden kopplade till staden via sociala och polisiära instanser	0	0
Summa	5	5

Bosocial uthyrning

Vårt bosociala samarbete bygger på ett flertal olika bosociala spår. För varje spår gör koncernen varje år en överenskommelse med Expolateringsförvaltningen (tidigare Fastighetskontoret) om en årlig numerär, som sedan fördelas via fördelningsnyckel på respektive dotterbolag. Det enskilt största spåret är det som benämns Bomedla-spåret. Det är ett samlingsbegrepp för de bosociala förturer som inbegriper sociala -och medicinska förturer.

Totalt minskade vårt bosociala åtagande 2022 med 34st ärenden vilket motsvarar en minskning med 25%.

Minskningen beror främst på att remisser och anvisningar minskade hos Expolateringsförvaltningen jmf. äskande.

Dokumentnamn	Författare	Ansvarig	Datum	Sida
Uthyrningsrapport 2022	Malin Eriksson Isberg, Chef Förvaltningsutveckling	Malin Eriksson Isberg, Chef Förvaltningsutveckling	2023-03-02	3 av 2

Fördelning sociala kontrakt	2022	2021	2020
Ordinarie anskaffning	84	121	236
Bosättningslagen	35	22	21
Satsning barnfamiljer	0	18	1
Bostads först	19	11	29
Frivilliga organisationer	0	0	5
Summa	138	172	292

Vakansläget

Under 2022 har vi haft en marginell minskning av vakanta lägenheter. I genomsnitt hade vi 31st vakanta lägenheter jämfört med 33st år 2022.

Antal avställda lägenheter har ökat under 2022. Per 2022-12-31 uppgick antalet avställda lägenheter till 177st jämfört med 152st per 2021-12-31.

För 2022 så ser uthyrningsläget bra ut för vår ordinarie uthyrning.