

**Styrelsehandling nr 10**  
Datum 2023-09-20  
Diarienummer BB2023-0522

Handläggare  
Kari Sternebratt  
Telefon: 031-731 50 78  
E-post: kari.sternebratt@bostadsbolaget.se

## Information om Bostadsbolagets uthyrningsprocess

### Informationsärende

#### Styrelsen Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag

Information om Bostadsbolagets uthyrning 2022 och fram till sommaren 2023 antecknas.

#### Sammanfattning

Rapport som beskriver arbetet med uthyrning i bolaget under 2022 samt den utveckling av rutiner som utförts och har påbörjats under 2022 och 2023 har tagits fram.

#### Bedömning ur ekonomisk dimension

Arbetet med att hyra ut bolagets bostäder, parkeringsplatser, garage, extraförråd har en stor ekonomisk betydelse för bolagets resultat då denna uthyrning även påverkar våra intäkter till betydande del. Det är även av vikt att denna uthyrning sker i enlighet med beslutade policy

#### Bedömning ur ekologisk dimension

Det pågående utvecklingsarbetet med att digitalisera stora delar av uthyrningen kommer att mynna ut i ett betydligt mindre användande av papper.

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

#### Bedömning ur social dimension

Bostadsbolaget lämnar lägenheter till Göteborgs stad i ett flertal olika ”spår”. För varje spår gör Framtiden koncernen årligen en överenskommelse med Exploateringsförvaltningen i Göteborg om en årlig numerär, som sedan fördelas via fördelningsnyckel på respektive dotterbolag.

Koncerngemensamt har det även tagits fram en rutin för avsteg från ”Framtidens policy och regler för uthyrning av bostäder” med anledning av hot och våld. Denna rutin avser att vara ett stöd för beslut kring avsteg från Framtidens policy och regler för uthyrning av bostäder i dessa fall.

## **Samverkan**

Informationen är inte föremål för samverkan.

## **Bilagor**

1. Uthyrningsrapport för 2022 och starten av 2023

## **Ärendet**

Informationsärende kring Bostadsbolagets uthyrning av bostäder.

Rapport som beskriver arbetet med uthyrning i bolaget under 2022 och första halvåret 2023 framgår av bilaga 1.

## **Beskrivning av ärendet**

Uthyrningsrapporten är en beskrivning och statistisk sammanställning av Bostadsbolagets uthyrning under 2022 samt utvecklingsarbete under 2022 och 2023.

## **Bolagets bedömning**

Ärendet avser ren information.

# Uthyrningsrapport för 2022 och starten av 2023

## 1. Styrande dokument

Till grund för uthyrningen av våra bostäder ligger vår koncerngemensamma uthyrningspolicy. Under 2021 togs koncerngemensamma anvisningar fram för att säkerställa att samtliga bolag tillämpar vår uthyrningspolicy på samma sätt. I anvisningen framgår även hur vi hanterar och bedömer ansökningar om direktbyten, andrahandsuthyrning och överlåtelser. Utöver dessa styrdokument finns bolagets egna regler, hyreslagen samt rutinbeskrivningar.

## 2. Utveckling

Under hösten 2022 började vi hyra ut extraförråd med automatisk publicering och signering av avtal via vår hemsida. Projektet startade med området Öster om Heden och vi kommer att fortsätta med ett område i taget tills vi har den digitala lösningen över hela vårt bestånd.

En ny koncerngemensam omflyttningsplats lanserades i slutet på november 2022. Inför lanseringen gjordes ett omfattande arbete för att ta fram ett nytt system för både uthyrare och hyresgäster. Gemensamma arbetsätt och rutiner togs fram vilket resulterade i ett mer likt arbetsätt för samtliga hyresvärdar inom Framtiden koncernen. Arbetet med att fortsätta utveckla både system och rutiner fortsätter 2023.

Uthyrningen arbetar aktivt med att bli mer digitala och arbeta mindre med papper. Under 2023 har vi skannat in samtliga bostadshyresavtal i pappersformat till vårt fastighetssystem. Under året har vi börjat ta emot ansökningar om direktbyte, andrahandsuthyrning och överlåtelser via digitala blanketter som våra hyresgäster fyller i och signerar direkt på vår hemsida. Senare i år kommer våra hyresgäster att kunna säga upp sina hyresavtal direkt på hemsidan med hjälp av mobilt BankID. Samtidigt kommer vi att heldigitalisera vår signering av hyresavtal.

