

ÅFAs
UTHYRNINGSTRATEGI
FÖR BOSTÄDER

APRIL 2022



BAKGRUND OCH SYFTE

Bakgrund och syfte

Ånge Fastighets & Industri AB ("ÅFA") är Ånges kommunala fastighetsbolag. Deras fastighetsbestånd består av bostäder, kommersiella lokaler samt verksamhetslokaler för företag och kommunens verksamheter inom skola och omsorg. ÅFA har enligt beslut i kommunfullmäktige som mål att hålla vakansgraden för bostäder under en viss nivå, och har den senaste tiden inte haft möjlighet att uppnå det mål som satts upp. Till följd av den alltför höga vakansgraden utförde KPMG ett uppdrag där de granskade ÅFAs uthyrningsarbete. Slutsatsen av denna granskningsrapport resulterade i bedömningen att ÅFA behöver arbeta mer strukturerat.

Newsec Advisory Sweden AB ("Newsec") har av ÅFA fått i uppdrag att tillsammans arbeta fram en uthyrningsstrategi för bostadsportföljen som ska hjälpa ÅFA att öka uthyrningsgraden och därmed uppnå uppsatta mål för vakansgraden. Syftet med denna uthyrningsstrategi är att det ska bli ÅFAs interna styrande beskrivning för hur ÅFA ska arbeta med uthyrning av bostäder med mål att hålla en låg vakansgrad. Strategin kommer att vara ett levande dokument och uppdateras och förändras över tid.



Metod

Denna uthyrningsstrategi har sammanställts på basis av information från ÅFA, Ånge kommun, Statistiska Centralbyrån (SCB) och andra källor som bedöms tillförlitliga. Newsec och ÅFA har tillsammans utifrån insamlat material analyserat och utvecklat en uthyrningsstrategi för framtida arbete. Vidare har även inspel från hur andra kommuner i Sverige idag arbetar med sin bostadsuthyrning använts som underlag för att skapa en jämförelse och ökad förståelse.

Newsec friskriver sig från felaktigheter eller avvikelser i uthyrningsstrategin.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SEKTION	SIDA
SAMMANFATTNING	4
1. INTRODUKTION	6
2. BOSTADSMARKNADENS FUNKTIONSSÄTT	8
3. NULÄGE UTHYRNING ÅFA	20
4. BOSTADSUTHYRNING	30
5. STRATEGI FÖR FÖRBÄTTRAD EFFEKTIVITET I UTHYRNINGSPOLITIK	36
6. BIDRA TILL EN AKTIV TILLVÄXT OCH INFLYTTNINGSPOLITIK	41

ÅFAS UTHYRNINGSTRATEGI FÖR BOSTÄDER

SAMMANFATTNING



SAMMANFATTNING

Uthyrning av hyresrätter i allmännyttan är direkt kopplad till befolkningstillväxten och hur många som bor i en kommun. Med en stor befolkning ökar efterfrågan, och med en mindre befolkning minskar efterfrågan. I Ånge kommun nådde befolkningen sin topp på 1960-talet och antal invånare har sedan dess minskat. Med en mindre befolkning blir även efterfrågan på bostäder lägre, och detta är en aspekt som ÅFA inte kan påverka men som de är beroende av. För att ÅFA ska reducera sin vakansgrad behöver det finnas invånare att hyra ut lägenheter till. En annan övergripande aspekt som påverkar ÅFA i deras uthyrningsarbete är att bostadspriserna i Ånge kommun är låga jämfört med andra kommuner. Det innebär att om invånare har möjlighet till en kontantinsats så är månadskostnaderna lägre i en bostadsrätt och i ett småhus, och det är dyrare att bo i en hyresrätt. Detta bidrar till vidare svårigheter i uthyrningen.

ÅFA har under en längre tidsperiod haft höga vakansgrader i sitt bostadsbestånd, och har därför det senaste året intensifierat sitt arbete med fokus på att få ner vakansgraden. Detta har givit mycket goda resultat med en nästintill halvering av vakansgraden från 12% till 6,5% inom loppet av tolv månader. För att fortsätta detta goda arbete och denna fina trend har en uthyrningsstrategi tagits fram för att optimera ÅFAs uthyrningsarbete. För att säkerställa en bra uthyrningsprocess har kontakt skett med åtta allmännyttiga bostadsbolag i andra kommuner i Sverige. Här har det konstaterats hur andra kommuner arbetar med sin uthyrning av hyresrätter och hur de arbetar med att hålla en låg vakansgrad. I denna dialog framkom det att ÅFAs nuvarande uthyrningsprocess är förhållandevis lik hur andra kommuner i Sverige idag arbetar, men det inkom även goda råd på hur processen kan effektiviseras och optimeras. Flera potentiella åtgärder har identifierats som kan vara relevanta för ÅFA att titta närmare på i sin framtida uthyrning, och utav dessa potentiella åtgärder fastställs tre fokusområden:

1. Arbeta proaktivt med korta ledtider

- Fokus på att effektivisera uthyrningsprocessen och sätta upp tidsramar för varje del av processen för att säkra en ny hyresgäst innan nuvarande hyresgäst flyttar. Det innebär att ÅFA använder snabbhet som konkurrensfördel. Detta skapar tätt samarbete mellan medarbetare på ÅFA.

2. Renovering och smart hyressättning

- Driva en aktiv renoveringspolitik med fokus på att renovera alla lägenheter som har behov av detta för att öka hyrorna med smart hyressättning.

3. Marknadsföring med hög klass

- Aktivt arbeta med säljande marknadsföring för att skapa attraktiva annonser för lägenheterna för att öka intresseanmälningar. Här kan behov finnas av att uppdatera nuvarande hemsida samt använda sig av andra kanaler såsom social media.

Som nästa steg planerar ÅFA att påbörja uthyrningsarbetet utifrån ovan tre identifierade fokusområden. ÅFA kommer även att arbeta med kontinuerlig uppföljning av strategin löpande för att förbättra och anpassa den till medarbetare på ÅFA. Denna strategi är ett levande dokument som kontinuerligt ska uppdateras med förbättringar. Som ett sista steg planerar ÅFA även att arbeta fram en rapporteringsstruktur för att konsekvent och kontinuerligt kunna rapportera till styrelsen hur arbetet med vakansgraden fortgår tillsammans med andra viktiga aspekter som bedöms relevanta att utvärdera.

ÅFAs UTHYRNINGSTRATEGI FÖR BOSTÄDER

1. INTRODUKTION



INTRODUKTION

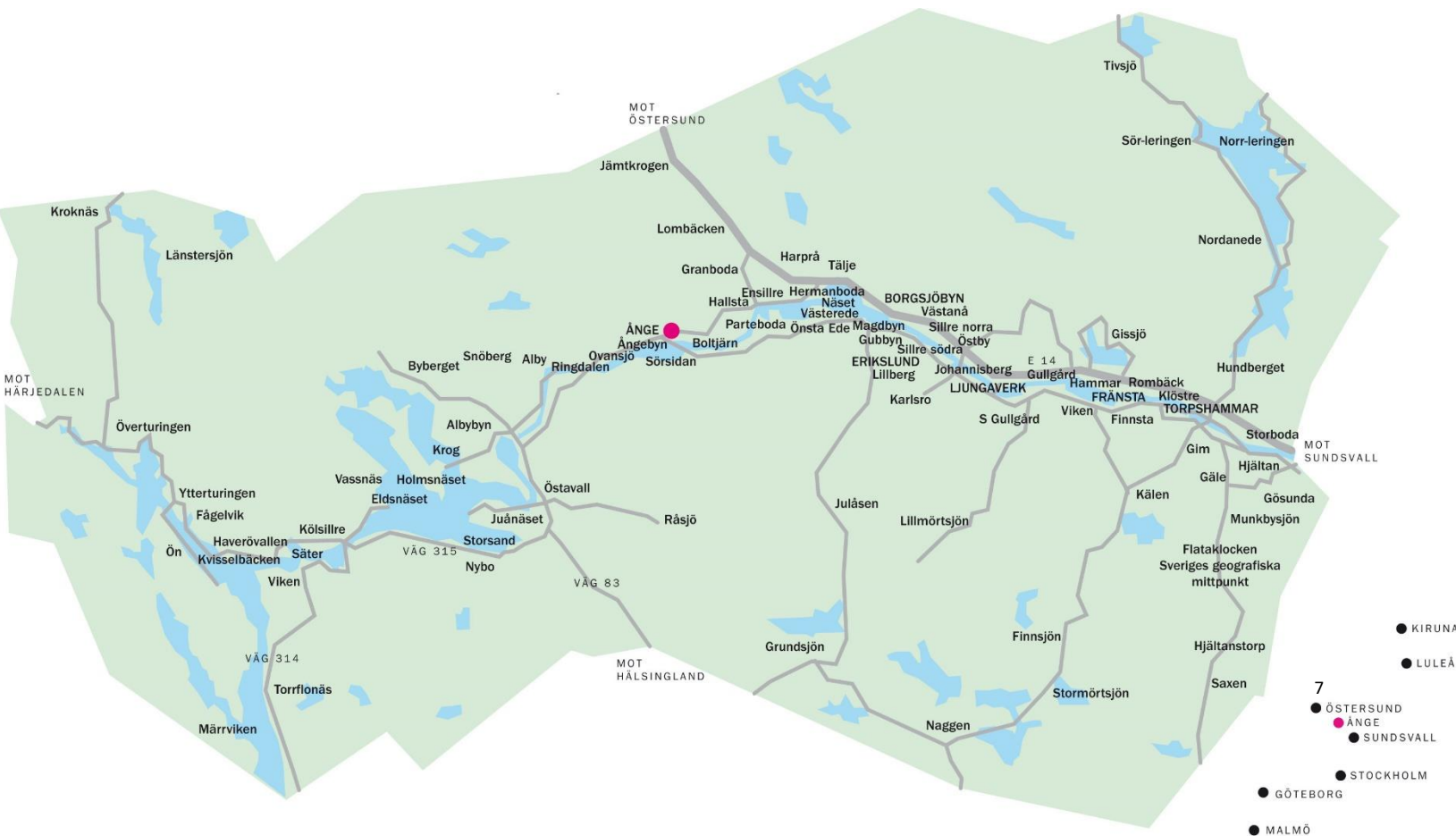
1.1 ÅFAS UTHYRNINGUPPDRAG FÖR BOSTÄDER

ÅFA är Ånges kommunala fastighetsbolag och har ett fastighetsbestånd som omfattar bostäder, kommersiella lokaler samt verksamhetslokaler för kommunens verksamheter och företag. ÅFA har idag 25 medarbetare inom områden som administration, uthyrning, ekonomi, förvaltning, fastighetsskötare, snickare samt lokalvårdare. ÅFAs bestånd inom bostäder började byggas upp på 1940-talet och idag har ÅFA 805 lägenheter som de förvaltar över i de sex orterna Alby, Ånge, Borgsjöbyn, Ljungaverk, Fränsta och Torpshammar. Fastigheterna som ingår i ÅFAs portfölj har producerats och köpts in genom politiska beslut, ingen byggnation på kommersiell grund har skett utan på bedömningar av kommuninvånarnas långsiktiga behov.

ÅFAs ÄGARDIREKTIV:

Med helhetssyn, flexibilitet och marknadsmässighet nå en väl anpassad fastighetsmängd av god kvalitet. Det ska ske genom att äga, förvalta och anpassa det totala beståndet till faktiskt behov. ÅFA ges därmed mandat att anpassa befintliga fastigheter eller del därav till annan verksamhet samt att sanera fastigheter som ej behövs i koncernen.

ÅFA är ett kommunalt fastighetsbolag och därmed ett allmännyttigt bostadsföretag med syftet att främja bostadsförsörjningen i kommunen. Målet är att tillhandahålla ett bostadsutbud med variation på standard och hyresnivå för att attrahera olika hyresgäster. Hyresnivån sätts enligt överenskommelse med Hyresgästföreningen samt Systematisk hyressättning. ÅFA arbetar balanserat genom att mer passivt erbjuda lägenheter vid underskott och mer aktivt marknadsföra lägenheter vid överskott. ÅFA har inget intresse av att konkurrera ut privata fastighetsägare eller andra boendeformer i kommunen, utan är snarare ett komplement för att bistå marknaden när behov finns. Fokus för ÅFA är att lösa kommuninnevärdarens och inflyttandes bostadsbehov på ett rimligt ekonomiskt sätt för båda parter.



ÅFAS UTHYRNINGSTRATEGI FÖR BOSTÄDER

2. BOSTADSMARKNADENS FUNKTIONSSÄTT



BOSTADSMARKNADENS FUNKTIONSSÄTT

2.1 EFTERFRÅGAN

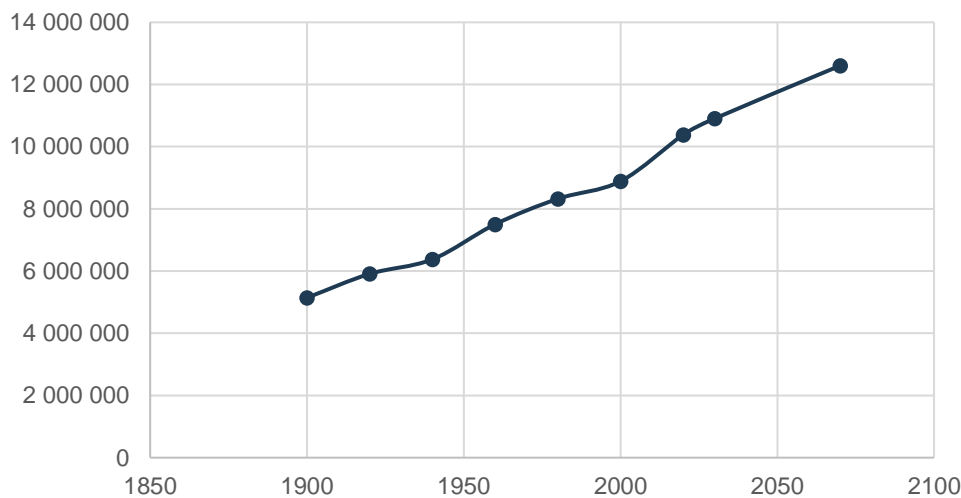
Bostadsmarknaden drivs helt och håller av antalet människor som bor på en ort och på hur befolkningstillväxten ser ut. Vid en hög befolkningstillväxt efterfrågas fler bostäder, och vid en stagnerande befolkningstillväxt är efterfrågan på bostäder låg. Därav finns det en stor korrelation mellan demografi och bostäder. Detta avsnitt kommer att presentera hur demografin har sett ut historiskt, hur det ser ut idag och hur prognoserna framgent ser ut på Sverigenivå, i Västernorrland län och i Ånge kommun.

2.1.1 DEMOGRAFI

SVERIGE

Sverige har kontinuerligt haft en stabil befolkningstillväxt och har på 100 år ökat med dryga fyra miljoner människor. I början av 1900-talet hade Sverige en befolkning på drygt fem miljoner människor och 1920 var befolkningen uppe i nästan sex miljoner människor. Sverige nådde åtta miljoner människor 1969, och därefter tog det 35 år innan vi nådde nio miljoner människor 2004. Därefter gick det snabbare att nå tio miljoner människor vilket skedde 2017, och tog enbart 13 år. Enligt de befolkningsprognoser som SCB har tagit fram förväntas Sverige nå en befolkning om elva miljoner människor 2034, och 13 miljoner människor 2070. De kommande åren förväntas befolkningen öka med 40 000 till 50 000 människor per år, vilket är något lägre än tidigare år. Nedan graf beskriver befolkningsutvecklingen i Sverige sedan 1900-talet fram till 2070.

