

Utredning av konsekvenser vid övertag av styckvis uthyrda studentbostäder i Poseidons bestånd

Bakgrund och nuläge

Poseidon har idag 1 086 studentlägenheter i sitt bestånd. Av dessa förhyrs 876 lägenheter genom blockhyresavtal och 210 lägenheter styckvis genom egen uthyrning. Till detta kommer de 706 lägenheter som hyrs ut styckvis genom SGS och som är föremål för denna utredning. Parallellt med detta uppdrag ligger ett ärende i Kommunfullmäktiges budget om att tillskapa fler studentbostäder i Göteborg. Det uppdraget hanteras av Framtiden i samarbete med dotterbolagen och berörs inte i detta ärende.

Under hösten 2024 fick ordföranden och verkställande direktören för SGS studentbostäder i uppdrag att inleda förhandlingar med Poseidons VD och ledning kring att låta Poseidon återta och hyra ut de enskilt inhyrda studentlägenheterna till studerande vid Göteborgs universitet och Chalmers tekniska högskola.

Lägenheterna hyrs i dagsläget ut möblerade genom SGS, vilket innebär att hyresgästen utöver hyran betalar ett så kallat möbelpåslag på 10–15%. Underhållet av möblemanget, lägenheternas geografiska spridning och placering i byggnaderna, leder till en resurskrävande förvaltning för SGS. Affären är inte lönsam för SGS, då förvaltningskostnaderna sammantaget överstiger intäkterna. Över tid har SGS sett en trend där studenterna i allt mindre utsträckning efterfrågar möblerade lägenheter.

Förutsättningen för att Poseidon återtar förvaltningen av lägenheterna är att de fortsatt skall hyras ut som studentbostäder, samt att numerären består.

Bedömning av förutsättningar

Bolagets bedömning är att det skulle underlätta att förvalta de lägenheterna som är styckvis uthyrda till SGS. Dels genom vår direkta dialog med hyresgästen, dels att vi på sikt skaffar oss en bättre uppfattning om lägenheternas skick och eventuellt behov av inre underhåll.

Studentlägenheter i egen regi innebär initialt en lägre kostnad för studenterna genom att de då inte behöver betala det möbelpåslag som SGS tar ut eftersom Poseidon inte kommer att erbjuda möblerade lägenheter. På sikt kan dock hyran komma att öka på grund av att lägenheterna är i generellt dåligt skick och behöver åtgärdas. Kostnaderna för att återställa lägenheterna till godtagbar standard kan komma att medföra en viss hyresökning.

Sammanfattningsvis visar samtal och intervjuer med medarbetare i bolaget att ett återtagande av studentlägenheterna skulle underlätta vår förvaltning av dessa. Detta eftersom vi då åter får en direkt dialog med hyresgästerna och möjlighet att kommunicera genom vår digitala boendeplattform, exempelvis vid nyckelutlämning, besiktningar, serviceanmälningar och andra åtgärder. Det skulle också underlätta vår dialog när vi behöver informera hyresgästerna om planerade driftavbrott i fastigheten, vilket i dagsläget är svårt att säkerställa att det når fram. Anledningen till att detta inte är möjligt idag är att lägenheterna hyrs ut via SGS och studentens hyresvärd är SGS, det innebär att vi saknar direkt kontakt med studenterna och de har inte tillgång till våra digitala boendetjänster som andrahandshyresgäst.

Bolaget bedömer vidare att uthyrningen bör ske genom Boplats och att studiekontroll bör ske terminsvis. Villkoren för studierna och utformningen av hyresavtalen behöver bolaget fortsätta se över, i samarbete med Boplats. Även i våra befintliga hyresavtal behöver vi se över besittningsrätten, så att det inte finns incitament att gå före kön.



POSEIDON

För Poseidon innebär ett återtagande och det efterföljande drifts- och underhållsansvaret av lägenheterna en tydligare ansvarsfördelning. Detta eftersom vi då får bättre rådighet över våra objekt och eget ansvar för förvaltningen, utan någon mellanhand.

Bruksvärdet för studentlägenheterna bör följa den övriga hyressättningen, utan det möbelpåslag som studenterna betalar idag. Detta skulle innebära en tydligare och mer transparent hyressättning.

Föreslagen arbetsgång är ett succesivt övertag under cirka två års tid, det vill säga övertagandet sker i samband med att ny hyresgäst flyttar in.