Bostadsbolagets arbete med Mobilitet involverar många avdelningar inklusive uthyrningen. Samtliga avtal för fordonsplatser ska skrivas om vilket påbörjats under 2023. Under hösten 2023 ska vi starta arbetet med att införa tillståndsparkering och samtidigt ska uthyrningen av samtliga fordonsplatser (med ett fåtal undantag) digitaliseras och skötas per automatik via vår hemsida.

Ett arbete med att skapa en lättillgänglig och uppdaterad uthyrningsmanual har påbörjats under 2023. Denna manual kommer förutom rutiner och riktlinjer även att innehålla områdesinformation, kommande nyproduktionsprojekt, systemmanualer med mera.

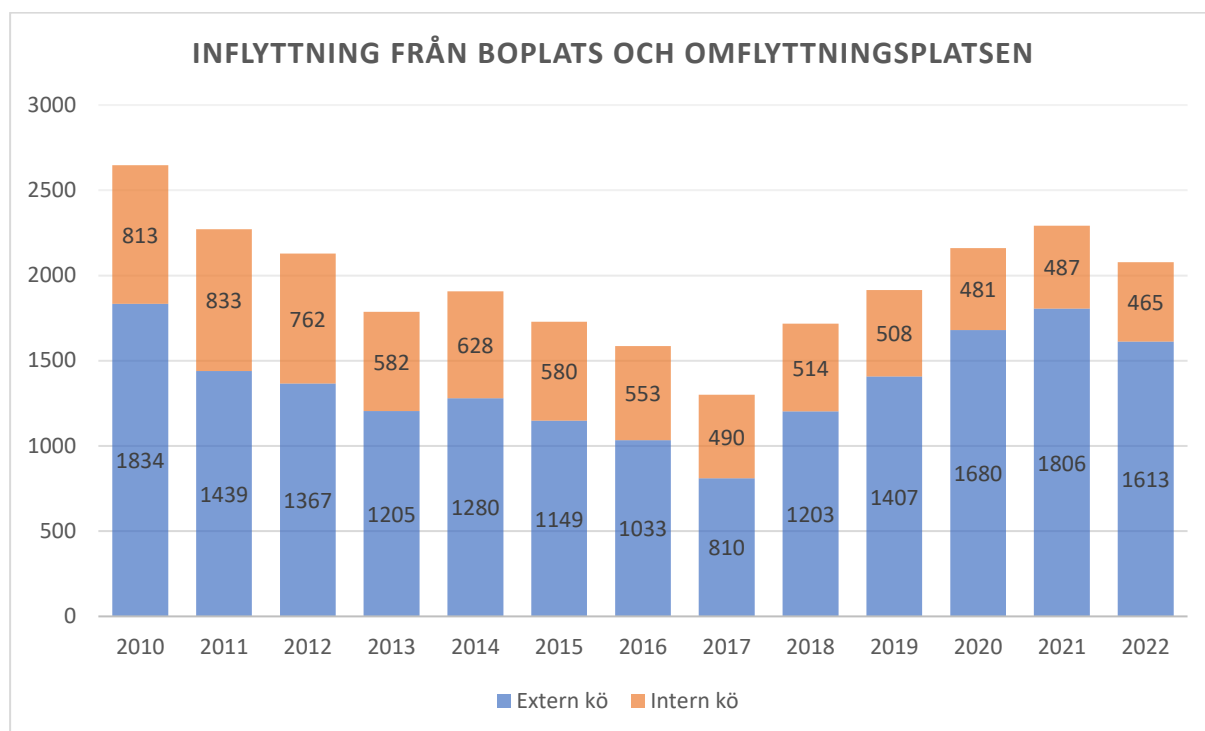
## 3. Uthyrning

Bostadsbolaget äger och förvaltar totalt 24 824 lägenheter. Av dessa omsätts cirka 11% per år. Av dessa hyr vi själva ut lite drygt 20 % via vår omflyttningsplats medan resterande hyrs ut av Boplats. Vi har även lämnat 169 lägenheter till Göteborgs stad. Vi har inte hyrt ut någon nyproduktion under 2022.

Gällande uthyrning i nyproduktion så har vi inom Framtiden AB avtalat med Boplats att vi hyr ut 50% var. Medelantal köddagar för att få ett kontrakt hos Bostadsbolaget 2022 via Boplats var 2 497 dagar.