Befolkningsutveckling Sverige



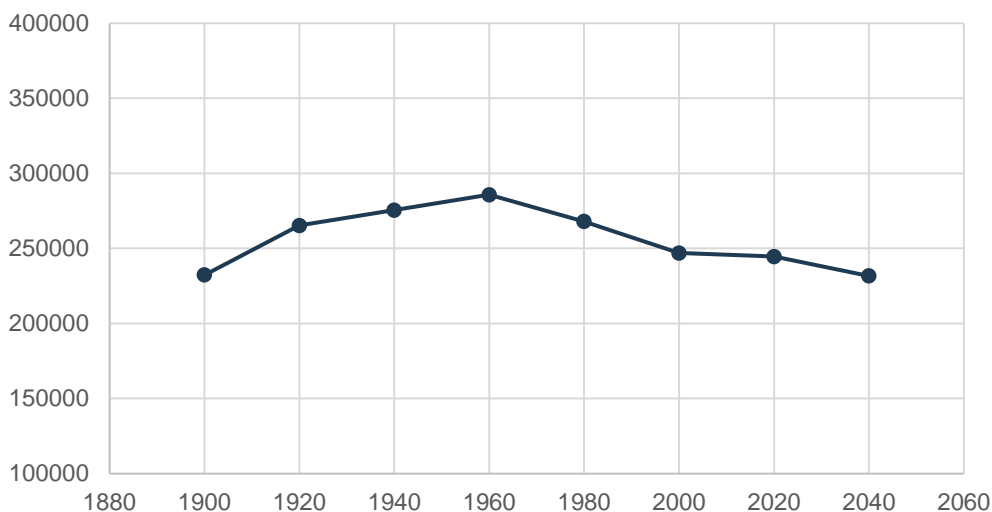
Enligt grafen är det möjligt att se att befolkningen ökade som mest i början av 2000-talet då Sverige under några år ökade med över 100 000 invånare per år. Så mycket har inte Sveriges befolkning ökat tidigare, däremot räknat i procent var folkökningen likvärdig under några år på 1800-talet samt under 1940-talet. Invandringen är en stor förklaring till varför befolkningen har ökat i Sverige, då fler personer har invandrat än utvandrat. Vidare bidrar även antal födselar till befolkningsutvecklingen och när fler personer föds än dör ökar befolkningen. Sett till åldersfördelningen idag, är var femte person över 65 år i Sverige och till 2070 förväntas det vara var fjärde invånare som är över 65 år. Detta indikerar på en ökad äldre befolkning i Sverige.

BOSTADSMARKNADENS FUNKTIONSSÄTT

VÄSTERNORRLAND

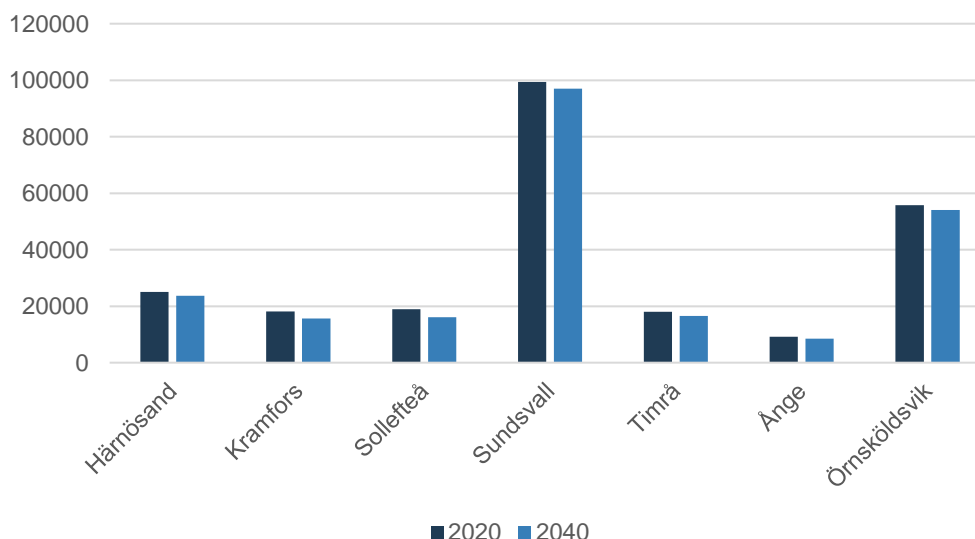
Västernorrlands län är ett av Sveriges 21 län och består av kommunerna Örnsköldsvik, Sollefteå, Kramfors, Härnösand, Timrå, Sundsvall och Ånge. Befolkningstillväxten i Västernorrland har succesivt ökat fram till 1960-talet, därefter har befolkningen minskat, mestadels till följd av att många industrier i länet lades ner och många flyttade. Nedan graf beskriver befolkningsutvecklingen i Västernorrland sedan 1900-talet fram till 2040.

Befolkningsutveckling Västernorrland



Om ovan graf jämförs med grafen på föregående sida är det möjligt att se att befolkningstillväxten i Västernorrland inte följer trenden som finns i Sverige, då befolkningen i Sverige enbart har ökat sedan 1960-talet medan den i Västernorrland har minskat. Denna trend verkar även fortsätta med de prognoser som SCB har tagit fram där befolkningen i Västernorrland förväntas minska med 5% mellan 2020 till 2040. Det är Västernorrland tillsammans med Norrbotten som är de två län i Sverige som förväntas ha störst folkminskning. Även åldersfördelningen förväntas bli högre, där folkmängden förväntas minska i de flesta åldrar under 80 år. År 2040 beräknas medelåldern i länet ligga på 45 år, vilket är bland de högsta medelåldrarna i Sverige. Nedan figur beskriver hur befolkningsutvecklingen förväntas se ut i kommunerna i Västernorrland, där alla förväntas få en minskad befolkning. Det är enbart Sundsvall och Örnsköldsvik som kommer tappa färre invånare än länets genomsnitt.

Befolkningsprognos kommuner Västernorrland

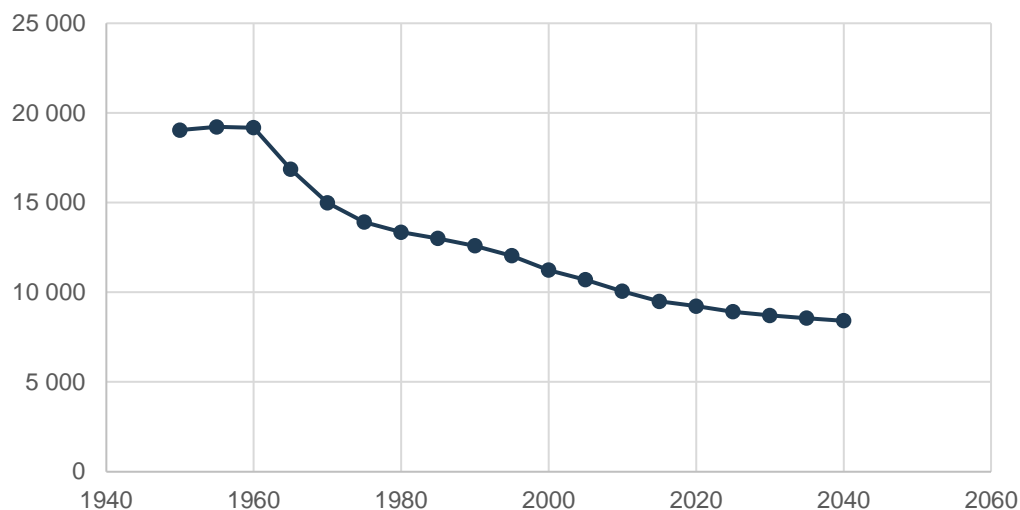


BOSTADSMARKNADENS FUNKTIONSSÄTT

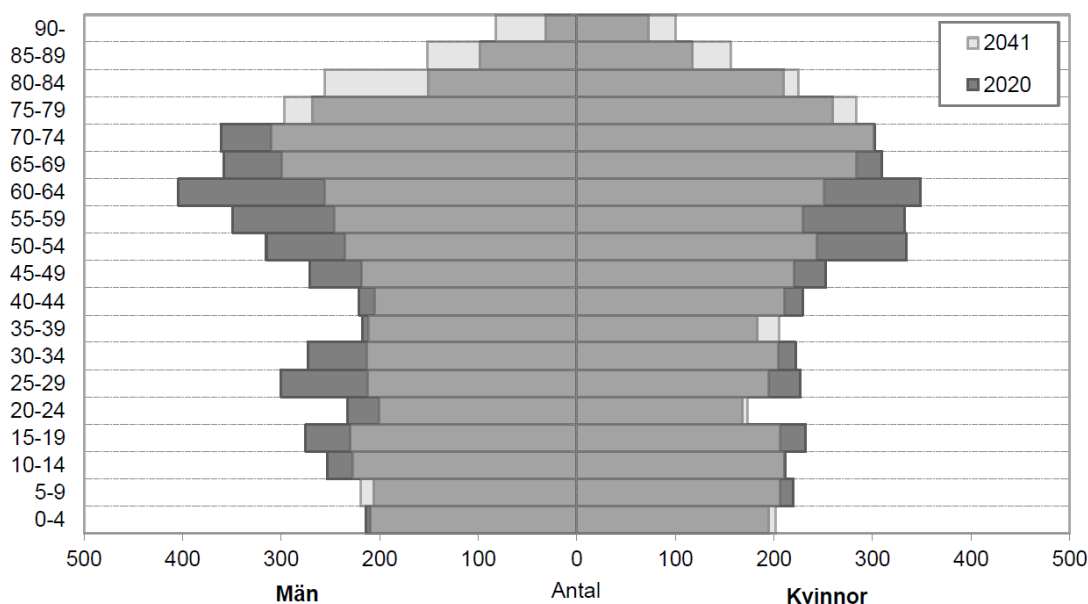
ÅNGE KOMMUN

Ånge kommun är Sveriges mittpunkt geografisk och den minsta kommunen sett till befolkning i Västernorrlands län. Befolkningstillväxten i Ånge kommun följer väldigt likt den i Västernorrland, där befolkningen ökade succesivt fram till 1960-talet och har sedan dess minskat nästintill varje år. Nedan graf beskriver befolkningsutvecklingen i Ånge kommun från 1950 fram till 2040.

Befolkningsutveckling Ånge Kommun



Från ovan graf kan slutsatsen dras att Ånge kommun hade som flest invånare på 1950- och 1960-talet, därefter har invånarantalet minskat och det förväntas fortsätta minska under kommande 20 år. Anledningar till att befolkningen har minskat är bland annat att fler personer avlider än vad som föds, vilket innebär ett negativt födelsenetto. Även flyttningsnettot har varit negativt en längre tidsperiod men förväntas bli positivt och växa när vi närmar oss 2040. Generellt är det en jämn fördelning mellan kvinnor och män i kommunen, där Ånge kommun har en lägre andel invånare i de flesta åldrarna upp till 50 år jämfört med Sverige, och en högre andel på de flesta åldrarna över 50 år. Detta indikerar en hög medelålder i kommunen som presenteras i nedan befolkningspyramid, där det är möjligt att se att Ånge kommun har flest invånare i en ålder mellan 50-75 år.



BOSTADSMARKNADENS FUNKTIONSSÄTT

TEMPORÄR BEFOLKNING

Utöver den faktiska befolkningen som idag bor i Sverige finns det en andel invånare som bosätter sig på olika orter på grund av deras jobb. Det kan vara personer som kommer från andra länder, eller svenska invånare som har temporära tjänster som innebär att de bosätter sig på en specifik ort under några månader upp till några år. Exempel på detta kan exempelvis vara personer som arbetar inom byggbranschen, som bosätter sig på en ort under en viss tidsperiod när en ny fabrik ska uppföras. När fabriken sedan står klar något år senare omlokaliseras personerna till en ny ort för nästa jobb. Det här leder till att befolkningen på en ort under en viss tidsperiod ökar, och då även bostadsuthyrningen. Denna typ av temporär befolkning bor generellt i hyresrätter eftersom det enbart bor på orten under en begränsad tidsperiod och det blir för stora investeringar att köpa en bostad.

Ånge kommun har idag delvis en temporär befolkning där personer har flyttat till kommunen för att arbeta med de många vindkraftsparker som finns i området. Detta innebär att befolkningen i kommunen ökar under en begränsad tidsperiod, från några månader upp till några år. Denna temporära befolkning är fördelaktig för ÅFA i deras uthyrningsarbete eftersom det finns en ökad efterfrågan på bostäder, och framförallt hyresrätter i kommunen. Detta bidrar till att vakansgraden minskar och att en större andel av bostadsbeståndet är uthyrt.

Med hänsyn till ovan bidrar ofta den temporära befolkningen till positiva effekter för de kommuner i Sverige som har en negativ befolkningstillväxt, eftersom det finns ett överskott av bostäder.

BOSTADSMARKNADENS FUNKTIONSSÄTT

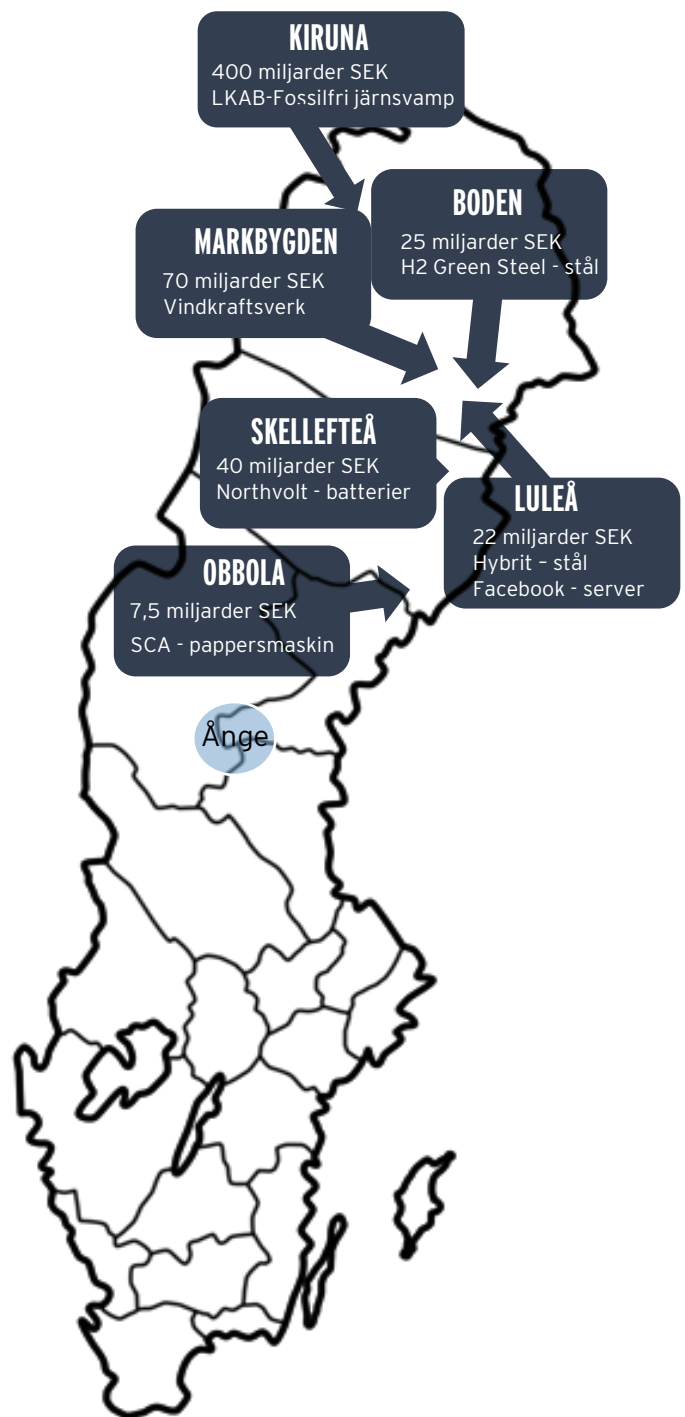
2.1.2 INVERKAN AV STORA INDUSTRIETABLERINGAR

Idag investeras över 1 000 miljarder svenska kronor inom industrin i norra Sverige. Kartan till höger illustrerar de största satsningarna som är pågående idag. Denna industriella satsning innebär en uppgradering av industrin där de gamla processerna inom basindustrin omvandlas till att bli en del av det hållbara kretsloppet. Det innebär hållbara och miljövänliga satsningar inom produktion och processindustri, med inriktning mot koldioxidneutrala och återvinningsbara processer. Anledningen till att norra Sverige attraherar stora industrisatsningar är att det finns ett överskott av el och väldigt bra tillgång till rent vatten. Företag som har attraherats av detta är exempelvis Northvolt i Skellefteå och H2 Green Steel i Boden.

