

Nämndinitiativ

Kommunstyrelsen Härryda 2022-05-05

Otillåten andrahandsuthyrning i Förbos bostadsbestånd

Otillåten andrahandsuthyrning förekommer sannolikt i stor omfattning i Förbos bestånd och är ett problem vi måste komma till rätta med. Problemkomplexet är stort, det handlar bl.a. om att bostadskön blir längre när attraktiva billiga lägenheter hyrs ut otillåtet i andra hand och även om osäkerhet i röstlängden i allmänna val.

Förbo visade i kommunstyrelsen 2021-11-18 bland annat att de kommunala bostadsbolagen i Göteborg anges som referens. Man arbetar med frågan och skriver att "Branschens bild är att 10% hyrs ut otillåtet." (Bilaga 1) Förbo har enligt senaste årsredovisning 5964 lägenheter i beståndet. Den exakta siffran på hur många kontrakt som är "svarta" är okänt. Det kan vara fler eller färre än 596.

Framtiden AB har efter Förbos presentation i KS visat nya siffror på att de taktat upp rejält och arbetar framgångsrikt med frågan (bilaga 2).

SD Härryda har i flera omgångar kommit med förslag om att ta tag i problemet på riktigt utan att ha fått gehör. Vid frågor till Förbos VD Peter Granstedt vid kommunfullmäktige 2022-04-28 gavs som tidigare svaret att Förbo inte har direktiv att arbeta med frågan.

Uppdraget till Förbo måste tydliggöras så vårt bostadsbolag Förbo kommer till rätta med problemet otillåten andrahandsuthyrning. Om det skall ske genom ändring av ägardirektiv eller utfärdande av direktiv till Förbo vill vi förvaltningen skall utreda. Klart är att Göteborgs Framtiden AB arbetat framgångsrikt med frågan och att man där kan hämta inspiration om hur Förbo kan komma vidare.

Med anledning av ovanstående yrkar Sverigedemokraterna:

- att kommunstyrelsen ger i uppdrag till förvaltningen att föreslå kommunstyrelsen lämplig väg framåt för att komma till rätta med otillåten andrahandsuthyrning i Förbos bestånd;

För Sverigedemokraterna Härryda kommun

Peter Arvidsson, Ledamot Kommunstyrelsen

2022-05-05

Bilagor:

Presentation Förbo KS 2021-11-18

https://goteborg.se/wps/PA_Pabolagshandlingar/file?id=37166



VÄLKOMMEN!

Otillåten andrahandsuthyrning KS Härryda kommun

2021-11-18



Branschen i stort och hos Förbo

- Hur stor är omfattningen?
- Hur arbetar vi med frågan?



Hur stor är omfattningen?

- Branschens bild är att 10% hyrs ut otillåtet.
- Viss nedgång efter ny lagstiftning okt 2019
- Många fall avser föräldrar som hyr ut till sina barn.

Hur arbetar Förbo med frågan?

- Vi agerar på tips från hyresgäster, egen personal och andra signaler.
- Viss utredning sker internt.
- Stöd via extern part, Fastighetssupport
- Anmodan om rättelse, uppsägning, kontakt med socialtjänst.
- Ca 30 ärenden per år

Hur arbetar andra bolag?

- Agerar mestadels på tips.
- De tre största kommunala bostadsbolagen i Göteborg samarbetar med Störningsjouren.
- I dessa bolag har ca 500 lgh/år friställts, utgör knappt 1 % av beståndet på 70 000 lgh

TACK
FÖR OSS!

Frågor ?

Styrelsehandling nr 11c
 Datum 2022-02-09
 Diarienummer 2022–0013

Handläggare
 Anders Lindgren
 Telefon: 031-773 7568
 E-post: anders.lindgren@framtiden.se

Uppföljning av riktiga hyreskontrakt 2021

Informationsärende

Styrelsen Förvaltnings AB Framtiden

Uppföljning av riktiga hyreskontrakt 2021 antecknas.

