



Familjebostäder

UTHYRNINGSRAPPORT

Familjebostäder i Göteborg AB 2022

Åsa Fritzon Uthyrningschef

Innehåll

1. ALLMÄNT	2
2. STYRANDE DOKUMENT	2
3. ORDINARIE UTHYRNING	3
Intern och extern uthyrning	3
Förturer - avsteg från policyn	3
4. ÄRENDEN	4
Direktbyten	4
Andrahandsärenden exklusive kommunala kontrakt	5
Överlåtelser inklusive kommunala kontrakt	5
5. KOMMUNALA KONTRAKT	6
6. PARKERING OCH GARAGE	6

1. Allmänt

Under 2022 har vi fått nya hyresgäster i 2 089 lägenheter. De har fått sin lägenhet via Boplats, vår interna omflyttning eller via Göteborgs Stad i form av kommunala kontrakt. Nyproduktion/projekt har stått för ca 300 st av dessa.

Vi har påbörjat arbetet med att skriva om samtliga parkeringsavtal (ca 4 000 st), med anledning av att Hyresgästföreningen sagt upp förhandlingsordningen.

I maj 2022 startade vi ett projekt med visningsvärdar som visar våra lägenheter för sökande. Detta har uppfattats som mycket positivt av hyresgäster, sökande, Boplats och Familjebostäder själva. Sökande får på detta sätt en personlig kontakt med Familjebostäder redan innan de har flyttat in. Vi säkerställer att alla får samma information och svar på eventuella frågor gällande såväl lägenheten de har blivit erbjudna som vad det innebär att vara hyresgäst hos Familjebostäder.

En gemensam omflyttningsplats för alla förvaltande bolag i koncernen togs i bruk i november 2022. Det föregicks av ett omfattande arbete med ett nytt system, gemensamt arbetssätt och kommunikation till våra hyresgäster.

För att kunna erbjuda våra hyresgäster ännu bättre service och flexibilitet har vi startat upp ett arbete med att erbjuda digitala uppsägningar och ansökningar om andrahand, direktbyte och överlåtelser. Det blir också en större transparens gentemot hyresgästerna då de kommer att kunna följa sina ärenden på sitt HemmaHos. I samband med detta går vi också över till ett digitalt arbetssätt på uthyrningen, vilket kommer att medföra en flexiblare resursfördelning och säkrare hantering av dokument. Implementeringen av detta startar i slutet av april 2023.