Ånge kommun angränsar till denna industrialisering och har möjlighet att erbjuda samma goda tillgång till el och vatten som resterande kommuner i norra Sverige kan, och detta har visat sig. Exempelvis så var Ånge med i upphandlingen för Northvolts nya batterifabrik tillsammans med Timrå och Sundsvall. Vidare planeras en ny vätgasfabrik i Alby där RES Renewable Norden är väldigt intresserade av en etablering, och en avsiktsförklaring skrevs i december 2021. Planen är att fabriken börjar byggas under 2023 och att den står klar under 2025. Detta skulle innebära många positiva samhällseffekter för Ånge kommun då vätgasfabriken bidrar med runt 300 nya jobb.

Detta visar på att stora industrietableringar kan bidra till nya arbetstillfällen och därmed förhoppningsvis en ökad befolkning. För ÅFA skulle detta vara positivt eftersom antal invånare styr efterfrågan på bostäder, och förmodligen är detta inte den sista industrisatsningen i kommunen eller i närområdet utan det finns stor potential att industrialiseringen i norra Sverige fortsätter.

Därav kan en större industrietablering i Ånge kommun innebära att befolkningsprognoserna som SCB har tagit fram justeras, och befolkningen kan istället öka.



BOSTADSMARKNADENS FUNKTIONSSÄTT

2.1.3 LIVSMILJÖTRENDER

Under de senaste åren är det ett antal trender som har utmärkt sig när det gäller livsmiljö samt bostad. En stor bidragande faktor till att dessa trender har förstärks är coronapandemin som har haft en stor inverkan på Sveriges befolkning sedan våren 2020. Dessa trender har bidragit till att många invånare har valt att se över sin boende- och livssituation, och valt att förändra den.

1.

STOR EFTERFRÅGAN PÅ FRITIDSHUS

Efterfrågan på fritidshus är något som har varierat i Sverige, och det är en volatil marknad om helt är baserad på efterfrågan. Däremot så har efterfrågan på fritidshus ökat markant sedan 2020, där coronapandemin har haft en stor inverkan. Fritidshus skapar en närhet till naturen och ses som en frihet jämfört med exempelvis en liten lägenhet i en storstad. Med möjligheten till hemmaarbete så har idag många fler möjlighet att arbeta från egen bostad eller från fritidshus. Det har bidragit till att fritidshus blivit väldigt populärt då man kan spendera mer tid i sitt fritidshus och det upplevs som en bra investering.

2.

VILLA OCH SMÅHUS I UNDERSKOTT

Likt fritidshus så har även efterfrågan på villor och småhus skjutit i höjden. Med ökad tid som spenderas i hemmet så har många valt att utvärdera sina boendesituation, där många har insett att man är i behov av en större bostad. Även hemmaarbete har lett till att det behövs fler rum om det är flera personer som arbetar hemifrån samtidigt. En trädgård eller balkong har då värderats högt så det finns möjlighet att få frisk luft under arbetsdagen. Det som har uppstått på grund av denna ökade efterfråga är att det nu är ett underskott av småhus. Detta på grund av att det inte har producerats så många småhus, jämförelsevis med exempelvis hyresrätter, där fastighetsägare har prioriterat att producera många nya hyresrätter. Sverige är därför i behov av fler villor och småhus framöver.

3.

HYRESRÄTTER I ÖVERSKOTT

I jämförelse med underskottet som finns bland småhus, är det idag ett överskott av hyresrätter. Generellt har det varit ett fokus på att bygga flerbostadshus framför småhus, och när man tittar på uppdelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter så har hyresrätter stått för mer än 50% av nyproduktionen. Med en ökad efterfråga av att vilja äga sin egen bostad har efterfrågan på hyresrätter sjunkit samtidigt som fastighetsägare har fortsatt att bygga hyresrätter. Detta har lett till att det idag finns ett överskott av hyresrätter. Detta visar till en obalans på bostadsmarknaden där fastighetsägare har valt att fokusera på att producera en upplåtelseform som idag inte efterfrågas till lika stor andel.

4.

ÖKAD INFLYTTNING TILL REGIONSTÄDER

Befolkningstillväxten har de senaste åren ändrats från att det har varit stor inflyttning till storstadsregionerna i Sverige, till att många valt att flytta till mindre, så kallade regionstäder. Under 2021 hade exempelvis Stockholm en negativ befolkningstillväxt på 5 000 personer. De städer som har ökat mest i befolkning de senaste åren är regionstäder såsom Västerås, Norrköping, Jönköping med mera. Anledningen till detta är att många värdesätter en närhet till ett bra serviceutbud tillsammans med grönområden. Invånare önskar närhet till skola, jobb, matbutiker, grönområden och vill gärna nå det inom en 15-minuters period. Detta är idag inte möjligt i en storstad som Stockholm. Vidare finns även möjligheten att arbeta på distans och då behöver man inte bo lika nära sitt jobb. Detta har bidragit till att fler har haft möjlighet att flytta till mindre orter med pendlingsavstånd till storstadsregionerna.

BOSTADSMARKNADENS FUNKTIONSSÄTT

5.

HYBRIDMILJÖ

Hybridmiljöer är en annan trend som har uppkommit, framförallt till följd av coronapandemin, där ytor idag används till flera olika aktiviteter. Exempelvis så är din bostad både ditt kontor samt där du lagar mat och umgås med vänner. Detta har bidragit till att vår bostad idag inte enbart är vår bostad och det finns fler möjligheter att nyttja lokaler till. Ett exempel är att de lokaler som ofta finns på markplan i ett lägenhetshus nu kan nyttjas av boende i huset som ett flexibelt hemmakontor, alternativt att det kan användas till en förskola eller till och med omvandlas till en lägenhet om det finns en stor efterfrågan. Hybridmiljön har skapat flera alternativa användningsområden till vad vår bostad kan nyttjas till.

6.

GRÖN URBANITET

Den gröna urbaniteten är en kombination av två aktuella megatrender, urbanitet och hållbarhet. Den gröna urbaniteten baseras på människans önskan att bosätta sig i urbana områden med närhet till natur, friluftsområden, parker, miljövänliga och hållbara transportalternativ samt service. Vidare beskriver den gröna urbaniteten att vi människor vill ha en kombination av natur och tillgänglighet till bra service. Grön urbanitet tolkas direkt till en hälsosam och hållbar service. Det ska finnas ett varierat utbud gällande mat och dryck, aktiviteter och dagsservice som skapar en känsla av hög kvalitet. Med hänsyn till denna trend kan det även konstateras att detta kan ha bidragit till att många valt att flytta till regionstäder där den gröna urbaniteten kan vara lättare att uppnå än i en storstadsregion.

7.

PRIVATA OCH SKRÄDDARSYDDA TRANSPORTER

Egna transporter är en annan trend som har fått ett större fokus under pandemin, som har påverkat vår livsmiljö. Med restriktioner att undvika kollektivtrafiken och platser med mycket människor, har människor valt alternativa transportmedel, oftast på egen hand. Detta har bidragit till att bilen har fått en högre status och framförallt med fokuseringen av elbilar och att miljövänligare alternativ idag finns även för de som använder bil ofta. Det här gynnar framförallt landsbygden och mindre orter, såsom Ånge kommun, där det inte finns ett stort utbud av kollektivtrafik och bilen är det transportsätt som majoriteten använder. Det kan innebära att fler är villiga att bo på orter där kollektivtrafiken inte är lika utbred.

8.

E-HANDEL OCH LOGISTIK

Med restriktioner som har inneburit att konsumenterna ska undvika att besöka butiker så har e-handeln blivit en trend som definitivt har förstärkts under pandemin och påverkat vår livsmiljö. E-handeln har ökat inom alla segment, såsom kläder och skor, elektronik och framförallt livsmedel. När fler väljer att beställa varor online har även trycket på logistikanläggningar och snabba leveranser ökat. Idag förväntar sig många konsumenter att få varan levererad redan samma dag som beställningen lagts. Vidare har den ökade e-handeln bidragit till att postombud och andra utlämningsställen fått ett högt tryck och behövt öka med fler utlämningsställen. Detta har bidragit till att allt fler ställen för självservice utlämning såsom Instabox, blivit väldigt populära. Ett antal fastighetsägare i Sverige har nu valt att samarbeta med exempelvis Instabox om att införa utlämningsboxar i bostadshusen så att boende ännu smidigare och snabbare ska få sin beställning.

BOSTADSMARKNADENS FUNKTIONSSÄTT

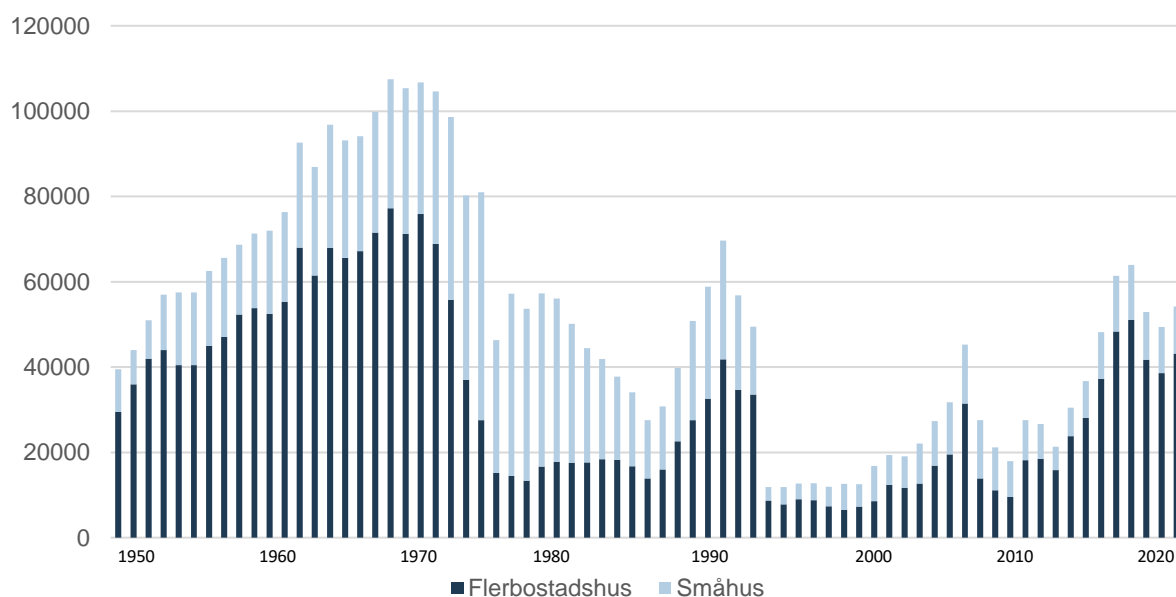
2.2 UTBUDD

För att möta den efterfrågan som finns på bostadsmarknaden är det viktigt att det finns ett utbud av bostäder att erbjuda marknaden. Det kan vara svårt att hitta rätt balans mellan utbud och efterfrågan, då det ofta i mindre orter på landsbygden finns ett överskott av bostäder, och det i storstadsregioner finns ett underskott av bostäder. Detta avsnitt kommer att redovisa hur bostadsutvecklingen har sett ut i Sverige de senaste decennierna samt för vilka upplåtelseformer det finns av bostäder i Sverige idag.

2.2.1 BOSTADSUTVECKLINGEN I SVERIGE

Som nämnt är det befolkningstillväxten som driver bostadsutvecklingen, finns det gott om invånare byggs bostäder för att försörja det behovet. I Sverige har det varit en kontinuerlig befolkningstillväxt och den förväntas fortsätta öka, vilket kräver fler bostäder. Nedan graf beskriver bostadsutvecklingen i Sverige och hur många bostäder som har påbörjats mellan åren 1950 till 2020. Här är det möjligt att se att väldigt många bostäder påbörjades under 1960- och 1970-talet, därefter stagnerade det och tog fart igen i början av 1990-talet. Sedan var det några år när inte så många nya bostäder producerades och det är de senaste åren som det har ökat igen. Generellt kan det konstateras att det har producerats fler flerbostadshus än småhus de senaste 70 åren.

Påbörjade bostäder efter hustyp



Sverige har idag en bostadsbrist, det är dock inte en effekt av att det byggs för lite bostäder utan för att det uppstår matchningsproblem med de invånare som söker bostäder och de bostäder som finns tillgängliga. Det kan exempelvis finnas tillräckligt med bostäder men bostäderna kan ligga på fel ställe geografiskt sätt, eller att upplåtelseformen inte är korrekt samt att bostäderna inte uppfyller de krav en person har på standard och storlek. Idag finns det många bostäder där efterfrågan har sjunkit på grund av utflyttning, där ett bra exempel är Ånge kommun, medan det finns för få bostäder på platser där inflyttningen har varit hög, ofta områden kring större städer i Sverige.

Över tid har flerbostadshus haft störst fokus och stått för den största andelen av nyproduktion av bostäder, det var enbart en period under 1980-talet då fler småhus byggdes. Av de flerbostadshus som färdigställs är trenden att det är fler hyresrätter som färdigställs jämfört med bostadsrätter. Under 2020 färdigställdes 61% hyresrätter och 39% bostadsrätter. Vidare enligt Boverket har de konstaterat att cirka 60 000 bostäder behöver byggas varje år fram till 2030 för att möta den förväntade befolkningstillväxten. Här står storstadsregionerna, Stockholm, Göteborg och Malmö för 73% av byggbehovet med andra regioner som Linköping/Norrköping, Västerås och Jönköping följt därefter. Det kan därför konstateras att befolkningstillväxten är centrerad till storstadsregionerna och andra stora regionstäder, då byggbehovet är störst här.

BOSTADSMARKNADENS FUNKTIONSSÄTT

2.2.1 UPPLÅTELSEFORMER

Det finns idag ett antal upplåtelse- och boendeformer i Sverige, där de vanligaste formerna beskrivs nedan. Dessa upplåtelseformer kan antingen vara nyproduktion, eller ett begagnat bestånd med hus som har funnits i alltifrån 100 år till de senaste tio åren.

HYRESRÄTT

Hyresrätt innebär att en person/personer hyr en lägenhet av en hyresvärd, som äger en eller flera fastigheter med hyreslägenheter. Som hyresgäst äger man själv inte bostaden och det finns inte möjlighet att genomföra stora förändringar i bostaden, utan renoveringar utförs av hyresvärderna. Det finns även möjlighet att hyra någon annans bostad helt eller delvis (inneboende), oavsett om denna är en hyresrätt, bostadsrätt eller en äganderätt. Dock har hyresgästen inte samma besittningsskydd. fördelar med att bo i en hyresrätt är bland annat att det inte finns något krav på kontantinsats, hyran är relativt fast, hyresgästen får hjälp med reparationer samt att det finns möjlighet att byta bostad. Nackdelarna med en hyresrätt är bland annat att det är begränsade renoveringsmöjligheter och hyresgästen har mindre inflytande.

BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att man är medlem i en bostadsrättsförening, som äger en fastighet med lägenheter och där varje medlem har varsin lägenhet. Bostadsrätten innefattar dels en nyttjanderätt till lägenheten och dels en andelsrätt i föreningen. En bostadsrätt kan normalt sett säljas på den öppna bostadsmarknaden men köparen måste godkännas av föreningen. fördelar med att bo i en bostadsrätt är att det görs en investering i ett eget boende, lägenheten kan inredas efter önskemål och små förändringar kan genomföras såsom ommålning samt att ägaren får ta del av värdeökningen om den säljs för mer än vad den köptes för. Nackdelarna är att det krävs tillgång till mycket kapital för kontantinsats och för att få ett beviljat bolån, det finns en risk att värdet på bostaden går ner samt att större renoveringar behöver godkännas av föreningen.