De lägenheter som sägs upp med minst 3 månaders uppsägningstid, och avflyttningsbesiktningen är gjord inom 2 v efter uppsägningen, har vi möjlighet att publicera på vår egen omflyttningsplats. De lägenheter som renoverats och ska hyras ut med kort varsel eller har korta uppsägningar på grund av dödsfall, flytt till ålderdomshem samt avhysningar hyrs också ut via Boplats.

De senaste 3 åren har vi hyrt ut något färre via omflyttningsplatsen än tidigare. En förklaring till detta kan vara att vi 2020 beslutade att alltid invänta avflyttningsbesiktning innan uthyrningen påbörjas.

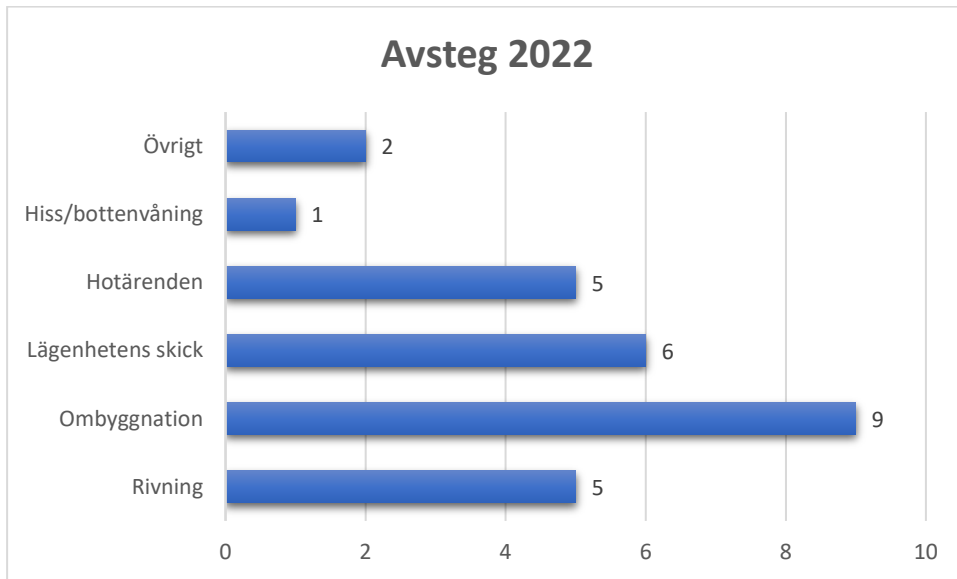


## 1. Avsteg från uthyrningspolicyn

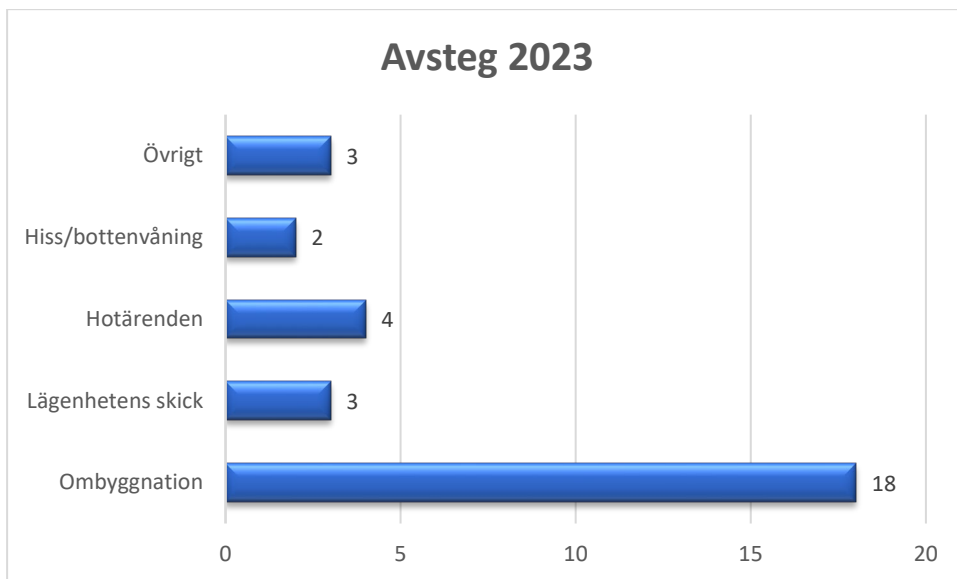
Bostadsbolaget hyr ut lägenheter i enlighet med vår uthyrningspolicyn. Det finns dock situationer där avsteg från policyn måste göras. Avsteg görs mycket restriktivt och ska alltid godkännas av VD. I de flesta fall krävs intyg som bekräftar behovet. Anledningar till att avsteg görs kan i de flesta fall kategoriseras enligt nedan:

