

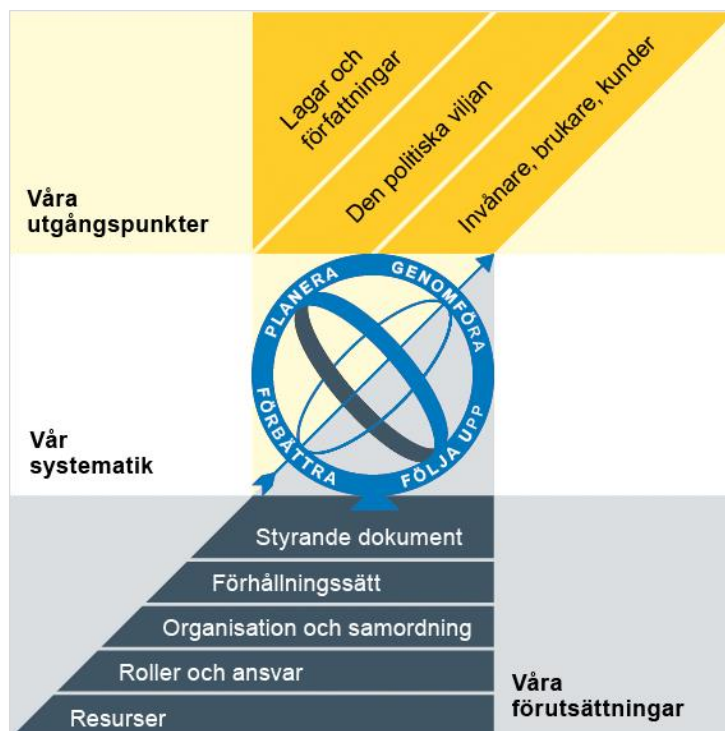
# Framtidenkoncernens policy och regler för uthyrning av bostäder

## Reglerande styrande dokument

► Policy  
Riktlinje  
Regel  
Anvisning  
Rutin  
Instruktion

## Göteborgs Stads styrsystem

Utgångspunkterna för styrningen av Göteborgs Stad är lagar och författningar, den politiska viljan och stadens invånare, brukare och kunder. För att förverkliga utgångspunkterna behövs förutsättningar av olika slag. Stadens politiker har möjlighet att genom styrande dokument beskriva hur de vill realisera den politiska viljan. Inom Göteborgs Stad gäller de styrande dokument som antas av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen. Därutöver fastställer nämnder och bolagsstyrelser egna styrande dokument för sin egen verksamhet. Kommunfullmäktiges budget är det övergripande och överordnade styrande dokumentet för Göteborgs Stads nämnder och bolagsstyrelser.



## Om Göteborgs Stads styrande dokument

Göteborgs Stads styrande dokument är våra förutsättningar för att vi ska göra rätt saker på rätt sätt. De anger vad nämnder/styrelser och förvaltningar/bolag ska göra, vem som ska göra det och hur det ska göras. Styrande dokument är samlingsbegreppet för dessa dokument.

Stadens grundläggande principer såsom demokratisk grundsyn, principer om mänskliga rättigheter och icke-diskriminering omsätts i praktisk verksamhet genom att de integreras i stadens ordinarie beslutsprocesser. Beredning av och beslut om styrande dokument har en stor betydelse för förverkligandet av dessa principer i stadens verksamheter.

De styrande dokumenten ska göra det tydligt både för organisationen och för invånare, brukare, kunder, leverantörer, samarbetspartners och andra intressenter vad som förväntas av förvaltningar och bolag. De styrande dokumenten ligger till grund för att utkräva ansvar när vi inte arbetar i enlighet med vad som är beslutat.