Det har gjorts ett antagande på att en bostadsrätt med tre rum och kök kostar omkring 100,000 kr att köpa i Ånge kommun, med en belåning på 85%. Vidare har även ett amorteringskrav på 2% per år antagits.

BOENDEKALKYL - 3 ROK ÅNGE KOMMUN

Avgift	6 000 kr/månad
Driftkostnad	900 kr/månad
Ränta 2%	0 kr/månad
Amortering 2%	0 kr/månad
TOTALT	6 900 kr/månad

BOENDEKALKYL - 3 ROK ÅNGE KOMMUN

Avgift	4 000 kr/månad
Driftkostnad	900 kr/månad
Ränta 2%	140 kr/månad
Amortering 2%	140 kr/månad
TOTALT	5 180 kr/månad

BOSTADSMARKNADENS FUNKTIONSSÄTT

ÄGANDERÄTT

Äganderätt – småhus och flerbostadshus – innebär att man själv äger sin bostad. Det absolut vanligaste är att man äger ett småhus, det vill säga ett en- eller tvåbostadshus. Sedan första maj 2009 är det även möjligt att bygga nya flerbostadshus med ägarlägenheter eller att bygga om byggnader som inte är bostadshus till ägarlägenheter. Denna boendeform innebär att man äger sin egen lägenhet, inte bara rätten att använda bostaden, som i en bostadsrätt. Det innebär att ägaren exempelvis kan sälja, pantsätta eller utan tillstånd hyra ut den, precis som vid ett småhus. Fördelar med en äganderätt är att man äger lägenheten själv och har därmed frihet över den, bostaden kan intecknas, det går att hyra ut till vem ägaren vill samt att inga renoveringar behöver godkännas. Nackdelar med en äganderätt är att det krävs tillgång till mycket kapital för kontantinsats och för att få ett beviljat bolån, samt att ägaren är själv ansvarig för bostaden om något skulle gå sönder.

Det har gjorts ett antagande på att ett småhus kostar omkring 750,000 kr att köpa i Ånge kommun, med en belåning på 85%. Vidare har även ett amorteringskrav på 2% per år antagits.

BOENDEKALKYL SMÅHUS ÅNGE KOMMUN

Avgift	0 kr/månad
Driftkostnad	3 500 kr/månad
Ränta 2%	1 060 kr/månad
Amortering 2%	1 060 kr/månad
TOTALT	5 620 kr/månad

ANDRA UPPLÅTELSEFORMER

Utöver ovan nämnda upplåtelseformer finns det även ett flertal till som nyttjas på den svenska bostadsmarknaden:

- 1. Kollektiv och co-living:** Detta är ett boende som delas av flera personer där personen ofta har ett eget rum eller lägenhet och att de sedan delar på de större utrymmena som kök och vardagsrum. Detta är en boendeform som är väldigt social och framförallt inriktas mot unga vuxna som flyttar hemifrån.
- 2. Longstay:** Hotell för långtidsboende där det finns möjlighet att hyra ett rum eller en liten lägenhet under en längre tidsperiod när man besöker en ort.
- 3. Studentbostäder:** Bostäder dedikerade till studenter som framförallt pluggar på högskola eller universitet. Kan vara både egen lägenhet samt i ett kollektiv. Det är ofta långa köer till dessa boenden i stora studentstäder.
- 4. Äldreboende:** Detta är ett boende som är anpassat för de äldre som är i behov av vård och omsorg och inte klarar av att bo hemma själva. I regel har de boende en egen lägenhet eller rum och så delas de större utrymmena som matsal och vardagsrum med de andra som bor på äldreboendet.
- 5. Trygghetsboende:** Denna upplåtelseform inriktar sig emot personer över 70 år som vill ha möjlighet att bo i en egen bostad men önskar större gemenskap och trygghet, genom att det finns gemensamma utrymmen.

BOSTADSMARKNADENS FUNKTIONSSÄTT

Vid val av upplåtelseform är det flera faktorer som påverkar det val som görs. Det kan vara alltifrån den ekonomiska kapaciteten, ålder, familjesituation med mera. Nedan tabell sammanfattar de tre främsta upplåtelseformerna med fokus på de skillnader som finns med dem.

FAKTOR	HYRESRÄTT	BOSTADSRÄTT	ÄGANDERÄTT
EKONOMI	Ingen kontantinsats eller bolån krävs	Kontantinsats och bolån krävs	Kontantinsats och bolån krävs
HYRESNIVÅ	Relativt stabil	Varierar. Är beroende på föreningens ekonomi	Ingen hyra
VÄRDEFÖRÄNDRING	Får inte ta del av någon värdeförändring	Får ta del av värdeförändring	Får ta del av värdeförändring
RENOVERINGAR	Hyresvärden genomför alla renoweringar	Ägaren genomför alla renoweringar. Krävs dock godkännande från föreningen	Ägaren genomför alla renoweringar
RÅDIGHET	Låg rådighet över bostaden	Viss rådighet över bostaden	Full rådighet över bostaden
INFLYTANDE	Lågt inflytande	Visst inflytande på föreningens aktiviteter	Fullt inflytande
UTHYRNING	Behöver godkännande från hyresvärden	Behöver godkännande från föreningen	Behöver inget godkännande. Ägaren bestämmer själv

Av ovan information kan det konkluderas att de som väljer att bo i en hyresrätt förmodligen inte har en tillräckligt god ekonomi för att kunna köpa en bostad eftersom kontantinsatser krävs. Därav är det troligtvis personer med en något sämre ekonomi som väljer att bo i en hyresrätt. Däremot behöver det inte vara så, utan många kan välja hyresrätter på grund av att hyresgästen får hjälp när saker i lägenheten går sönder då det ligger på fastighetsägaren att åtgärda detta.

I längden, däremot, är det ofta mer fördelaktigt att köpa sin egen bostad eftersom det är en investering. När det amorteras på lånen betalar personen tillbaka till sig själv, vilket gör att själva kostnaden för lånet är räntan. När lånet är avbetalat kommer det vara billigare att bo i ett småhus än i en hyresrätt. Detta gäller framförallt på mindre orter, såsom Ånge, där det är möjligt att köpa ett småhus för inte alltför stor kostnad då inga stor lån behöver tas. Därav lönar det sig ofta i längden att köpa ett småhus, än att bo i en hyresrätt. Boendekalkylerna på förgående sidor styrker även detta argument då de påvisar att det är billigare att äga sin egen bostad än att hyra den. I Ånge kommun är det extra tydligt då det redan från början är billigare att köpa sin egen bostad än att bo i hyresrätt, och flera invånare kan därav ha svårt att motivera att flytta till en hyresrätt när de har ekonomi att köpa en egen bostad som innebär en lägre månadskostnad.

Sammanfattningsvis kan det fastslås att en svag befolkningsutveckling innebär trots positiva inslag en stor utmaning för uthyrningsarbetet. Det är svårt att av rent ekonomiska skäl motivera att hyra när andra boendeformer innebär en svår konkurrent till ÅFA.

ÅFAs UTHYRNINGSTRATEGI FÖR BOSTÄDER

3. NULÄGE UTHYRNING ÅFA

NULÄGE UTHYRNING ÅFA

3.1 ÅFAS NUVARANDE BESTÅND - AKTUELLT MARS 2022

ÅFA förvaltar idag 805 lägenheter i orterna Alby, Ånge, Borgsjöbyn, Ljungaverk, Fränsta och Torpshammar i Ånge kommun. Antal lägenheter har förändrats i antal över åren och har de senaste åren framförallt reducerats, merparten på grund av att några av fastigheterna har identifierats som saneringsfastigheter och har rivits. Detta på grund av att det har varit stora vakanser i dessa fastigheter. ÅFA har även valt att sälja en fastighet till en privatperson. ÅFA tog ett beslut under hösten 2021 att identifiera vilka som är saneringsfastigheter och om de är det ska de rivas så snart som möjligt, resterande fastigheter ska behållas för att renoveras och fräschas upp. Med hänsyn till detta bör ÅFAs bestånd vara likvärdigt framgent. Nedan tabell beskriver hur lägenheterna är fördelade mellan orterna, samt hur vakansgraden ser ut på orterna med information aktuell i mars 2022.

ORT	ANTAL LÄGENHETER	ANTAL VAKANTA	UNDER ÅTGÄRD (ej uthyrbars)	VAKANSGRAD
Alby	22	0	0	0%
Ånge	410	14	4	2,4%
Borgsjöbyn	8	0	0	0%
Ljungaverk	63	14	4	15,9%
Fränsta	262	20	3	6,5%
Torpshammar	40	4	0	10%
TOTALT	805	52	11	5%

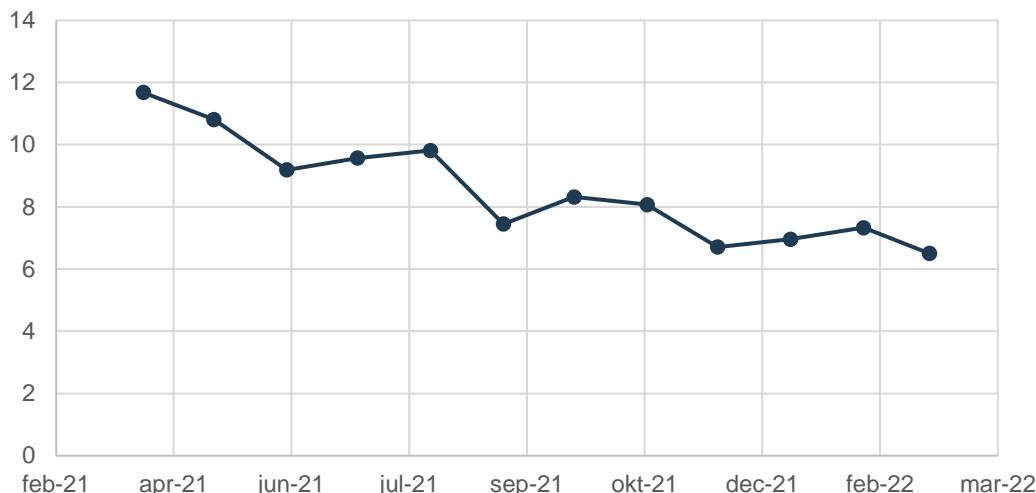
Utifrån ovan tabell kan det konstateras att ÅFAs bestånd består av till merparten lägenheter i Ånge och i Fränsta, med några färre lägenheter i de andra orterna. Den högsta vakansgraden är i Ljungaverk där nästintill 16% av lägenheterna står vakanta. ÅFA har under en längre tidsperiod haft utmaningar med höga vakansgrader, dessa börjar nu förbättras avsevärt och har under ett år halverats. ÅFA gick in i 2021 med 95 lediga lägenheter (11,8%), vid halvårsskiftet 2021 var vakansen 73 lägenheter (9,3%) och vid ingången till 2022 var vakansen nere på cirka 52 lägenheter (6,5%). Detta visar till nästintill en halvering av vakansen på enbart tolv månader, och visar på en mycket god trend. Merparten av vakanserna fylls snabbt och det kan enbart vara någon månad mellan nya hyresgäster som bostaden står tom. Däremot finns det några lägenheter som har varit vakanta i över ett år, så kallade långtidsvakanser, där den lägenhet som varit ledig längst är sedan maj 2020. ÅFA har även några seniorboenden och här finns det en lägenhet som varit vakant sedan februari 2019. Nedan lista visar de långtidsvakanser som ÅFA har i mars 2022:

ORT	STORLEK	VAKANT SEDAN
Ånge	3ROK	2020-07-31
Ljungaverk	2ROK	2020-09-30
Ljungaverk	2ROK	2020-05-31
Fränsta	1ROK	2020-09-30
Fränsta	1ROK – Seniorboende 65	2020-05-15
Fränsta	1ROK – Seniorboende 65	2019-09-30
Fränsta	1ROK – Seniorboende 65	2019-02-28

NULÄGE UTHYRNING ÅFA

Nedan graf visar hur vakansgraden har sett ut det senaste året för ÅFA, och som det är möjligt att se har vakansgraden reducerats betydligt på enbart tolv månader. Detta visar till en mycket god trend och bra uthyrningsarbete av ÅFA eftersom befolkningen i kommunen har minskat.

Vakansgrad ÅFA



Vilka typer av bostäder som har varit vakanta har varierat över åren, den största vakansen idag är 2ROK, men har vid tidigare år varit 1ROK. Generellt har det varit samt är lättare att hyra ut större lägenheter, och idag står 1ROK och 2ROK tillsammans för 75% av vakansen.

3.1.1 ÅFAs ERBJUDANDE I FÖRHÅLLANDE TILL EFTERFRÅGAN

ÅFAs bestånd kan klassas som ett äldre fastighetsbestånd, där den nyaste fastigheten byggdes 1989. Fastighetsbeståndet har byggts upp mellan 1945 och 1989 vilket skapar en hög medelålder, samt att lägenheterna inte är uppdaterade enligt den standard som många boende eftersöker idag, då exempelvis många saknar hiss och att badrummen är små. Merparten av husen är i betong eller tegel, finns ett fåtal i trä. Överlag så finns det ett stort underhållsbehov av varje fastighet när det gäller exempelvis utemiljö, stomme, fasad och fönster.

Vidare har många lägenheter inte genomgått någon renovering på flera år. Detta kan ha en inverkan på vakansgraden eftersom standarden på en lägenhet kan ha stor betydelse vid en flytt om man väljer mellan olika alternativ. I arbetet som ÅFA utför idag är det sällan priset som är den avgörande faktorn vid val av bostad, utan det är ofta det geografiska läget samt servicen som finns i anslutning till bostaden. Lägenheter som är lokaliserade i områden där det exempelvis inte finns matbutik, kollektivtrafik eller drivmedelsstation är aspekter som nästintill är avgörande. Istället är hyresgäster villiga att betala mer för en hyresrätt som har en bra standard och ett bra geografiskt läge med närliggande service.

Detta visar på att en aktiv renoveringspolitik har effekt för ÅFA och i de lägenheter där ÅFA har höjt standarden med exempelvis nytt kök och nytt badrum, har varit lättare att hyra ut då de har inbringat många fler intresseanmälningar. Därav kan det bekräftas att en högre standard på lägenheterna skapar en högre efterfråga av boende i kommunen och det kan därför vara relevant att se över nuvarande bestånd för att renovera och fräscha upp det för att möta den efterfrågan som finns idag. Detta bidrar även till att ÅFA har möjlighet att ta ut en högre hyra vilket skapar en godare ekonomi för ÅFA.

NULÄGE UTHYRNING ÅFA

3.2 ÅFAS BESTÅND VS MARKNADENS TOTALA LÄGENHETSBEHOV

För att klargöra om ÅFAs fastighetsbestånd matchar befolkningsstorleken bör relationen mellan befolkning och bostadsbehov fastställas. För att genomföra detta har kommuner i närliggande område undersökts för att fastslå hur relationen ser ut där, detta för att påvisa vad en rimlig relation bör ligga på. Nedan tabell redovisar kommunerna och hur relationen mellan befolkning och bostadsbehov ser ut. Det är bostäder i allmännyttan som jämförelsen sker med, för att det ska bli så korrekt som möjligt.