- Permanent omflyttning vid större ombyggnationer
- Hyresgäster med bekräftad hotbild som måste flyttas
- Lägenhetens fysiska skick
- Behov av hiss eller bottenvåning om trapphushiss ej kan installeras

Totalt genomförde vi 28 avsteg från policyn under 2022. Majoriteten av dessa berodde på stora projekt med stamreoveringar i små lägenheter, rivning av tre hus på Hisingen samt omfattande vattensador i Kortedala.



Hittills under 2023 har vi genomfört 31 avsteg från uthyrningspolicyn. Majoriteten av dessa är på grund av omfattande stamreovering i små lägenheter.



## 2. Uthyrning med inkomstkrav

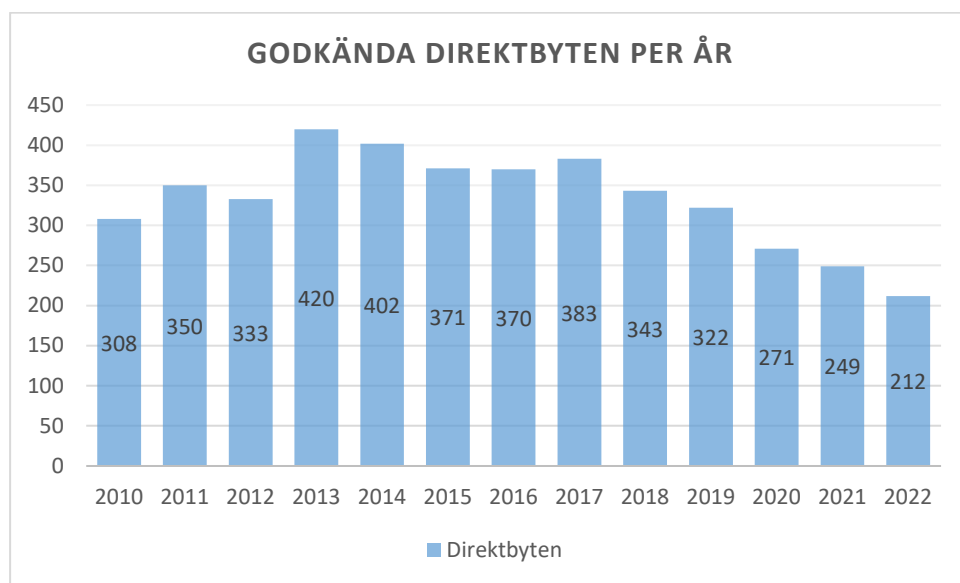
Lägenheter i ett utvecklingsområde skulle enligt vår uthyrningspolicy 2022 hyras ut med krav på förvärvsinkomst i maximalt 80% av uthyrningarna. Under 2022 hyrde vi ut 67% av lägenheterna i dessa områden i enlighet med kravet.

2023 ändrades formuleringen i vår uthyrningspolicy till att maximalt 20 % av lägenheterna får hyras ut till personer med försörjningsstöd i utvecklingsområden. Hittills under 2023 har 16% av lägenheterna i våra utvecklingsområden hyrts ut utan krav på inkomst.

## 4. Övriga ärenden inom uthyrning

### 1. Direktbyten

Till och med 2022 kunde vi endast få fram siffror på hur många direktbyten som har godkänts och genomförts men uthyrningen nekar också många ansökningar om direktbyten varje år vilka då inte framgår av siffrorna nedan. På grund av detta kan vi inte svara på om vi fått in färre ansökningar av direktbyten de senaste åren eller om färre ansökningar har godkänts. Då vi under 2023 infört digitala ansökningar kommer vi framöver även att kunna följa upp hur många ansökningar som kommer in, hur många som godkänns och hur många som nekas.