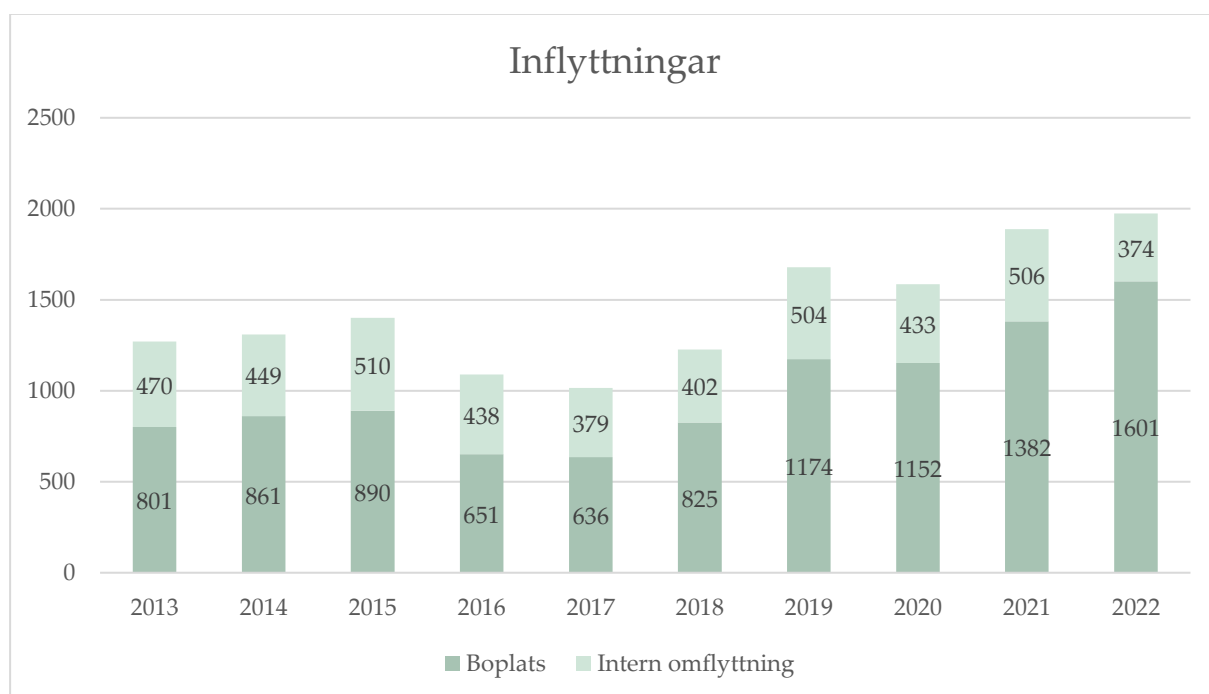
2. Styrande dokument

Till grund för uthyrningen ligger vår koncerngemensamma uthyrningspolicy. Till denna har koncerngemensamma anvisningar tagits fram under 2021 för att säkerställa att alla bolag tillämpar den på samma sätt. Utöver dessa finns bolagets egna regler samt rutinbeskrivningar. För byten, andrahand och överlåtelser tillämpas hyreslagen.

3. Ordinarie uthyrning

Intern och extern uthyrning

Under 2022 har totalt 1 975 hyresgäster flyttat in hos Familjebostäder via Boplats och Omflyttningsplatsen. Av dessa har 374 hyresgäster (ca 20%) fått sin lägenhet via Omflyttningsplatsen, resterande 1 601 har fått sin lägenhet via Boplats. Denna fördelning beror till stor del på att vi har hyrt ut mycket nyproduktion där merparten hyrs ut via Boplats, samt att Omflyttningsplatsen under en period låg nere då vi gick över till Framtidens gemensamma omflyttningsplats. Medelantal dagar för att få ett kontrakt via Boplats var 2 550.



Förturer - avsteg från policyn

Hyresgäster får alltid omflyttning efter sin boendetid. Undantag från denna regel används mycket restriktivt i nedanstående fall:

1. Permanent omflyttning vid större ombyggnationer
2. Familjebostäders specifika behov
3. Skador i lägenhet, samt lägenhetens skick

För att ha spårbarhet på avstegen så används speciella inflyttningskoder samt kundvårdsärenden i Fast2.

Avsteg 2022:

Permanent omflyttning vid större ombyggnationer	3 st
Familjebostäders specifika behov:	4 st
Skador i lägenhet, samt lägenhetens skick	4 st