	BEFOLKNING	ANTAL BOSTÄDER	RELATION
Ånge kommun	9 233	805	8,7%
Östersund kommun	64 324	4 000	6,2%
Timrå kommun	17 923	1 845	10,3 %
Härnösand kommun	25 012	1 800	7,2%
Sundsvall kommun	99 383	5 800	5,8%
Kramfors kommun	18 005	1 900	10,6%
Sollefteå kommun	18 814	1 200	6,4%
Örnsköldsvik kommun	55 823	3 374	6%
Berg kommun	7 135	447	6,3%
SNITT			7,5%

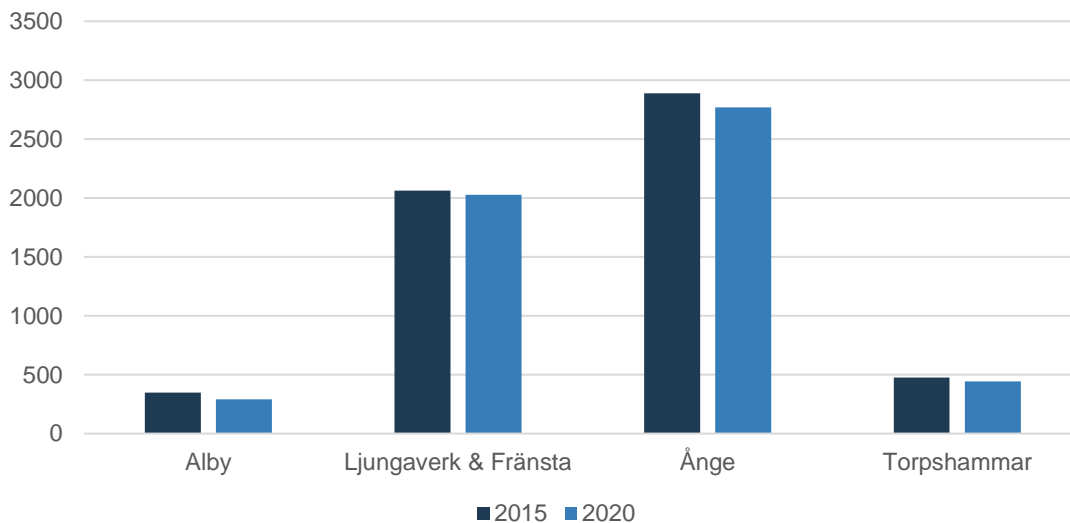
Från ovan tabell kan det konstateras att relationen mellan befolkning och bostäder i allmännyttan varierar mellan 6-10% i närliggande kommuner, med ett snitt på 7,5%. Därav kan det fastslås att Ånge kommun ligger ovanför snittet med en dryg procent, och att det i dagsläget förmodligen finns fler lägenheter tillgängliga än vad bostadsbehovet i Ånge är. Vidare, eftersom det är billigare att bo i småhus i mindre orter, såsom Ånge, bör förslagsvis relationen vara något lägre än snittet på 7,5% då fler invånare väljer småhus före hyresrätt.

Om man tar hänsyn till befolkningsprognoserna som har tagits fram av SCB så förväntas befolkningen att minska de kommande åren och till 2040 antas befolkningen i Ånge kommun vara 8 400 invånare. Om ÅFAs bestånd antas vara likvärdig mot vad det är idag kommer relationen att försämrats och vara 9,6%. Med denna information kan det fastställas att ÅFA inte bör utöka sitt fastighetsbestånd med nyproduktion eller förvärv av nya fastigheter. Detta bör endast ske om nuvarande bestånd minskas genom exempelvis rivning eller försäljning. Därav kan det antas att beståndet inte bör utökas, utan snarare reduceras framgent.

NULÄGE UTHYRNING ÅFA

Vidare kan det antas att alla orter i Ånge kommun kommer att minska i befolkning, det på grund av att trenden har visat på en minskade befolkning i hela regionen samt även i orterna i kommunen. Nedan diagram beskriver detta:

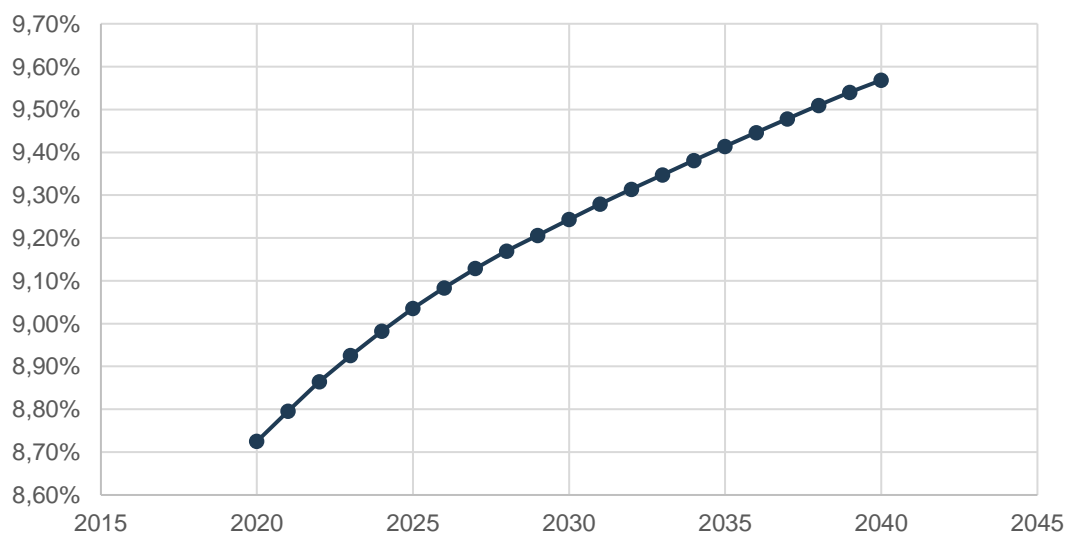
Befolkningsutveckling orter Ånge kommun



Alby har haft den största minskningen i befolkning, 16% har antal invånare minskat med över en fem årsperiod. Torpshammar hamnar på en minskning på 7%, Ånge på 4% och Fränsta och Ljungaverk på 2%. Detta indikerar att det inte finns något behov av nyproduktion i någon av orterna i Ånge kommun, utan framåt behöver ÅFA istället utvärdera om man ska behålla hela beståndet på 805 lägenheter om befolkningsprognoserna framtagna av SCB kommer att vara korrekta.

Nedan graf visar hur relationen mellan ÅFAs bestånd och befolkningstillväxten kommer att förändras mellan 2020 och 2040, och som tidigare nämnt kommer relationen att öka om det antas att beståndet är kvar på 805 lägenheter. Det innebär att ÅFA förmodligen kommer få svårare att hyra ut bostäder framöver.

Relation mellan ÅFAs bestånd och befolkningsutveckling



NULÄGE UTHYRNING ÅFA

3.2.1 ÅFAs MARKNADSANDEL

ÅFA är idag den absolut största fastighetsägaren när det gäller hyresrätter i Ånge kommun. Det finns några privata fastighetsägare som har ett mindre bestånd av hyresrätter. Det innebär att ÅFAs marknadsandel är stor, omkring 75%, vilket innebär att även vakansrisken ökar. Generellt brukar marknadsandelen av allmännyttan i Sverige vara omkring 30-50 % av det totala beståndet av hyresrätter i en kommun. Detta visar därmed att ÅFA har en väldigt stor andel jämfört med snittet, dock brukar allmännyttan ha en större andel i mindre kommuner. Nedan tabell beskriver hur marknadsandelen ser ut i närliggande kommuner för att skapa en jämförbar bild.

	TOTALT ANTAL HYRESRÄTTER*	ANTAL HYRESRÄTTER I ALLMÄNNYTAN	MARKNADSANDEL
Ånge kommun	1 084	805	74 %
Östersund kommun	11 426	4 000	35 %
Timrå kommun	1 805	1 845	100 %
Härnösand kommun	3 502	1 800	51 %
Sundsvall kommun	12 269	5 800	47 %
Kramfors kommun	2 547	1 900	75 %
Sollefteå kommun	2 560	1 200	47 %
Örnsköldsvik kommun	7 386	3 374	46 %
Berg kommun	447	447	100 %
SNITT			64 %

Av ovan tabell kan det utläsas att många av kommunerna i Västernorrland och i närheten till Ånge kommun har en högre andel än det generella snittet som finns i Sverige. Det är framförallt de större kommunerna med en större befolkning såsom Östersund och Sundsvall som har en lägre marknadsandel. Det kan även fastställas att ÅFAs marknadsandel är högre än snittet jämfört med ovan närliggande kommuner, och med en högre marknadsandel ökar även vakansrisken.

Vanligtvis uppfattas allmännyttan som en något vänligare och billigare lägenhet att flytta till jämfört med privata fastighetsägare, och detta kan vara till fördel för ÅFA och andra allmännyttiga bostadsbolag som har stor marknadsandel.

* Informationen totalt antal hyresrätter är baserad på fakta från SCB gällande antal hyresrätter 2020. Det kan därför förekomma vissa differenser mellan totalt antal hyresrätter och antal hyresrätter i allmännyttan, då den information är baserad på siffror från 2021. Det kan exempelvis ha tillkommit nyproduktion. Det gäller framförallt Timrå och Bergs kommun som har en marknadsandel på 100%.

NULÄGE UTHYRNING ÅFA

3.3 ÅFAs ARBETSÄTT VID UTHYRNING AV BOSTÄDER

ÅFA har idag en uthyrningspolicy som de arbetar efter när det gäller uthyrning av hyresrätterna. För att ha möjlighet att teckna ett hyresavtal behöver följande krav uppfyllas:

1. Du ska vara myndig (dvs fyllt 18 år vid tecknande av avtal)
2. Du ska ha svenskt personnummer
3. Du ska uppfylla ÅFAs krav på inkomst*
4. Du har ingen skuld till ÅFA eller annan hyresvärd
5. Du har inga betalningsanmärkningar från de senaste tolv månaderna
6. Du som har hyresavtalet ska vara den som bor i lägenheten
7. Antal personer som ska bo i lägenheten ska vara rimligt i förhållande till lägenhetens storlek
8. Du ska ha en gällande hemförsäkring
9. Du ska uppvisa goda referenser från tidigare hyresvärd

* Krav på inkomst innebär att från inflyttningdagen och sex månader framåt ska hyresgästen ha en regelbunden inkomst som ska täcka hyran. Godkända inkomster är bland annat tillsvidareanställning, visstidsanställning, A-kassa, aktivitetsersättning, pension, sjukersättning, CSN, borgen med mera.

Nedan beskrivs ÅFAs arbetsätt, både historiskt och hur ÅFA arbetar idag och hur processerna ser ut.

HISTORISKT

När nuvarande uthyrningsansvarig började arbeta på ÅFA var arbetsättet annorlunda mot idag, där den största skillnaden var att mycket av arbetet utfördes manuellt då flera av processerna inte hade digitaliserats. Det fanns en hemsida, däremot var den inte så avancerad och det var enbart möjligt att ha några få lägenheter annonserade samt att dessa lägenheter inte uppdaterades regelbundet vilket innebar att annonserna blev inaktuella. Ett tag valde ÅFA även att enbart annonsera en bostad i en storlek, exempelvis om det var fem 3RÖK som var vakanta så annonserades bara en av dem, den som var fräschast. Detta arbetsätt ledde till att flera av bostäderna stod vakanta under en längre tidsperiod. Utöver hemsidan användes även den lokala tidningen, Ljunganbladet, som en marknadsföringskanal där ÅFA annonserade om lediga lägenheter och intressenter fick ringa in.

Intresseanmälningar genomfördes på hemsidan och skrevs sedan ut och sattes in i en pärm, där den intresseanmälan som var längst fram i pärmen var äldst och den längst bak i pärmen var nyast. När en lägenhet blev vakant ringde ÅFA till de intressenter som var längst fram i pärmen. Detta resulterade i många nej svar då informationen inte uppdaterades frekvent och de personer som gjort intresseanmälan inte behövde uppdatera sin anmälan regelbundet för att den skulle vara kvar.

NULÄGE UTHYRNING ÅFA

NULÄGE

ÅFAs nuvarande arbetssätt består av olika delar och processer. Delarna kommer att presenteras var för sig i text och därefter redovisas i en figur som beskriver uthyrningsprocessen i sin helhet.

1. Intresseanmälan

Den första delen av en uthyrning är att boende i Ånge kommun gör en intresseanmälan på ÅFAs hemsida om att de är intresserade av att hyra en lägenhet. Personer kan registrera sig i kön från och med att man har fyllt 16 år, och får en poäng för varje dag som man står i bostadskön. Att stå i bostadskön är gratis. För att inte mista köpoängen behöver personen uppdatera sin registrering minst var sjätte månad genom att logga in på sin profil. Detta för att garantera att ÅFA har en aktiv och aktuell kö med personer som alla söker en bostad. Det går enbart att ha maximalt tre pågående intresseanmälningar samtidigt, och om man inte svarar på tre lägenhetserbjudanden nollställs köpoängen. ÅFA ger idag förtur till studenter samt till de som kommer från andra kommuner och har fått en anställning i Ånge kommun, så kallad student- och arbetsförtur. Idag är det flera hundra aktiva intressenter i bostadskön och i snitt kommer det en ny intressent i veckan som registrerar sig.

2. Lägenhet blir vakant

Den andra delen är när en lägenhet blir vakant, i Ånge kommun sker detta när nuvarande hyresgäst säger upp sin bostad, men det skulle kunna vara även vid nyproduktion för andra aktörer. När en lägenhet sägs upp i ÅFAs bestånd sker alltid en besiktning av lägenheten, där det stäms av hur länge hyresgästen har bott där. Denna besiktning görs medan hyresgästen fortfarande bor kvar i lägenheten då uppsägningstiden är tre månader. Det är fastighetsskötaren som genomför besiktningen och därefter sker en dialog inom ÅFA om lägenheten behöver fräschas upp eller renoveras innan ny hyresgäst flyttar in. Här finns det tre olika alternativ där alternativ ett är att inget görs, alternativ två innebär att ytskikten förbättras såsom att väggarna målas om, och alternativ tre innebär en mer omfattande renovering där både kök och badrum kan uppgraderas och renoveras. Vid alternativ ett och två så annonseras lägenheten direkt och vid alternativ tre avvaktar ÅFA med att annonsera lägenheten till de vet när lägenheten kommer vara färdigställd. Om en lägenhet genomgår en större renovering justeras även hyran för att matcha den högre standarden.

3. Annonsering av lägenhet

Den tredje delen är själva marknadsföringen och annonseringen av lägenheten. Idag publiceras alla vakanta lägenheter på ÅFAs hemsida, och detta hanteras av uthyrningsansvarig. I annonsen presenteras kort information om lägenheten som hyran, vad som ingår i hyran eller om det exempelvis krävs egna abonnemang för el och internet, boytan i kvadratmeter, typ av hyresrätt (1ROK, 2ROK etc), adress samt bild och planritning. Som standard tar ÅFA inga bilder i lägenheterna eftersom de annonseras medan en hyresgäst fortfarande bor där, så det är enbart bild på fastigheten från utsidan som visas. Däremot om lägenheten har genomgått en större renovering så har ÅFA tagit bilder på det nyrenoverade köket och badrummet och inkluderar det i annonsen. Idag sker ingen annan typ av marknadsföring eller annonsering av de vakanta lägenheterna, utan enbart på ÅFAs hemsida. Däremot använder sig ÅFA i särskilda fall och vid behov av marknadsföring via sociala medier, såsom Facebook.

4. Visning av lägenhet

Den fjärde delen är visning av lägenheten för några av de som har anmält intresse. De är de fem första intressenterna med högst köpoäng som får komma på visning i lägenheten. Visningen sköts av en fastighetsskötare, och kan ibland stöttas av uthyrningsansvarig. Lägenheten kan visas för intressenter från allt från två månader till någon vecka innan den blir vakant. Detta beror delvis på nuvarande hyresgäst och om/när de tillåter en visning av lägenheten. Om det mot förmodan skulle vara så att ingen av de fem intressenter som har fått se lägenheten tackar ja går det vidare till nästa intressent i bostadskön, och vid enbart nej svar så publiceras annonsen på nytt på hemsidan igen.