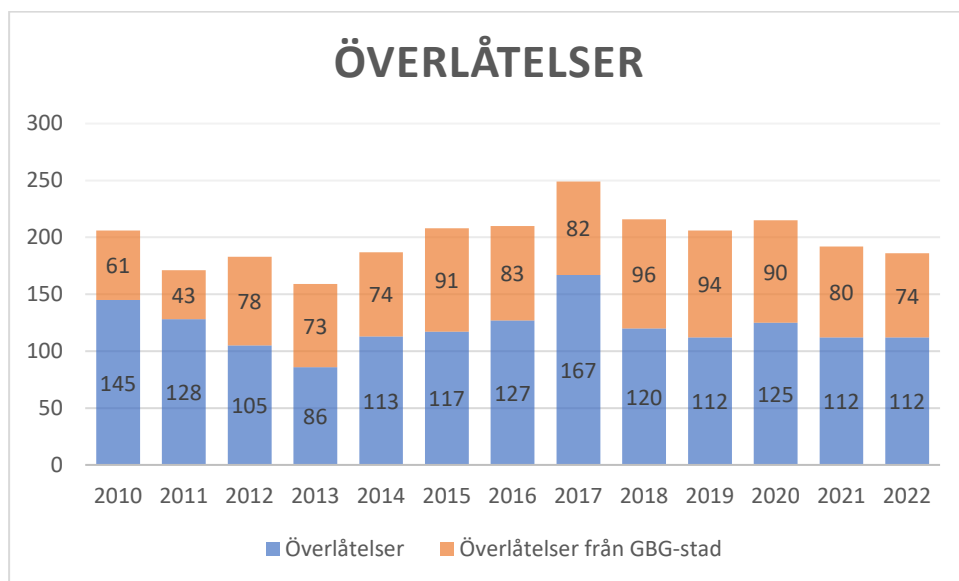


### 2. Andrahandsuthyrning

Precis som med direktbyten saknar vi statistik som kan visa hur många ansökningar av andrahandsuthyrning som inkommit per år, vi kommer att få underlag för detta från del av 2023 med hjälp av de digitala ansökningarna. Vi kan dock få fram en ögonblicksbild som visar hur många aktiva och godkända andrahandsuthyrningar vi har just nu. Vi tog fram en ögonblicksbild 2022-01-10 som visade att vi då hade 267 pågående andrahandsuthyrningar. 2023-06-30 har vi 296 pågående andrahandsuthyrningar.

### 3. Överlåtelser

När vi pratar om överlåtelser syftar vi oftast på den typ av överlåtelser som görs när en hyresgäst ansöker om att överlåta bostadshyresavtalet till närstående. Vi genomför även överlåtelser från Göteborgs stad när det är dags för en nyttjare att få ta över hyresavtalet i eget namn. Diagrammet nedan visar antal överlåtelser i båda kategorierna per år, observera dock att vi endast visar de godkända överlåtelserna. Från 2023 och framåt kan vi visa hur många ansökningar om överlåtelser som kommit in, antal godkända och antal nekade.



### 5. Kommunala kontrakt

Vi lämnar lägenheter till Göteborgs stad i ett flertal olika kategorier. För varje kategori gör koncernen årligen en överenskommelse med Exploateringsförvaltningen om en årlig numerär, som sedan fördelas via fördelningsnyckel på respektive dotterbolag.

Korttidsavtal barnfamiljer är en kategori som tillkom 2021 där barnfamiljer som haft BOL kontrakt och inte lyckats hitta någon bostad på egen hand, får flytta till en annan lägenhet där de har möjlighet att bo i ytterligare 18 månader.

Nedan tabell visar Bostadsbolagets leverans av kontrakt till Göteborgs stad 2022.

BOSTADSBOLAGET		Ordinarie anskaffning & F100	BOL inkl. återanvända	Bostad Först	Ospecificerad målgrupp	Anpassade & Funktionella Lägenheter*	Stora Barnfamiljer*	Totalt		Korttidsavtal barnfamilj
	Mål	53	39	25	14	11	2	144		53
	Utfall	42	48	19	8	7	0	124		56
	Procent	79%	123%	76%	57%	64%	0%	86%		106%

\*leverans av dessa kan inte påverkas, beror på om den typ av lägenhet blir ledig.



## **6. Fordonsplatser**

Vi har totalt cirka 15 000 fordonsplatser. Av dessa är cirka 2 tredjedelar markparkeringar och resterande är garage. Under 2022 hyrdes 2 517 fordonsplatser ut, 241 av dessa hyrdes ut via hemsidan.

Enskilda garage och vissa tillståndsparkeringar hyrs idag ut med en helautomatiserad process på vår hemsida. Hyresgästerna kan säga upp dessa platser på hemsidan och även söka nya. De lediga fordonsplatserna hyrs ut i följande tre steg:

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

Övriga fordonsplatser ska börja hyras ut i samma helautomatiska process under 2023.