Styrande dokument			
Kommunala föreskrifter		Planerande och reglerande styrande dokument	
Normgivning mot enskild	Riktade styrande dokument	Planerande styrande dokument	Reglerande styrande dokument

Dokumentnamn: Framtidenkoncernens policy och regler för uthyrning av bostäder			
Beslutad av:  Förvaltnings AB Framtidens styrelse	Gäller för:  Förvaltnings AB Framtiden och samtliga förvaltande dotterbolag i koncernen	Diarienummer:  2024-00171	Datum och paragraf för beslutet:  2020-04-02 §11
Dokumentsort:  Policy och regler	Giltighetstid:  Tills vidare	Senast reviderad:  2024-04-24, §21	Dokumentansvarig:  VD

## Innehåll

<b>Inledning</b> .....	<b>4</b>
Syftet med denna policy .....	4
Vem omfattas av policyn .....	4
Bakgrund .....	4
Koppling till andra styrande dokument .....	4
Stödjande dokument .....	4
Uppföljning och avsteg .....	5
<b>Policy</b> .....	<b>5</b>
<b>Regler</b> .....	<b>6</b>
Grundläggande krav vid uthyrning .....	6
Krav vid uthyrning via Boplats .....	6
Krav vid intern omflyttning .....	7
Fördelning av lediga lägenheter .....	7

# Inledning

## Syftet med denna policy

Koncernens uthyrningspolicy syftar till att för såväl interna som externa målgrupper klarlägga bolagens övergripande principer för uthyrning i syfte att vara trovärdiga, rättvisa, transparenta och uppfylla ägarens krav.

## Vem omfattas av policyn

Denna policy gäller tillsvidare för uthyrning av hyresrätter i samtliga förvaltande dotterbolag i Framtidenkoncernen.

## Bakgrund

Föreliggande policy ersätter den av Förvaltnings AB Framtidens styrelse tidigare beslutade uthyrningspolicyn.

Nedanstående beslut i Kommunstyrelsen och övriga förändringar på bostadsmarknaden har medfört att uthyrningspolicyn har behövt ses över och revideras.

- Kommunstyrelsen beslutade 2018-06-13 att uppdra åt AB Framtiden att utveckla uthyrningspolicyn så att otillåten andrahandsuthyrning försvåras.
- Lagändring from 2019-10-01 (Lag 2019:523 om ändring i Jordabalken) "Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning".
- Boplats blir bostadsförmedling i september 2019 och behov finns att förtydliga policy och regelverk när Boplats ska förmedla sökande som uppfyller bolagens krav.

I samband med beslut om Framtidenkoncernens affärsplan för 2023-2025 reviderades skrivningarna gällande koncernens särskilda uthyrningsregler i utvecklingsområden. Detta för att harmonisera med inriktningen i av kommunfullmäktige beslutad budget för 2023.

## Koppling till andra styrande dokument

För beskrivning av hur personuppgifter skyddas och behandlas i samband med uthyrning av bostäder hänvisas till respektive bolags hemsida.

## Stödjande dokument

I bolagen finns anvisningar och rutinbeskrivningar hur policyn tillämpas till stöd för uthyrningsverksamheten.

## Uppföljning och avsteg

Uppföljning och analys av policyns effekter genomförs årligen för att bevaka om behov av revidering uppstår. VD i respektive bolag ska i enlighet med styrelsens arbetsordning redovisa avsteg från fastställd policy till styrelsen.

# Policy

Koncernens uthyrningspolicy syftar till att för såväl interna som externa målgrupper klarlägga bolagens övergripande principer för uthyrning i syfte att vara trovärdiga, rättvisa, transparenta och uppfylla ägarens krav.