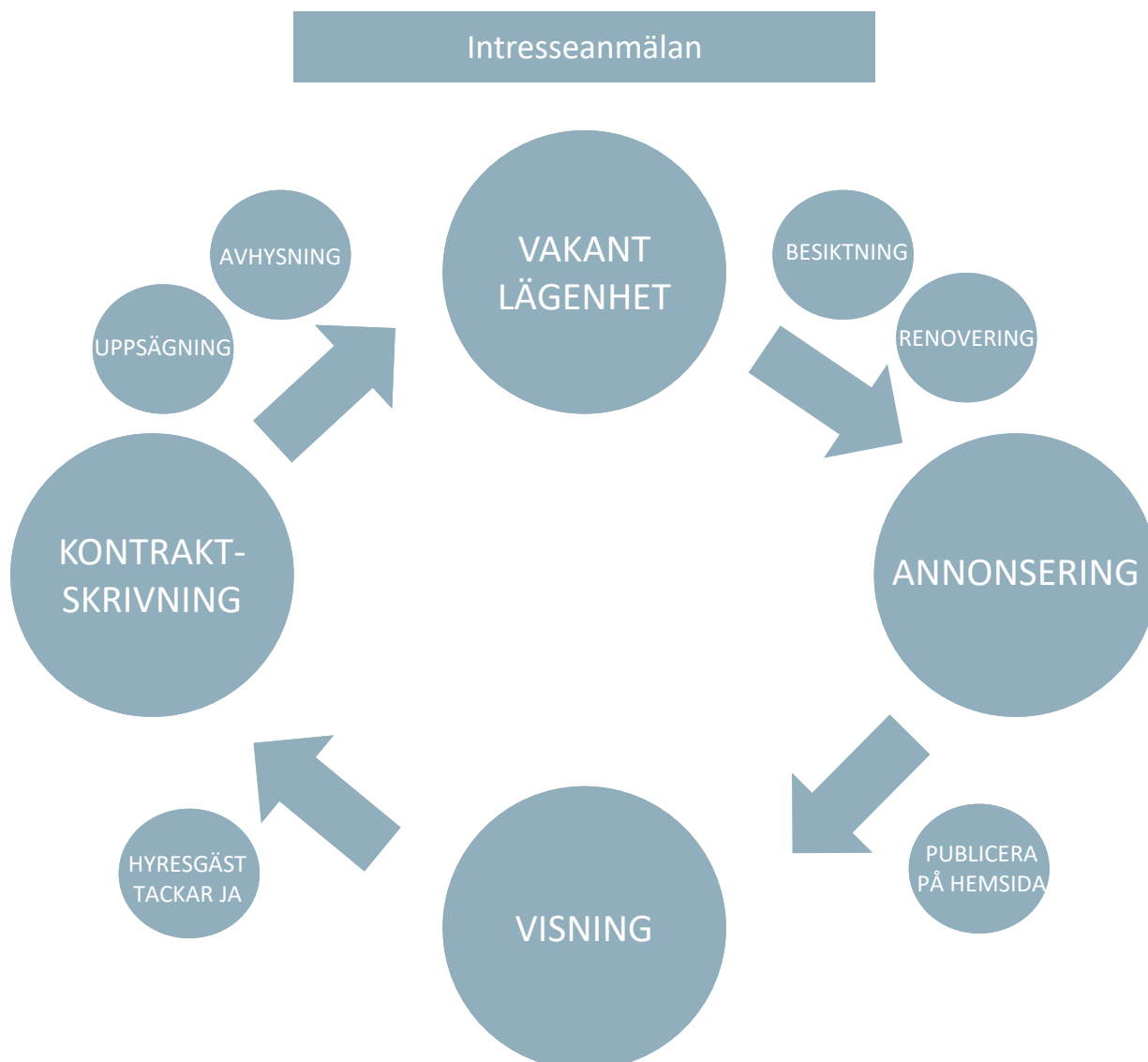
NULÄGE UTHYRNING ÅFA

5. Kontraktssignering

Den femte delen innefattar att signera ett hyresavtal med ny hyresgäst för lägenheten. Det är uthyrningsansvarig på ÅFA som tar fram alla hyresavtal samt signerar dem. Avtalen skrivs tillsvidare med tre månaders uppsägningstid, dock för särskilt boende är uppsägningstiden en månad. Hyresavtalen kan idag signeras digitalt, på plats på ÅFAs kontor alternativt att avtalet skickas hem på posten till den nya hyresgästen. Digital signering föredras av ÅFA då det snabbar på signeringsprocessen, däremot behöver ÅFA även erbjuda andra sätt för signering för exempelvis den äldre befolkningen som inte är lika vana vid digital signering.

6. Lägenhet sägs upp/Avhysning

Den sista delen i en uthyrningsprocess som även gör att den påbörjas på nytt igen är när en hyresgäst väljer att säga upp sin lägenhet. De största anledningarna till att hyresgäster hos ÅFA säger upp sin lägenhet är för att de ska flytta ihop med partner, eller att de ska flytta till annan ort. Uppsägning sker tre månader för en standard hyresrätt och en månad innan vid särskilt boende. En lägenhet kan dock bli vakant på andra sätt än att en hyresgäst säger upp avtalet, och det är vid avhysning. En avhysning kan ske på grund av olika anledningar, exempelvis när en hyresgäst inte betalar sin hyra eller vid misskötsel. Vid misskötsel är det oftast så att fastighetsskötaren har upptäckt att hyresgästen inte följer ordningsregler, alternativt att grannar har lämnat in klagomål. När en hyresgäst har mottagit två varningar för störning så arrangeras ett möte med ÅFA där det varnas att om man mottar en tredje varning så förlorar man hyresrätten. Även besök kan anordnas vid misskötsel. Det är fastighetsförvaltare samt uthyrningsansvarig som är med på dessa möten/besök. Generellt så sker oftast avhysning när hyran inte har betalats, inte vanligt att avhysning sker vid misskötsel eller störningar.



NULÄGE UTHYRNING ÅFA

3.4 MARKNADSFÖRINGSKANALER

ÅFA arbetar idag framförallt med marknadsföring av de lediga bostäderna genom deras egen hemsida (se nedan bild). Idag läggs alla lägenheter upp direkt på hemsidan när de blir vakanta, om de inte ska genomgå en renovering. ÅFA har inte arbetet på detta sätt med hemsidan tidigare utan nyttjandet av hemsidan har ökat markant den senaste tiden. Tidigare valde ÅFA att exempelvis enbart lägga ut en lägenhet i en viss storlek, den som var fräschast och finast av de vakanta, även fast det fanns flera vakanta lägenheter i samma storlek. Denna process bidrog till att lägenheterna stod vakanta en längre tidsperiod. Detta arbetssätt användes som nämnt tidigare, men kvarstår inte, utan idag publiceras alla lägenheter på hemsidan.

Vid tidigare tillfällen har även Ljunganbladet, en lokal tidning, använts för att marknadsföra lediga lägenheter, där intressenter kunde ringa in på annonserna. Denna marknadsföringskanal används inte idag utan allt är hänvisat till hemsidan. Nuvarande hemsida är även förhållandevis ny, där den gamla hemsidan enbart tillät att några få lägenheter visades vilket gjorde att utbudet kunde bli inaktuellt då den inte uppdaterades regelbundet.

Med hänsyn till ovan har ÅFAs marknadsföringsarbete blivit betydligt bättre än vad det var för några år sedan, då det idag finns en kontinuerligt uppdaterad hemsida som visar alla de lediga lägenheterna som finns i Ånge kommun, vilket tidigare inte har prioriterats på samma sätt. ÅFA använder sig även av social media, såsom Facebook, som en marknadsföringskanal vid behov och särskilda fall.

Fortsättningsvis för att förbättra marknadsföringsarbetet bedöms gemensamma marknadsföringskanaler såsom bostadsförmedling vara ett bra alternativ att titta på. En bostadsförmedling kan skapas för att förse alla boende i kommunen med en hemsida för alla lediga lägenheter, både de som ägs av kommunen och de som ägs av privata fastighetsägare. Detta underlättar för alla som söker bostäder i kommunen och kan även attrahera personer som vanligtvis vänder sig till privata fastighetsägare för bostäder, genom att de även ser ÅFAs bestånd. Vidare kan det även skapas en gemensam plattform/bostadsförmedling med närliggande kommuner, såsom Sundsvall, Timrå och Härnösand. Detta gör det möjligt för invånare i regionen att se bostadsutbudet i en större skala vilket kan bidra till att fler attraheras av Ånge och de bostadsmöjligheter som finns här. Genom en gemensam marknadsföringskanal väcks även medvetandet och intresset av att det finns bostäder i Ånge kommun som är attraktiva, vilket skulle kunna bidra till att fler personer överväger att flytta till Ånge när de vet att det finns tillgängliga bostäder där.



HYRESLEDIGT

FÖR HYRESGÄSTER

OM OSS

MINA SIDOR


FELANMÄLAN

Skapa ärendet direkt på webben.

BOSTÄDER & LOKALER

Leta bland våra lediga objekt.

MINA SIDOR

Se dina ärenden och fakturor.

ÅFAs UTHYRNINGSTRATEGI FÖR BOSTÄDER

4. BOSTADSUTHYRNING



BOSTADSUTHYRNING

4.1 BOSTADSUTHYRNING

Vid uthyrning av bostäder, hyresrätter, så är det många aspekter som det behöver beslutas om. Två av dessa aspekter är hur bostäderna ska förmedlas och hur hyran sätts.

4.1.1 BOSTADSFÖRMEDLING

En bostadsförmedling är en offentlig eller privatägd verksamhet som förmedlar hyresrätter till bostadssökande. I Sverige drivs bostadsförmedlingen vanligen av kommuner. Bostadsförmedlingen förmedlar bostäder till bostadssökande som har uppnått en viss kötid i bostadsförmedlingens bostadskö, men det kan finnas undantag för sökande med speciella behov. Bostadsförmedlingen kan ta ut en administrativ avgift för att stå i kön. I större städer i Sverige kan det krävas många år i bostadskö för att få ett förstahandskontrakt i ett attraktivt område. Bostadsförmedlingar har funnits i Sverige i över 100 år.

En bostadsförmedling i en kommun kan bestå enbart av kommunens egna förvaltade hyresrätter, som det exempelvis är i Ånge kommun idag. Däremot i många andra kommuner i Sverige samarbetar man även med privata fastighetsägare och skapar en gemensam marknadsplats för fler hyresrätter. Detta gör det smidigare för en bostadssökande om det enbart finns en bostadsförmedling och en bostadskö att stå i. Exempel på bostadsförmedlingar som har skapat en gemensam marknadsplats är Bostadsförmedlingen i Stockholm som är ett samarbete med över 200 fastighetsägare, Uppsala Bostadsförmedling, Boplats Göteborg, Bostadsförmedlingen i Örnköldsvik samt Sigtuna Bostadsförmedling.

Ovan bostadsförmedlingar kan ofta vara ett fristående dotterbolag till det kommunägda bostadsföretaget. Förmedlingen är inte vinstdrivande och ambition är att skapa en bostadsförmedling och därmed en bostadskö för att underlätta för alla bostadssökande.

4.1.2 HYRESSÄTTNING

Vid hyressättning av en hyresrätt är det viktigt att det ska vara lika hyror för likvärdiga bostäder. Därför bestäms hyran utifrån något som heter bruksvärdessystem. Bruksvärdessystemet innebär att hyran baseras på lägenhetens standard, kvalitet och service. Viktiga faktorer för bruksvärdet är lägenhetens storlek, modernitetsgrad, planlösning, läge inom huset, reparationsstandard och ljudisolering. Vidare kan förmåner såsom hiss, sopsortering, tvättstuga, god fastighetsservice, lekplats samt parkeringsplatser ha en inverkan på hyresnivån. Även närområdet såsom affärer, förskolor och goda kommunikationer vägas in i hyressättningen av fastighetsägaren. I Sverige bestäms nästan alla bostadshyror genom årliga förhandlingar mellan hyresvärden och Hyresgästföreningen. Däremellan arbetar parterna för en systematisk hyressättning, för att den på bästa sätt ska spegla hyresgästernas värderingar. Bruksvärdessystemet gör att hyror inte ska kunna öka mer än andra priser i samhället.

Hyressättning enligt bruksvärdessystemet kan jämföras med marknadshyra, vilket innebär att fastighetsägaren fritt kan sätta hyran. Frågan kring att införa marknadshyra vid hyressättning av hyresrätter har varit uppe i riksdagen där det föreslogs att införa marknadshyra, fri hyressättning, för nyproduktion av bostäder. Detta ledde dock till en misstroenderöstning mot dåvarande statsminister Stefan Löfven och förslaget gick inte igenom.

BOSTADSUTHYRNING

4.2 JÄMFÖRELSE MED ANDRA KOMMUNER

Kommande avsnitt kommer att presentera hur andra allmännyttiga bostadsbolag idag arbetar med sin uthyrning av deras hyresrätter. Detta för att få en uppfattning kring vad andra kommuner har för arbetssätt, och hur deras vakansgrader ser ut. Jämförelsen kommer att vara med både kommuner som bedöms ha lyckats väl med sin bostadsuthyrning samt med kommuner som bedöms ha lyckats mindre bra med sin bostadsuthyrning. Denna information kommer att skapa en stor förståelse för ÅFA i sitt uthyrningsarbete och bildar ett bra underlag för framtida arbete.

I kontakten med allmännyttan i andra kommuner har det varit fokus på fem olika områden. Målet var att se hur deras vakansgrad ser ut idag och hur de arbetar med att hålla den låg. Områdena är:

1. Process: Hur arbetar kommunen med sin uthyrning av hyresrätter. Hur ser deras arbetsprocess ut?
2. Produkt: Hur ser deras bestånd ut. Hur många lägenheter förvaltar de och är det nyproduktion/äldre bestånd?
3. Plats: Har de adderat något extra erbjudande till sin hyresgäster? Såsom övernattningslägenheter, gym etc
4. Promotion: Hur arbetar de med marknadsföring idag. Vilka kanaler nyttjar de sig av?
5. Pris: Har de arbetat med några rabatter eller hyressänkningar?

Nedan tabell sammanfattar de åtta kommuner som Newsec har varit i kontakt med.

KOMMUN	ANTAL BOSTÄDER	VAKANSGRAD	MARKNADSFÖRINGSKANALER
Kommun A	860	15%	Hemsida
Kommun B	450	1-2%	Hemsida
Kommun C	550	10%	Hemsida, social media
Kommun D	1900	7%	Hemsida, tidning
Kommun E	1400	0%	Hemsida, social media
Kommun F	4800	4%	Bostadsförmedling, hemsida, tidning, radio
Kommun G	300	2,5%	Hemsida
Kommun H	4000	0%	Hemsida
ÅFA	805	5%	Hemsida, social media

Ovan tabell visar att det framförallt är tre andra kommuner som kämpar med en högre vakansgrad, det är kommun A, C och D. Det som kan ses som en gemensam nämnare för dessa kommuner är att de likt Ånge kommun har haft en negativ befolkningstillväxt och att detta har lett till högre vakansgrader då det har varit svårt att hyra ut lägenheterna när efterfrågan har minskat. Däremot så finns det även mindre kommuner som idag har en låg vakansgrad och det kan exempelvis vara för att deras utbud matchar kommunens totala lägenhetsbehov bättre.

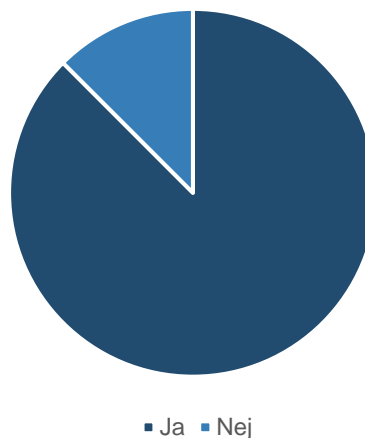
BOSTADSUTHYRNING

ARBETSSÄTT

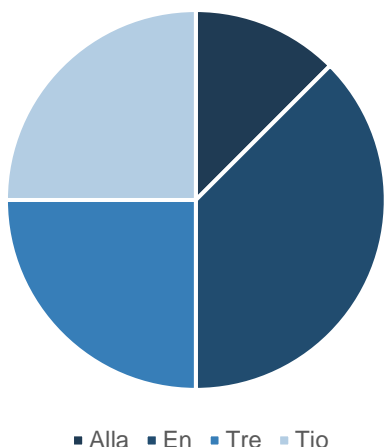
Hur kommuner idag arbetar med uthyrning av allmännyttan är förhållandevis väldigt likt hur ÅFA idag arbetar med sin uthyrning, där processen i helhet är likvärdig ÅFAs process. Det är en kommun, kommun F, som skiljer sig något åt där de samarbetar med en bostadsförmedling och får hjälp med delar av uthyrningsprocessen. Exempelvis är det bostadsförmedlingen som går igenom alla intresseanmälningar och tar fram de som är relevanta att motta ett erbjudande. Alla kommuner har idag en bostadskö där boende i kommunen kan registrera sig, och alla kommuner förutom en tar ut en kostnad för att stå i kön, resterande är gratis. Poängen räknas generellt att man får en köpoäng för varje dag man står i kön.