Ärendet

I Framtidenkoncernens affärsplan för 2021–2023, inom ramen för målområde *Nöjda hyresgäster*, beskrivs arbetet för att komma tillrätta med oriktiga hyreskontrakt. I Framtidenkoncernens policy och regler för uthyrning av bostäder finns utgångspunkterna för arbetet inklusive att policyn ska följas upp en gång per år.

Bolagen i koncernen hyr ut ca 75 000 lägenheter, borträknat de lägenheter som är avställda för evakuering eller renovering. Av dessa används drygt 1 250 lägenheter för bosociala kontrakt. Ca 840 lägenheter är uthyrda med godkända andrahandskontrakt. Antalet avställda lägenheter har ökat beroende på de renoveringsprojekt som pågår.

Uppföljningen omfattar kontrakt i koncernens bostadsförvaltande bolag.

Antal lägenheter och kontrakt

Antal kontrakt	2019-12-31	2020-12-31	2021-12-31
Antal lägenheter i koncernen	73 634	74 274	75 235
Antal avställda lägenheter (evakuering, renovering etc.)	562	595	796
Antal möjliga kontrakt	73 072	73 679	74 439
Antal godkända, pågående andrahandskontrakt	i.e.	764	837
Antal förmedlade lägenheter med bosociala kontrakt (Fastighetskontoret)	463	540	440
Antal pågående bosociala kontrakt (Fastighetskontoret)	1 688	1 577	1 220
Antal pågående bosociala kontrakt (övriga)	50	56	37
Kategoribostäder	2 473	2 543	2 618
Antal kontrakt som förmedlas via Boplats	4 311	4 774	6 190
Antal kontrakt som förmedlas via Omflyttningsplatsen	1 696	1 674	1 728

Utvecklingsområden med särskild uthyrningsregel

Framtidenkoncernens policy och regler för uthyrning av bostäder innehåller en särskild regel för uthyrning i utvecklingsområden som innebär att förvärvsinkomsttagare ska prioriteras. I ett enskilt delområde får högst 80 procent av lägenheterna prioriteras för förvärvsinkomsttagare. Uppföljningen visar att regeln tillämpas i stor utsträckning och att andelen prioriterade lägenheter för förvärvsinkomsttagare inte överstiger 80 procent.

Avsteg från policyn

Avsteg från policyn när det gäller uthyrning av lägenheter har i enlighet med policyn sammanställts och rapporterats. De visar att en stor andel ca 2/3 av avstegen sker på grund av renovering och ombyggnation. Övriga orsaker är bland annat omflyttning i samband med bildande av bostadsrättsförening, hot mot hyresgäst och olika individuella skäl.

Riktiga hyresförhållanden

Genom koncernens arbete med riktiga hyresförhållanden identifieras och frigörs lägenheter som inte används i enlighet med hyreskontraktet. Arbetet visar tydligt att oriktiga hyresförhållanden förekommer inom koncernen, även om det är svårt att uppskatta den exakta omfattningen.

En indikation på andelen riktiga hyreskontrakt kan fås genom uppföljning av resultatet av arbetet med oriktiga hyresförhållanden. Som framgår av uppföljningen friställdes drygt 640 lägenheter under 2021 via Störningsjourens arbete. Ytterligare 38 lägenheter friställdes i Gårdstensbostäders bestånd under 2021 och 2020 var antalet friställda lägenheter 47. Bolaget genomför arbetet med oriktiga hyresförhållanden i egen regi.

Oriktiga hyresförhållanden	2017	2018	2019	2020	2021
Antal friställda lägenheter via Störningsjourens arbete	360	426	638	447	643
Antal friställda lägenheter sedan start 2015	500	926	1 564	2 011	2 654
Egen uppsägning	286	294	496	300	473
Antal påbörjade ärenden om oriktiga hyresförhållanden sedan start 2017	2 003	3 233	5 193	6 829	8 845
Antal avslutade ärenden utan åtgärd	794	842	1 035	471	1 434

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ärendet är av administrativ karaktär och bolaget har inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur ekologisk dimension

Ärendet är av administrativ karaktär och bolaget har inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Ärendet är av administrativ karaktär och bolaget har inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.