



Familjebostäder

UTHYRNINGSRAPPORT

Familjebostäder i Göteborg AB 2023

Åsa Fritzon Uthyrningschef

Innehåll

1. ALLMÄNT	2
2. STYRANDE DOKUMENT	2
3. ORDINARIE UTHYRNING	2
3.1 Intern och extern uthyrning	2
3.2 Förturer – avsteg från policyn	3
4. ÄRENDEN	4
4.1 Direktbyten	4
4.2 Andrahandsärenden exkl. kommunala kontrakt	4
4.3 Överlåtelser inkl. kommunala kontrakt	5
Kommunala kontrakt	5
5. PARKERINGAR & GARAGE	6

1. Allmänt

Under 2023 har Familjebostäder fått nya hyresgäster i 1 768 lägenheter. De har fått sin lägenhet via Boplats, vår interna omflyttning eller via Göteborgs Stad i form av kommunala kontrakt. Under året har vi digitaliserat vårt arbetssätt avseende uppsägningar, uthyrning och andrahandsansökningar. För våra hyresgäster innebär det att de nu kan säga upp sina lägenheter och ansöka om att få hyra ut i andrahand digitalt. Kundnyttan i detta är att de kan göra det dygnet runt alla dagar i veckan, och att de får löpande information om vad som händer i ärendet. Fördelen för bolaget är att medarbetare nu enkelt kan arbeta från andra platser än kontoret samt att det är enklare att hjälpa varandra och stötta upp när någon är frånvarande. I december fick vi in 73 % av uppsägningarna och andrahandsansökningarna digitalt, det är många träd som sparas in genom minskad pappershantering och många posttransporter som kan undvikas.

Vi har skrivit om samtliga markparkeringsavtal (ca 4 000), med avseende på att Hyresgästföringen sagt upp förhandlingsordningen. Detta möjliggjorde att vi kunde höja hyrorna på parkeringarna den 1 januari 2024. Vårt projekt med visningsvärdar fortsätter och utvecklas också efter hand. Visningsvärdarna fyller en viktig funktion genom att sökande får en personlig kontakt med Familjebostäder redan innan de har flyttat in. Vi säkerställer att alla får samma information och svar på eventuella frågor om lägenheten de har blivit erbjudna, området och Familjebostäder. Under året har visningsvärdarna genomfört 1 541 visningar.

Den gemensamma omflyttningssplatsen har nu varit i gång ett år och har under den tiden utvecklats och förbättrats både för våra kunder och oss.