- Alla ska ha lika rätt och möjlighet att söka en bostad. En viktig utgångspunkt är alla människors lika värde. Vi ska verka för mångfald och integration.
- Vi ska bidra till att skapa trivsamma och trygga områden med nöjda hyresgäster i samverkan med övriga samhällsaktörer.
- Policyn grundar sig på lagar, ägardirektiv, affärsidé samt förturer enligt särskilda avtal och överenskommelser samt bolagets egna behov i samband med exempelvis renovering och ombyggnation.
- Vid erbjudande av lägenhet beaktas affärsmässiga principer och god kundvård.
- Två sökande kan stå gemensamt på hyreskontraktet. Kontraktssinnehavaren ska vara folkbokförd i lägenheten.
- För en ledig lägenhet skapas en uthyrningsprofil som baseras på hushållssammansättning och ålder. Dessutom finns olika profilboenden såsom gemenskapsboende, trygghetsboende och studentboende.
- Den som söker en lägenhet måste uppfylla grundläggande krav samt svara mot lägenhetens uthyrningsprofil.
- Alla intressenter ska erbjudas boendekalkyl via respektive bolags hemsida.

# Regler

## Grundläggande krav vid uthyrning

Antal personer som ska bo i den sökta lägenheten får vid kontraktsskrivningen högst uppgå till:

- 3 personer för 1 rum och kök
- 4 personer för 2 rum och kök
- 6 personer för 3 rum och kök
- 8 personer för 4 rum och kök
- 10 personer för 5 rum och kök

## Koncernens särskilda uthyrningsregler

- Maximalt 20 procent av lägenheterna får hyras ut till sökande som har försörjningsstöd som sin huvudsakliga inkomstkälla. Denna särskilda uthyrningsregel omfattar utöver koncernens utvecklingsområden även de områden som bedöms som riskområden och utsatta områden. Områden som förflyttas bort från polisens lista kan under en treårsperiod successivt anpassas åter till ordinarie uthyrningsregel. Koncernens utvecklingsområden anges vid varje tidpunkt i Framtidens affärsplan.
- Nyproducerade lägenheter (lägenhet i fastighet som inte är äldre än 4 år vid uthyrningstillfället) ska hyras ut till sökande som har en månadsinkomst efter skatt som överstiger lägenhetens månadshyra. Vid försörjningsstöd ska hyran inte överstiga socialnämndens högsta godtagbara nivå för hyra.

## Krav vid uthyrning via Boplats

- Vid kreditkontroll får sökanden inte ha betalningsanmärkning som är relaterad till boende uppkommen de senaste 24 månaderna.
- Konstaterad störning av allvarligare slag de senaste 12 månaderna eller uppsägningsgrundande misskötsamhet godkänns ej. Regeln omfattar exempelvis kriminell verksamhet, hot eller våld, vanskötsel av lägenhet, oriktiga hyresförhållanden, upprepade störningar eller skuld till bostadsföretag.
- Blivande hyresgäster ska styrka att nuvarande boende ska avvecklas.
- Kontraktssinnehavare ska ha behov av lägenheten för permanentboende.
- Kontraktssinnehavare ska utgöras av en fysisk person, inte företag eller organisationer med undantag för avtal via Göteborgs Stad.
- För gemensamt kontrakt ska sökande och medsökande vara gifta eller sambor med äktenskapsliknande samlevnad där syftet är att båda ska bo långsiktigt i lägenheten.
- Sökande och medsökande ska båda uppfylla samtliga krav i policyn.

### Krav vid intern omflyttning

- Hyresgästen ska ha haft förstahandskontrakt i minst 12 månader i nuvarande lägenhet samt ha varit folkbokförd de senaste 12 månaderna i lägenheten.
- Hyresgästen får inte ha inkassokrav för hyran under det senaste 12 månaderna.
- Hyresgästen får ha max en (1) konstaterad störning, där hyresgästen meddelats skriftligt om att en störning förekommit, under de senaste 12 månaderna.

### Fördelning av lediga lägenheter

1. Bolagets egna behov	Exempelvis vid renovering och ombyggnation
2. Avtal	Med Göteborgs Stad Med idéburna organisationer
3. Intern omflyttning	För bolagens egna hyresgäster. Hyresgäster med längst boendetid i nuvarande lägenhet prioriteras först.
4. Boplats	Sökande med längst registreringstid på Boplats prioriteras först.