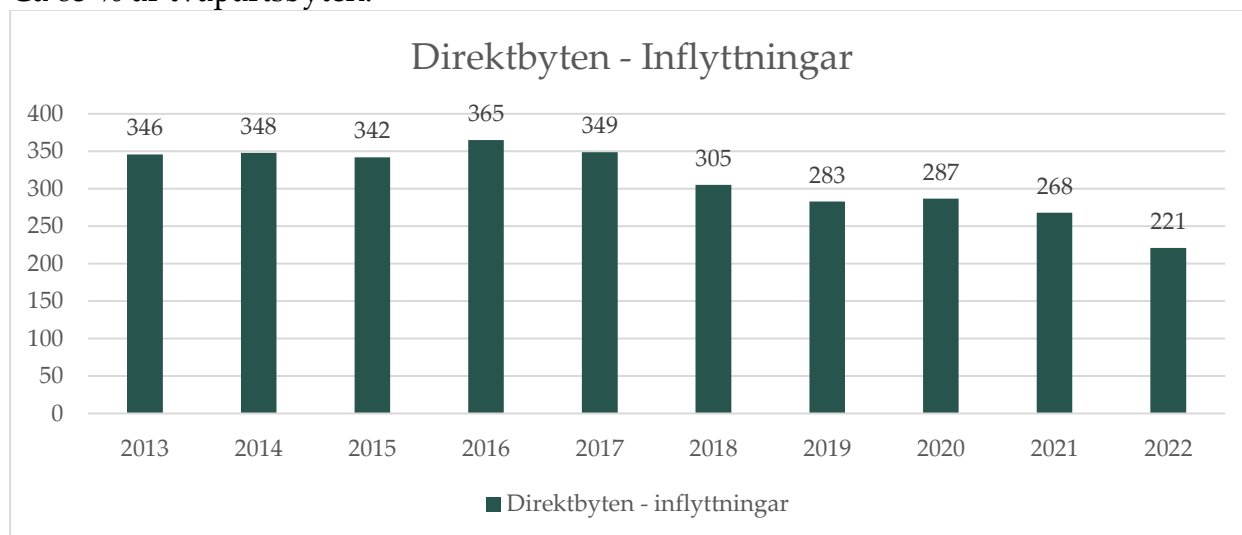
Beslutsgång avsteg:

- Vid projekt sätts förutsättningarna för möjlighet till permanent omflyttning vid projektstart.
- Vid övriga avsteg ska förvaltningschef & uthyrningschef tillsammans godkänna/avslå avsteget.
- Alla avsteg ska slutligen godkännas av VD