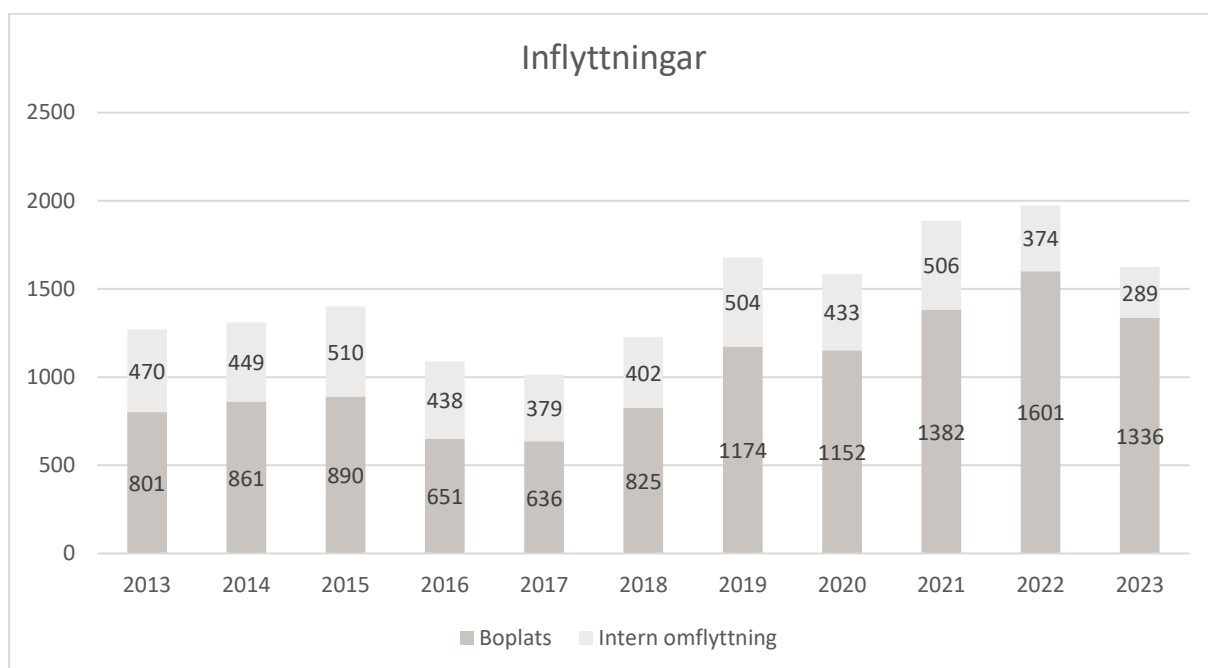
2. Styrande dokument

Till grund för uthyrningen ligger vår koncerngemensamma uthyrningspolicy, samt våra koncerngemensamma anvisningar som säkerställer att alla bolag i koncernen tillämpar policyn på samma sätt. Utöver dessa finns bolagets egna regler samt rutinbeskrivningar. För byten, andrahand och överlåtelser tillämpas hyreslagen samt de koncerngemensamma anvisningarna.

3. Ordinarie uthyrning

3.1 Intern och extern uthyrning

Totalt har 1 625 av Familjebostäders lägenheter fått nya hyresgäster via Boplats och Omflyttningssplatsen. 289 av dessa (ca 18%) har kommit via Omflyttningssplatsen, resterande 1 336 via Boplats. Medelantaldagar för att få ett kontrakt via Boplats var 2698, vilket är 148 dagar fler än 2022. För alla de förvaltande bolagen i Framtiden är medelantaldagar för att få ett kontrakt 2595 dagar på Boplats och 3 259 på Omflyttningssplatsen.



3.2 Förturer – avsteg från policyn

Hyresgäster får alltid omflyttning utifrån 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 används speciella inflyttningskoder samt kundvårdsärenden i verksamhetssystemet Fast2.

Avsteg 2023

Permanent omflyttning vid större ombyggnationer	0
Familjebostäders specifika behov:	3 stycken
Skador i lägenhet, samt lägenhetens skick:	3 stycken

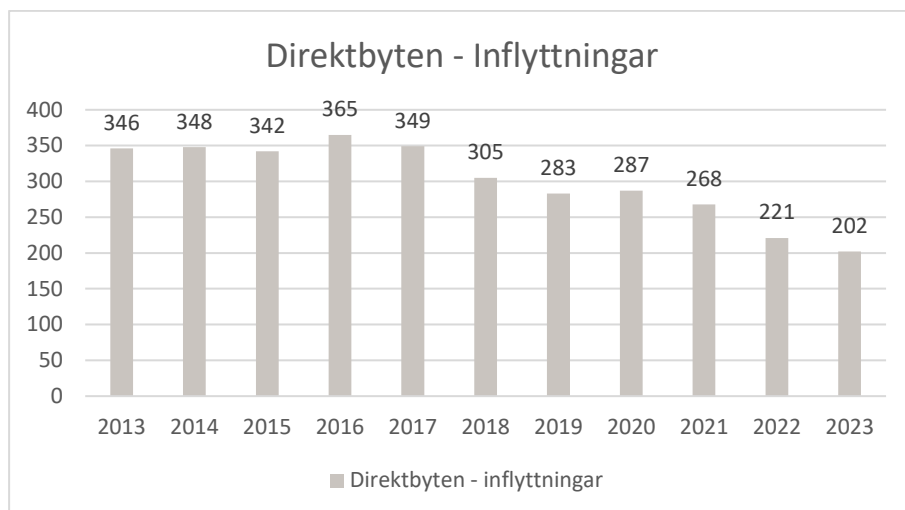
Beslutsgång avsteg:

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

4. Ärenden

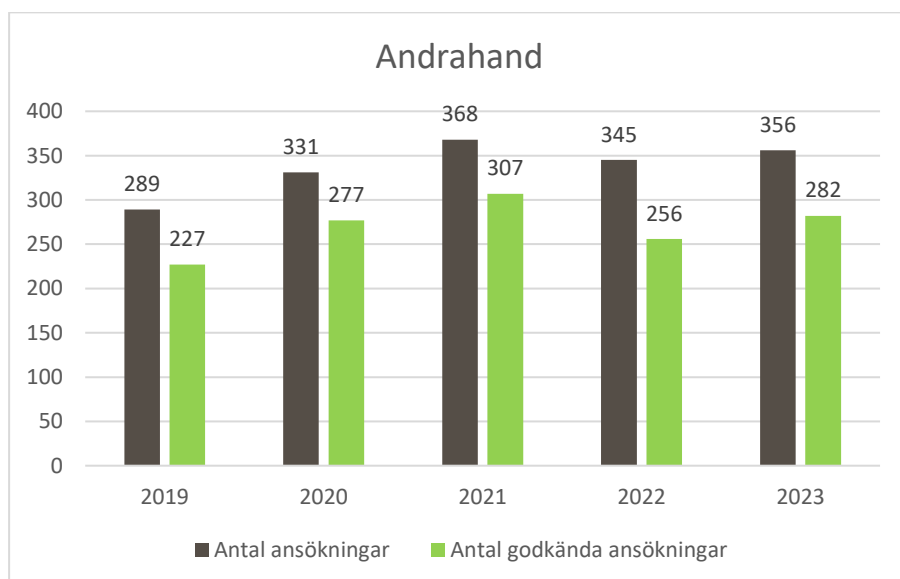
4.1 Direktbyten

Under 2023 fick bolaget in 277 ansökningar om direktbyten (jämfört med 258, 2022). Cirka 75 % av dessa utgörs av tvåpartsbyten.

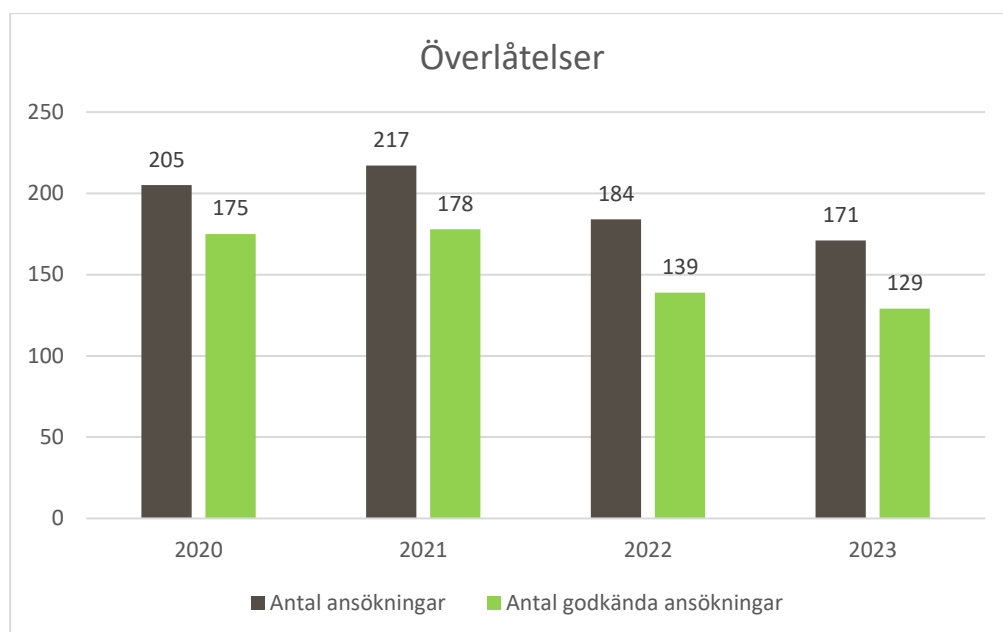


4.2 Andrahandsärenden exkl. kommunala kontrakt

Under 2023 hade bolaget en liten ökning av andrahandsansökningar. I november startade vi också upp möjligheten för våra hyresgäster att ansöka digitalt och redan efter en månad fick vi in 73 % av ansökningarna den vägen. Vid årsskiftet hade vi 296 pågående andrahandsuthyrningar (jämfört med 325, 2022).



4.3 Överlåtelse inkl. kommunala kontrakt



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. 2023 var Familjebostäders andel 160 lägenheter och vi levererade 143. Behovet från Exploateringsförvaltningen var lägre än äskandet, därav det lägre antalet.

Fördelning kommunala kontrakt	2019	2020	2021	2022	2023
Ordinarie anskaffning/F100	84	73	65	34	52
Bosättningslagen	16	10	27	30	20
Satsning barnfamiljer	11	12	0	0	0
Bostad först	6	5	6	13	15
Sidoavtal	4	7	6	8	2
Anpassade bostäder	2	7	5	5	10
Korttidsavtal barnfamiljer	0	0	5	24	36
Ospecificerad målgrupp	0	0	0	0	8
Summa	123	114	114	114	143

Det har skett 50 överlåtelse (jämfört med 60, 2022) från Exploateringsförvaltningen till nyttjare under året. Vi hade vid årsskiftet 384 pågående kontrakt (jämfört med 370, 2022) med Exploateringsförvaltningen.

5. Parkeringar & 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 2023 hyrde vi ut ca 1300 parkeringar/garage, detta är i paritet med tidigare år och innebär en omsättning på ca 19%. Utöver detta har alla avtal för markparkeringar skrivits om under året då villkoret för höjning av hyran förändrats genom att Hyresgästföreningen 2019 sa upp förhandlingsordningen för parkeringar.

508 av våra parkeringar/garage administreras externt av P-bolaget och P-tjänst i Väst.