När en uppsägning mottas är det första steget att lägenheten publiceras på egen hemsida eller bostadsförmedling. Här gör alla förutom en kommun en förbesiktning för att stämma av om något behöver göras med lägenheten. Om en större reovering eller liknande identifieras som nödvändig avvaktar de med att publicera vakansen.

Är det gratis att stå i bostadskön?



Hur många får erbjudande?



Det som skiljer sig åt är hur många som får ta del av ett erbjudande vid intresseanmälan, då det varierar från en person till alla. I figuren till vänster är det möjligt att se hur många personer kommunerna skickar erbjudande till, där det är tre kommuner som enbart skickar ut till en person. I de fallen när enbart en person får ett erbjudande, så går det vidare till nästa person i kön om den personen tackar nej.

De som har mottagit ett erbjudande får komma på en visning i lägenheten. Generellt tar de som blivit erbjudna lägenheten kontakt med nuvarande hyresgäst för en visning, annars kan den arrangeras tillsammans med en fastighetsskötare. I kommun C och D har man även valt att lämna ut nyckeln så att man själv kan gå in i lägenheten för en visning. Om det mot förmodan inte är någon som tackar ja till lägenheten efter visning så publiceras annonsen ut på hemsidan eller likvärdig marknadsplats igen.

Kommun D, F och H beskrev att de idag arbetar mycket med att korta ner sina ledtider och arbeta mer effektivt. Exempelvis så har kommun H kortat ner sin publiceringstid av annonsen från åtta dagar till fem dagar, och kommun F arbetar med att förbesiktning ska göras inom en till två veckor efter uppsägningen mottagits. Kommun F och H beskrev även att de såg över hyran innan lägenheten publicerades för att säkerställa att den är korrekt och marknadsmässig.

BOSTADSUTHYRNING

FASTIGHETSBESTÅND

Fastighetsbeståndet mellan kommunerna varierar beroende på storlek på kommun, och lägenheterna är från 300 stycken upp till 4 800 stycken. Alla kommuner förutom kommun C har beskrivet sitt bestånd som blandat, med en variation av gamla fastigheter från omkring 1960-talet och framåt, med lite nyproduktion som har skett de senaste åren. Det innebär att även kommuner med en högre vakansgrad har satsat på att bygga nya hus med hyresrätter, vilket skiljer sig mot ÅFA, där det nyaste huset är mer än 30 år gammalt. Det kan därför fastslås likheter mellan kommun C och ÅFA när det gäller beståndet, då ingen av dessa aktörer har valt att bygga nytt när vakansgraden har varit något högre.

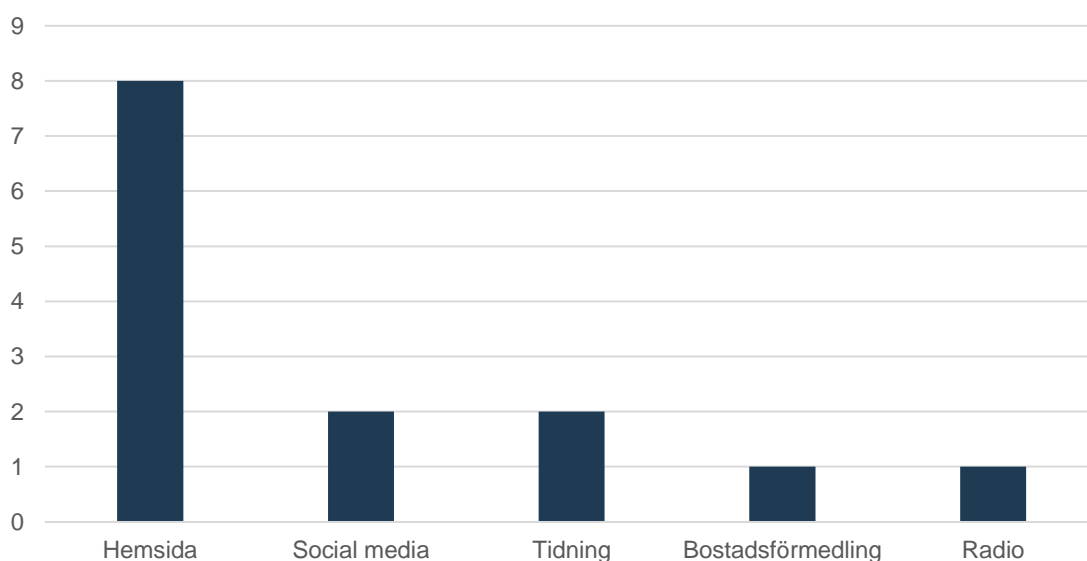
TILLÄGGSTJÄNSTER

När det gäller tilläggstjänster och erbjudanden till hyresgästerna i bostäderna så är det några kommuner som erbjuder övernattningslägenheter eller gemensamma lokaler/utrymmen som går att hyra eller låna. Kommun C, E och H erbjuder övernattningslägenheter i vissa av sina bostadshus som går att hyra/låna någon natt för besökare till de som hyr. Kommun E erbjuder även många gemensamma utrymmen för boende att nyttja. Däremot så har responsen från den åtta kommunerna generellt visat att de inte erbjuder några större tilläggstjänster till sina hyresgäster utöver det vanliga såsom tvättstugor, förråd och soprum.

MARKNADSFÖRINGSKANALER

Likt ÅFA använder sig alla åtta kommuner av sin egen hemsida vid annonsering och marknadsföring av de vakanta lägenheterna. Kommun F är den kommun som skiljer sig åt då de nyttjar en bostadsförmedling vid marknadsföring av lägenheterna. Det är kommun F som tar fram annonsen och den publiceras sedan på bostadsförmedlingen hemsida. Ibland nyttjar de sig även av egen hemsida, ofta vid nyproduktion. Utöver hemsidan beskrev kommun C och E att de även använder sig av social media som en marknadsföringskanal. Kommun D beskrev att de nyttjar lokala tidningar eller dagstidning som marknadsföring, och det gör även kommun F vid nyproduktion. Kommun F har även använt sig av radioreklam vid nyproduktion. Däremot är det hälften av kommunerna som enbart använder sig av hemsidan, och hemsidan är den absolut vanligaste marknadsföringskanalen.

Marknadsföringskanaler



BOSTADSUTHYRNING

HYRESRABATTER

Hyresrabatter eller riktade rabatter såsom ungdomsrabatter var det få kommuner som nyttjade. Kommun E beskrev att man för många år sedan använde sig av rabatter men har slutat helt med detta de senaste åren, detta likt hur ÅFA har resonerat. Kommun A och C har bostäder inriktade mot studenter, och här erbjöd de en hyresfri månad under sommaren när skolan inte är igång. Däremot var det två kommuner som berättade att de använder sig av olika former av hyresrabatter idag. Kommun D använder sig av ungdomsrabatter i ytterområden där de har högre vakanser, samt att man har försökt attrahera unga vuxna till dessa områden för att få en variation i de som bor i dessa områden. Kommun H beskrev även de att de använde sig av rabatter, dock inte ungdomsrabatter, utan de använder sig av rabatter vid långtidsvakanser, där de exempelvis har erbjudit hyresfritt de första två månaderna för att minska vakanserna.

TIPS FÖR ATT HÅLLA EN LÅG VAKANSGRAD

Kommunerna som Newsec har varit i kontakt med har redovisat olika vakansgrader, där några kommuner har en vakansgrad som är nästintill noll medan andra kommuner kämpar med vakansgrader över 10%. Några kommuner beskrev att de idag inte arbetade aktivt med att hålla vakansgraden nere, exempelvis så kommun B att de enbart har haft tur att vakansgraden har varit låg och många efterfrågar lägenheter. Andra kommuner såsom kommun A och D beskrev istället tvärtom, att det har varit svårt att få ner vakansgraden när befolkningen i kommunen minskar och färre personer efterfrågar hyresrätter.

Utifrån kontakten med kommunerna kan tre råd konkluderas som nämndes utav fler än en kommun, dessa tips är:

1. ARBETA AKTIVT MED SÄLJANDE MARKNADSFÖRING

Flera av kommunerna beskrev att de har börjat arbeta mer säljande med sina annonser. Fokus är att ta interiöra säljande bilder samt även att filma en lägenhet för att skapa en känsla av den. Även att personalen är mer aktiva på visningen för att attrahera de som är och tittar. Användning av hemsida, social media och andra kanaler är även bra för att synas.

2. KORTA LEDTIDER OCH ARBETA PROAKTIVT

Ett annat tips som nämndes av flera kommuner var att de idag fokuserar mycket på att effektivisera sina processer och korta ledtiderna. Exempel är att ha så korta tider som möjlighet mellan uppsägning, förbesiktning, annonsering, visning och kontraktsskrivning som möjligt. Detta för att man ska ha en ny hyresgäst redo att flytta in när nuvarande hyresgäst flyttar. I detta arbete är det även viktigt att de olika avledningarna i bolaget jobbar tätt ihop och stöttar varandra i arbetet för att skapa smidiga processer. Att ha ett bra systemstöd och arbeta med rätt program är även en viktig del i att korta ledtiderna.

3. VAR TILLGÄNGLIG

Kommunerna beskrev även bemötande och tillgänglighet som en framgångsfaktor i uthyrningsprocessen. För att skapa bra processer krävs det att man både är tillgänglig och tillmötesgående mot nuvarande hyresgäster samt nya hyresgäster, att hyresgästerna känner att det är smidigt och enkelt att nå hyresvärden vid frågor. Genom att vårda de hyresgäster man har idag ökar även chansen att de väljer att stanna kvar eftersom de är nöjda med sin boendesituation.

ÅFAs UTHYRNINGSTRATEGI FÖR BOSTÄDER

5. STRATEGI FÖR FÖRBÄTTRAD EFFEKTIVITET I UTHYRNINGARBETET

STRATEGI FÖR FÖRBÄTTRAD EFFEKTIVITET I UTHYRINGSARBETET

5.1 MÖJLIGA UTVECKLINGSOMRÅDEN ATT UTVÄRDERA

För att reducera vakansgraden och öka effektiviteten i uthyrningsarbetet har ett antal möjliga utvecklingsområden identifierats som kan vara relevanta att utvärdera i framtiden och som potentiellt skulle kunna förbättra nuvarande processer och arbetsätt för att ha en så hög uthyrningsgrad som möjligt. De potentiella utvecklingsområdena presenteras nedan och på kommande sidor:



1. JOBBA UPPSÖKANDE

Utvecklingsområde nummer ett att utvärdera är att arbeta mer uppsökande med att hitta hyresgäster till de vakanta lägenheterna. Exempel kan vara att ringa/ta kontakt med de personer som har en registrerad profil i ÅFAs kösystem men som är inaktiv. Detta för att ställa frågor kring deras nuvarande bostadssituation och vad som skulle göra det aktuellt med att flytta till en hyresrätt inom ÅFAs bestånd.



2. AKTIV RENOVERINGSPOLITIK

Utvecklingsområde nummer två att utvärdera är att arbeta med ett fastighetsbestånd som håller en bra standard. För att säkerställa detta bör alla lägenheter besiktigas innan avflytt (som de görs idag) och om behov av uppfräschning och renowing identifieras bör de hanteras innan ny hyresgäst flyttar in. Detta garanterar att beståndet hålls till en god nivå. Lägenheter med högre standard är vanligtvis lättare att hyra ut, då personer är villiga att betala en högre hyra för en lägenhet med en bra standard.



3. UTVÄRDERA ATT SKAPA EN GEMENSAM MARKNADSPLOTS MED NÄRLIGGANDE KOMMUNER

Utvecklingsområde nummer tre att utvärdera är att skapa en gemensam marknadsplats tillsammans med närliggande kommuner för alla hyresrätter som finns i kommunerna. Genom att samarbeta med andra kommuner är det fler personer som uppmärksammar ÅFAs bestånd och möjligtvis skulle kunna överväga en flytt till Ånge kommun om det finns en god möjlighet att hyra en bostad till en bra standard. Med hjälp av detta får ÅFA en mycket bredare marknadsföring som når fler personer.



4. ARBETA MED TEMPORÄR MIGRATION

Utvecklingsområde nummer fyra att utvärdera är att aktivt arbeta med att hyra ut lägenheterna tillfälligt till den temporära befolkningen som bor i Ånge kommun under en kortare period för olika uppdrag/jobbs de har. Det ökar uthyrningsgraden samt intäkterna för ÅFA.



5. ARBETA FRAM EN MER SÄLJANDE HEMSIDA

Utvecklingsområde nummer fem att utvärdera är att utveckla nuvarande hemsida, alternativt arbeta fram en ny hemsida som är mer lättanvänd samt mer säljande. Eftersom hemsidan är den marknadsföringskanal som idag används för de vakanta bostäderna är det extra viktigt att den är så tilltalande som möjligt för de som önskar hyra. Här kan ÅFA ta hjälp av nuvarande användare för att se vad som kan förbättras.

STRATEGI FÖR FÖRBÄTTRAD EFFEKTIVITET I UTHYRINGSARBETET



6. HYRESSÄNKNINGAR OCH RABATTER

Utvecklingsområde nummer sex att utvärdera skulle kunna vara att erbjuda rabatter eller en hyressänkning för att få långtidsvakanserna uthyrda. Detta skulle möjligtvis kunna attrahera fler personer att hyra, om de vet att de får göra det till ett bättre pris. Däremot bedöms denna åtgärd som kritisk då detta leder till lägre intäkter för ÅFA vilket kan leda till att renoveringar inte kan genomföras. Därav bör denna åtgärd enbart användas vid väldigt särskilda fall.



7. ORTSUTVECKLING

Utvecklingsområde nummer sju att utvärdera är om ÅFA kan medverka till ortsutvecklingen som stimulerar boendeefterfrågan. Idag finns det exempelvis inte matbutiker på alla orter där ÅFA har sitt fastighetsbestånd, vilket bidrar till att det är svårt att hyra ut lägenheter här. Ett exempel skulle kunna vara att införa obemannade livsmedelsbutiker så att invånare på orten har möjlighet att handla livsmedel utan att behöva åka till Ånge eller Fränsta. Det kan gör att fler attraheras av en lägenhet här.



8. SAMARBETA MED LOKALA PROFILER

Utvecklingsområde nummer åtta att utvärdera kan vara att börja samarbeta med kända profiler som kommer lokalt från Ånge kommun. Dessa profiler kan bidra till en ökad marknadsföring för ÅFA och uppmärksamma hyresrätterna i ÅFAs bestånd för de invånare som idag inte har så bra kännedom eller kunskap om det.



9. ARBETA MED RIKTADE KAMPANJER

Utvecklingsområde nummer nio att utvärdera är att påbörja arbetet med riktade kampanjer på orter och för vakanser där det kan finnas särskilda hinder för inflyttning, exempelvis ingen kollektivtrafik eller livsmedelsbutik. Här kan ÅFA identifiera vilka hyresgäster de har som bor på dessa orter/i dessa lägenheter idag för att sedan rikta marknadsföringen mot likvärdiga invånare som möjligtvis kan tänka sig en förhyrning här.



10. ARBETA MED HANDLINGSPLAN FÖR LÅNGTIDSVAKANSER

Utvecklingsområde nummer tio att utvärdera är att sätta en handlingsplan för de lägenheter som klassas som långtidsvakanser, där de har varit vakanta i 12 månader eller mer. Handlingsplanen bör beröra olika möjligheter/åtgärder för bostaden såsom en annan användning, en försäljning, en rivning, inventera behovet i kommunen med mera.