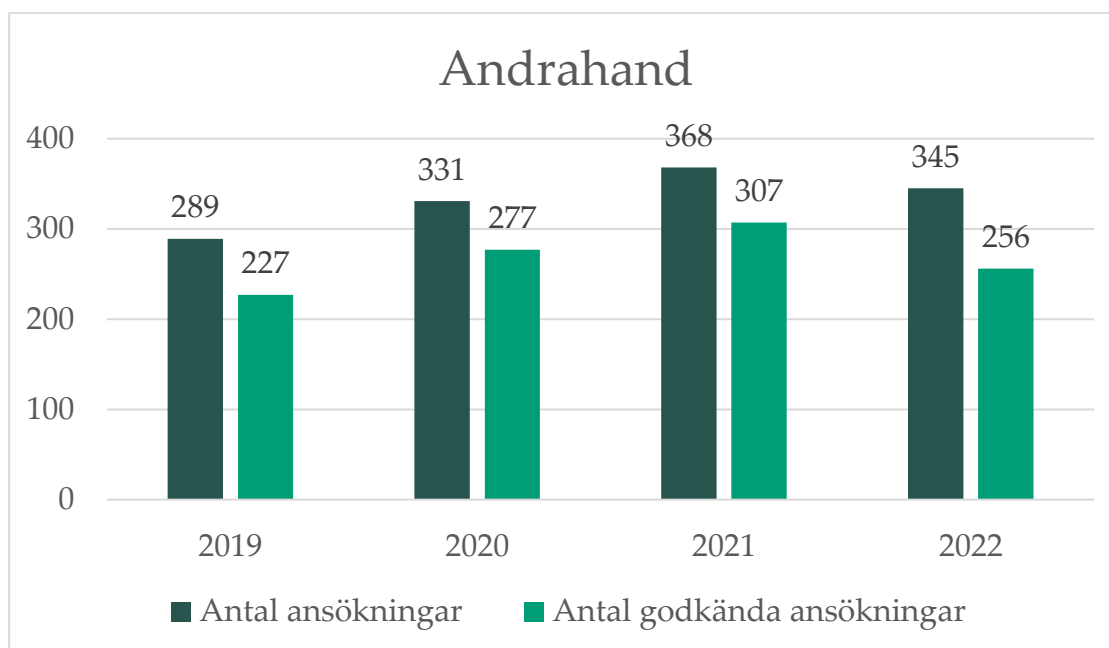
4. Ärenden

Direktbyten

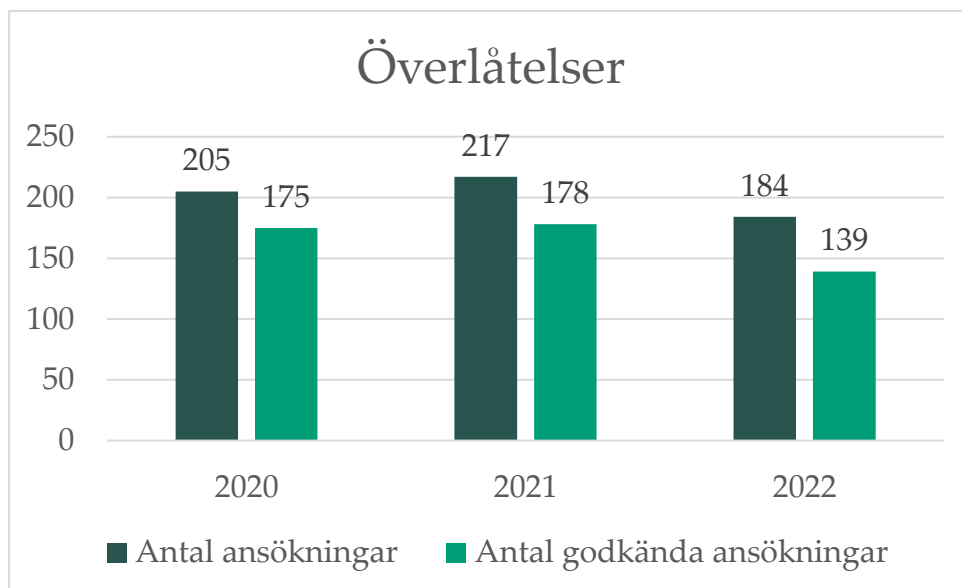
Antalet ansökningar gällande direktbyte har minskat något 2022 jämfört med 2021. Ca 83 % är tvåpartsbyten.



Andrahandsärenden exklusive kommunala kontrakt



Överlåtelse inklusive kommunala kontrakt



5. Kommunala kontrakt

Vårt samarbete bygger på ett flertal olika spår. För varje spår gör koncernen årligen en överenskommelse med Exploateringsförvaltningen om en årlig numerär, som sedan fördelas via fördelningsnyckel på respektive dotterbolag.

Korttidsavtal barnfamiljer är ett spår som tillkom 2021 där barnfamiljer som haft BOL kontrakt och inte hittat någon bostad på egen hand, får flytta till en annan lägenhet där de har möjlighet att bo i 18 månader till. Satsning barnfamiljer avslutades 2020.

Fördelning kommunala kontrakt	2019	2020	2021	2022
Ordinarie anskaffning	84	73	65	34
Bosättningslagen	16	10	27	30
Satsning barnfamiljer	11	12	0	0
Bostad först	6	5	6	13
Sidoavtal	4	7	6	8
Anpassade bostäder	2	7	5	5
Korttidsavtal barnfamiljer	0	0	5	24
Summa	123	114	114	114

Det har skett 60 överlåtelser från Exploateringsförvaltningen till nyttjare. Vid årsskiftet 2022/2023 var antalet kontrakt med Exploateringsförvaltningen 370 st.

6. Parkering och garage

För parkeringar och garage har vi en halvautomatiserad process.

Lediga fordonsplatser publiceras på Familjebostäders hemsida i följande ordning:

1. Riktat till hyresgäster i området
2. Riktat till alla hyresgäster
3. För samtliga sökande enligt först-till-kvarnprincipen

Under 2022 hyrde vi ut ca 1300 parkeringar/garage, detta är i paritet med tidigare år och innebär en omsättning på ca 19%.

474 parkeringar/garage hanteras externt av P-bolaget och P-tjänst i Väst.