STRATEGI FÖR FÖRBÄTTRAD EFFEKTIVITET I UTHYRINGSARBETET



11. UTVÄRDERA AVVECKLING AV LÄGENHETER I SÄRSKILDA FALL

Utvecklingsområde nummer elva att utvärdera är att identifiera fastigheter eller lägenheter för avveckling i särskilda fall, om det visar sig att lägenheterna är svåra att hyra ut och/eller det föreligger ekonomiskt svårmotiverade renoveringsbehov. Däremot bör detta beslut noga diskuteras innan en avveckling fastställs.



12. BEDRIV AKTIV OMVÄRLDSBEVAKNING

Utvecklingsområde nummer tolv att utvärdera är att ÅFA bör bedriva aktiv omvärldsbevakning. Detta innebär att ÅFA är i behov av att se över hur andra kommuner med likvärdig situation idag arbetar med uthyrning, samt stämma av hur framgångsrika kommuner arbetar med att ha en låg vakansgrad. Här är det faktorer utöver befolkningen som ÅFA behöver ta hänsyn till, då det behöver vara faktorer som ÅFA själva kan påverka.



13. ARBETA PROAKTIVT MED KORTA LEDTIDER

Utvecklingsområde nummer tretton att utvärdera är att arbeta mer proaktivt med att korta ner ledtiderna i de olika stegen i uthyrningsprocessen. Effektiva och snabba processer kan innebära att vakanserna hålls nere och genom att arbeta tätt ihop med andra avdelningar kanske exempelvis renoveringstider, visningar eller besiktningar sker snabbare och lägenheterna inte står vakanta lika länge.



14. SAMVERKAN MED KOMMUNEN FÖR ATT UPPNÅ BÄSTA MÖJLIGA VAKANSGRAD

Ånge kommun hyr idag cirka 80 lägenheter av ÅFA för sociala ändamål, och merparten av lägenheterna som kommunen förhyr är attraktiva lägenheter som ÅFA har lätt att hyra ut till andra invånare. Det innebär att Ånge kommun inte hyr av ÅFAs bostadsöverskott. I framtiden behöver bättre samverkan ske mellan ÅFA och Ånge kommun, att kommunen i koncernnyttans namn, bör ta ett större ansvar för att hyra de lägenheter som ÅFA annars har svårt att hyra ut, istället för tvärtom. Exempelvis kan detta betyda att kommunen bör hyra lägenheter på de mindre orterna, för att hyra av bostadsöverskottet och därmed hjälpa ÅFA med att minska vakansgraden.

STRATEGI FÖR FÖRBÄTTRAD EFFEKTIVITET I UTHYRINGSARBETET

5.2 FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR ATT NÅ VAKANSMÅL

För att ÅFA ska uppnå ett relevant vakansmål finns det även några yttre förutsättningar som det behöver tas hänsyn till. Dessa faktorer är aspekter som ÅFA själva inte har möjlighet att påverka och är förutsättningar som bör finnas tillgängliga för att stärka ÅFAs uthyrningsarbete. Förutsättningarna är:

1. En positiv befolkningstillväxt
2. Antalet arbetstillfällen i kommunen ökar
3. Den allmänna konjunkturen gärna förbättras
4. Världsomfattande påverkan, såsom coronapandemin, inte inträffar
5. En normalfördelad efterfrågan där även mindre lägenheter efterfrågas
6. Att fler bostäder, oavsett upplåtelseform, inte kommer ut på marknaden som ökar konkurrensen

Ovan förutsättningar bidrar till att ÅFA får en ökad möjlighet att sänka vakansgraden, däremot eftersom ÅFA inte har möjlighet att påverka någon av ovan aspekter är de beroende av att några av dem stämmer. Exempelvis har det redan konstaterats att befolkningen i Ånge kommun med stor sannolikhet kommer att visa på en fortsatt negativ trend framöver med en minskad befolkning. Med anledning till detta är ÅFA i behov av att några av de andra förutsättningarna inträffar, och om exempelvis det skulle bli en ökning i antal arbetstillfällen skulle det förhoppningsvis leda till att även befolkningstillväxten kan öka.

Sammanfattningsvis om inte flera av förutsättningarna uppfylls kommer det att vara svårt för ÅFA att långsiktigt kunna bibehålla låg vakans, givet nuvarande bestånd.

5.3 VAKANSMÅL

Att stå med höga vakansgrader innebär ekonomiska förluster, däremot så skapar nollvakanser också problem då ÅFA inte har möjlighet att erbjuda lägenheter till nyinflyttade eller till de som önskar lämna sin villa för en lägenhet. Efter dialog med kommunerna framkom det att framförallt kommun E och H idag har svårt att erbjuda bostäder till alla som önskar det, då deras vakansgrad är nästintill 0%. Nollvakanser skapar exempelvis ingen flexibilitet och det kan begränsa en kommuns tillväxt genom att det inte finns några bostäder att erbjuda nyinflyttade eller invånare i kommunen som önskar byta bostad. Därav kan det vara en risk att ha ett vakansmål på 0%, och därför bör ÅFA eftersträva upp till en 5% strukturell- och omsättningsvakans, då detta kan vara att föredra i vissa lägen. Detta motsvarar omkring 40 lägenheter av ÅFAs nuvarande bestånd.

En vakansgrad på upp till 5% bör eftersträvas i kommunen, detta för att ÅFA ska ha möjlighet att erbjuda lägenheter till nyinflyttade samt de invånare som önskar ända boendeform. Däremot så bör vakansgraden differentieras mellan centralorten Ånge och de mindre orterna i kommunen. Ånge som tätort rekommenderas ha en vakansgrad mellan 3-5%, medan de mindre orterna kan eftersträva en vakansgrad mellan 5-7%. Eftersom Ånge står för cirka hälften av fastighetsbeståndet av bostäder bör genomsnittet hamna på omkring 5% totalt för hela kommunen. Enligt nuvarande vakansgrader är det enbart Ljungaverk och Torpshammar som ligger ovanför föreslagna vakansgrader, och det är möjligtvis här beståndet kan behövas ses över framgent. Resterande orter anses ha en rimlig vakansnivå utefter de förutsättningar som ÅFA har idag.

Vidare är det viktigt att vakansmålet utvärderas årligen internt av ÅFA samt av styrelsen, då det är många faktorer som påverkar vakansgraden, framförallt ovan nämnda förutsättningar. Därav bör exempelvis befolkningstillväxten, arbetstillfällen, samt de låga priserna vid köp av bostadsrätt och småhus vägas in vid uppsättning av vakansmål.

ÅFAs UTHYRNINGSTRATEGI FÖR BOSTÄDER

6. BIDRA TILL EN AKTIV TILLVÄXT OCH INFLYTTNINGSPOLITIK

BIDRA TILL EN AKTIV TILLVÄXT OCH INFLYTTNINGSPOLITIK

6.1 IMPLEMENTERING AV UTHYRINGSSTRATEGIN

ÅFA har genomfört betydande förbättringar gällande vakansgraden, och den har nästintill halverats på ett år. Detta är ett stort framsteg, framförallt med hänsyn till att befolkningen i Ånge kommun har minskat de senaste decennierna och denna trend förväntas fortsätta. Därav kan det konstateras att ÅFAs uthyrningsarbete har gett en effekt som är tydlig att se. För att fortsätta denna fina trend har tre fokusområden identifierats för ÅFA att arbeta med för att optimera sina uthyrningsprocesser.

PRIORITERADE FOKUSOMRÅDEN

Denna uthyrningsstrategi kommer att fokusera på tre områden för ÅFA att koncentrera sig på för att hålla vakansgraderna nere. Dessa tre områden är:



ARBETA PROAKTIVT MED KORTA LEDTIDER

Det första fokusområdet ÅFA planerar att fokusera på är att arbeta proaktivt med att korta ledtiderna mellan alla olika steg i uthyrningsprocessen, och att använda snabbhet som en konkurrensfördel. Det innebär för ÅFA att skapa en medvetenhet bland alla anställda att det är så ÅFA ska arbeta framöver, och att ÅFA är konsekventa med detta. Idag kan det exempelvis ta lång tid när en lägenhet har identifierats för renovering, vilket gör att ÅFA står med vakanta lägenheter längre än vad de behöver. Här är det viktigt att de anställda arbetar tillsammans, och ett tätt samarbete finns mellan uthyrningsavdelningen, fastighetsförvaltare, snickare med mera. Genom att sätta upp tidsaspekter för varje steg i uthyrningsprocessen kommer arbetet att ske effektivare. Exempelvis bör tidsramar sättas upp för nedan steg i uthyrningsprocessen:

- Förbesiktning sker inom en till två veckor efter att en uppsägning har mottagits
- Annonserna är publicerade på hemsidan två veckor för intresseanmälningar
- De som mottagit erbjudande för lägenheten har fem dagar på sig att bestämma

Dessa tidsramar bör sättas upp av medarbetarna på ÅFA och anpassas efter relevanta tidpunkter för Ånge kommun.



RENOVERING OCH SMART HYRESSÄTTNING

Det andra fokusområdet ÅFA planerar att fokusera på är en aktiv renoveringspolitik för lägenheterna. Det innebär att ÅFA vid alla förbesiktningar ska identifiera behovet av en renovering av lägenheten, alltifrån uppfräschning av ytskikt till renovering av kök och/eller badrum. Med en högre standard på lägenheten kan även hyran justeras enligt systematisk hyressättning. Det har konstaterats under ÅFAs nuvarande arbete att hyresgäster är mer benägna att betala en högre hyra för en renoverad lägenhet, och att dessa lägenheter är lättare att hyra ut än en lägenhet med lägre standard. Vidare beskrev även andra kommuner att de såg över hyresnivån av varje lägenhet när de mottar en uppsägning för att säkerställa att rätt hyra tas ut. Detta bör kunna inkorporeras i ÅFAs arbetsprocesser, då det garanterar att ÅFA fakturerar korrekt hyra för sitt bestånd.



MARKNADSFÖRING MED HÖG KLASS

Det tredje fokusområdet ÅFA planerar att fokusera på är marknadsföringsaspekten. Vid val av bostad är annonseringen och marknadsföringen en väldigt viktig aspekt för alla hyresgäster, om det finns gott om information och fina bilder attraheras man automatiskt till dessa annonser. För ÅFA innebär detta att exempelvis uppdatera nuvarande hemsida med fokus på att göra den mer tilltalande och säljande. Annonserna kan innehålla mer beskrivande och säljande text tillsammans med fler bilder. Vidare kan marknadsföringen utökas till andra kanaler förutom hemsidan, såsom utökad användning av social media som idag andra kommuner använder. Detta kan exempelvis attrahera fler unga som använder sig mycket av sociala medier. Generellt bedöms det även relevant att verka för en gemensam marknadsplats med närliggande kommuner. Detta är inget ÅFA själva kan driva och verka för utan här krävs engagemang från andra kommuner, och ÅFA blir därmed beroende av deras deltagande. Däremot är det en viktig aspekt att notera och viktig att verka för framöver.



BIDRA TILL EN AKTIV TILLVÄXT OCH INFLYTTNINGSPOLITIK

6.2 RAPPORTERING OCH UPPFÖLJNING

För att garantera att uthyrningsstrategin följs och för att den ger önskad effekt för ÅFA är det viktigt att rapportering och uppföljning sker löpande, både inom ÅFA men även mot styrelsen.

RAPPORTERING

Nuvarande rapportering sker till styrelsen vid önskad tidpunkt och den har framförallt fokuserat på vakanserna, hur många vakanta lägenheter det finns vid angiven tidpunkt och vad vakansgraden ligger på. Fortsättningsvis är det viktigt att rapporteringen sker vid en bestämd tidpunkt, förslagsvis varje månad, till styrelsen och att rapporteringen alltid sker på samma sätt med samma parametrar och nyckeltal. Detta för att det ska vara så lätt och enkelt som möjligt för styrelsen att förstå rapporterna samt att de är lätta att jämföra med varandra.

ÅFA planerar att arbeta fram ett konsekvent rapporteringsunderlag, en mall, som används vid alla rapporteringar till styrelsen. Här bör relevanta nyckeltal identifieras, såsom antal vakanta lägenheter, vakansgrad, långtidsvakanser, antal uppsägningar, antal nyuthyrningar, antal renoveringar och energiförbrukning. Utöver de fastighetsspecifika parametrarna bör även ekonomin ha en del i rapporteringen, både intäkts- och kostnadssidan. Vidare kan det även vara relevant att titta på befolkningen i kommunen, då befolkningen direkt styr efterfrågan på bostäder, hur det ser ut med in- och utflyttning till Ånge kommun. Detta är ingen parameter som ÅFA kan styra över men som direkt påverkar ÅFAs uthyrningsarbete så den kan vara relevant att ha med för att visa styrelsen denna relation. Övriga punkter som kan inkluderas i rapporteringen är större omvärldsfaktorer som kan påverka ÅFA, såsom exempelvis pandemier, krig eller stora etableringar/nedläggningar av företag i kommunen eller närliggande kommuner.

UPPFÖLJNING

Uppföljning av strategin är en väldigt viktig aspekt som inte får missas, då det är genom uppföljning som det går att utvärdera om uthyrningsstrategin fungerar bra och att ÅFA ser positiva resultat av att följa den. Uppföljningen av uthyrningsstrategin ska framförallt ske efter de tre fokusområden som fastställts av ÅFA att arbeta med. Det är även viktigt att fastslå att uthyrningsstrategin är ett levande dokument och att den kan uppdateras och justeras när det anses relevant och nödvändigt, och det är därav väsentligt att varken ÅFA eller styrelsen ser detta som ett bestående dokument.

ÅFA planerar att uppföljningen av uthyrningsstrategin ska ske enligt följande:

1. Månadsvisa möten inom ÅFA och alla medarbetare – detta skapar även ett tätt samarbete mellan alla som kommer att korta ledtiderna. På mötena bör fokus vara på de tre fokusområden som identifierats:
 - Ledtiderna, hur lång tid alla olika delar av uthyrningsprocessen tar
 - De identifierade renoveringsobjekten och statusen på dessa
 - Marknadsföringen och om en ökad trafik på hemsidan eller intresseanmälningar har skett
 - Förbättringspotential, vad fungerar bra och mindre bra med strategin. Är det något som behöver justeras?
 - Genomgång av vakansgraden och de vakanta lägenheterna. Har någon positiv förändring inträffat sedan arbetet med uthyrningsstrategin påbörjades?
2. Löpande dialoger mellan medarbetare på ÅFA för skapa ett tätt samarbete och för hålla varandra uppdaterade om de pågående uppsägningarna och renoveringarna.
3. Löpande uppföljningen till styrelsen. Sammanfattning från varje månadsmöte skickas till styrelsen för att beskriva och presentera hur arbetar med uthyrningsstrategin går, och vilka effekter det har gett.

BIDRA TILL EN AKTIV TILLVÄXT OCH INFLYTTNINGSPOLITIK

6.3 SLUTSATS OCH NÄSTA STEG

Denna uthyrningsstrategi är framtagen för att optimera och effektivisera ÅFAs uthyrningsarbete för att inte ha en vakansgrad över 5%, och strategin har därav identifierat några fokusområden för ÅFA att konkret börja arbeta med för att uppnå önskat vakansmål. Nedan beskrivs de fokusområden som ÅFA har uppmärksammat som nästa steg, och ÅFA planerar att påbörja detta arbete så snart som möjligt.



BÖRJA ARBETA MED DE TRE FOKUSOMÅRDENA

1. Arbeta proaktivt med korta ledtider
2. Renovering och smart hyressättning
3. Marknadsföring med hög klass



ARBETA FRAM EN RAPPORTERINGSSTRUKTUR

1. För intern användning
2. För månadsvis rapportering till styrelsen



KONTINUERLIGT UTVÄRDERA UTHYRINGSSTRATEGIN OCH FÖRBÄTTRA DEN

1. Löpande uppföljning på månadsvisa möten

