



Udlejning og venteliste

27. november 2023

- politik og forretningsgang

Politik

Boliger udlejes efter venteliste i henhold til gældende lovgivning.

Bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v.

Bekendtgørelse om udlejning af almene boliger m.v.

Bekendtgørelse af lov om leje af almene boliger.

Vi vil

Overordnet målsætning er fuld udlejning og en lang venteliste til alle lejemål.

Fastholdelse af nuværende lejere.

Beboerservice er overordnet ansvarlig for alt vedr. udlejning. Fastholdelse af lejere er hele organisationen ansvarlig for via Vivaboligs værdihus.

Nybyggeri skal udlejes inden skæringsdato til drift.

Genudlejning skal ske indenfor 21 dage.

Vivaboligs værdier skal opretholdes i alle kontakter til nuværende og potentielle lejere for opfyldelse af udlejningspolitikken.

Målepunkter – der efter vurdering kan anvendes

Tomgangslejligheder og opdeling på tomgangsperioder i måneder.

Afdelingernes tab ved lejeledighed.

Udlejninger i antal.

Fraflytterprocent.

Lejeranciennitet.

Målopfylde af håndtering af opsigelse på opsigelsesdagen.

Målopfylde af genudsendelse af tilbud med 1 dag efter svarfrist.

Målopfylde af genudlejning maksimalt 21 dage.

Spørgeskemaer til beboere om deres tilfredshed ved lejemålet kan benyttes efter vurdering og markedets udvikling.

Forretningsgang/Beskrivelse

Udlejningen skal tilrettelægges så godt og effektivt som muligt for at opnå den overordnede målsætning.

Genudlejningerne foretages indenfor 21 dage og indenfor opsigelsesperioden, uden lejetab for afdelingen og med så få unødige omkostninger for fraflytter som muligt.

Nybyggeri udlejes inden skæringsdato. Ventelistens størrelse inddrages ifm. planlægning tilbudsudsendelse i forhold til målsætning om fuld udlejning.

Forespørgsler vedrørende udlejning skal altid svares med professionelt, positivt og så præcist og realistisk svar som muligt og lejerens behov kortlægges ud fra anvendelse af BALA:

- **Behov.** Med korte, præcise spørgsmål og interesse kortlægges beboerens behov
- **Accept.** Beboer er enig og accepterer behov
- **Løsning.** Hvilke lejemål løser lejers behov
- **Accept.** Lejer accepterer fremviste tilbud

Faktaark pr. afdeling anvendes for at fremhæve afdelingens kendetegn.

Fastholdelse af lejere. Udover udlejning er det lige så vigtigt at fastholde nuværende lejere for at minimere fraflytninger, med deraf afledt arbejde for hele Vivabolig samt mindske risiko for tomgang og lejetab.

Følgende procedure og målsætninger følges ved udsendelse af tilbud:

- Opsagt lejemål udsendes i tilbud på opsigelsesdagen eller kommende hverdag – i særlige tilfælde så som ferie eller sygdom på kontoret, kan der gå yderligere dage.
- Lejemålet udsendes i tilbud efter konkret vurdering til et passende antal på ventelisten – antallet varierer efter lejemålet og afdeling. Retningslinjer tilføjes løbende særlige forhold på hver afdeling i skemaet "Fakta ifm. Opsigelser" på Teams.
- Ved udløb af svarfrist udsendes lejekontrakt eller lejemålet sendes ud i tilbud på ny, på dagen eller førstkommende hverdag. I særlige tilfælde kan der gå få dage yderligere. Der vil altid være en arbejdsdag dagen efter svarfristens udløb.
- Når sidste runde tilbud er udsendt, igangsættes klargøring til annoncering – der sikres rette materialer i form af anvendelige billeder og evt. video er tilgængelig på lejemålet.
- Annoncering påbegyndes efter svarfrist uden tilsagn til lejekontrakt.
- Alle tiltag i øvrigt der kan fremskynde genudlejningstiden foretages.

Opstår der tomgang på et lejemål skal følgende procedure igangsættes øjeblikkeligt:

- Digital fremvisning af lejemålet på de sociale medier. Efter konkret vurdering udarbejdes der også video til annoncering, herunder vurdering af hvorvidt allerede udarbejdede materialer/lignende lejemål kan genanvendes.
- Der annonceres efter konkret vurdering på Facebook, boligportal, øvrige og for nye boliger i Bo i Nord.

- Teamet kontaktes ift. efterspørgsel på fysiske ændringer af lejemålet. Driftschef inddrages inden endelig beslutning om ændringer af lejemålet.
- Efter 1 måneds tomgang evalueres lejemålet ift. den viden Beboerservice og teamet har fået ved fremvisninger, telefon m.v., herunder hvorvidt der er tiltag der kan igangsættes for at fremskynde udlejningen. Ledelsen kontaktes ift. tiltag.
- Tiltag der konkret vurderes løbende ved tomgang:
 - Huslejeniveau og vurdering af korrekt og realistisk opkrævning af varme og vand
 - Åbent Hus-arrangement ved omdeling af flyer og annoncering på sociale medier
 - Møbelindretning ifm. Åbent Hus i nye afdelinger
 - Lejemålets indretning – fysiske nødvendige ændringer
 - Gratis måneds husleje
 - Nedsat husleje – permanent
 - Nedsat husleje i en periode mod binding i 12 måneder
 - UCN-opslag (delevenlig bolig) tilbydes med udløbsdato på reklamen

Beboerservice er ansvarlig for hver 14. dag at synliggøre tomgangsliste og maile listen til relevant personale. Tomgang fremlægges på baggrund heraf på bestyrelsesmøde (Direktør), personalemøde i administrationen (Beboerservice), og teamledermøder (Driftschef).

Når et lejemål har stået i tomgang og udlejes spredes succes ved at vi tager en bold op af vores tomgangsrør og gør alle i nærheden opmærksom på, at vi nu har taget en bold op af røret.

Fraflytter fremviser boligen i opsigelsesperioden. Fraflytter modtager et ark med gode råd til fremvisningen sammen med synsbrevet. Fraflytter gøres opmærksom på at et evt. Åbent Hus kan planlægges for at samle fremvisninger. Efter konkret vurdering fra teamet eller Beboerservice kan lejer tilbydes, hvorvidt en ressource fra Vivabolig skal medvirke til Åbent Hus i opsigelsesperioden for at "sælge boligen" bedst muligt. Såfremt Vivabolig vurderer, at lejemålet skal gennemgå en større renovering for at genudlejning kan ske, skal boligen først fremvises efter renovering og 1-1,5 måneds tomgang må pågå for at sikre genudlejning efterfølgende.

Nybyggeri skal udlejes inden skæringsdato til drift og efter konkret vurdering om boligtype, område etc. Vurderes planlægningen af udsendelse af tilbud – dog minimum 4 måneder før indflytningsdato. Der er udarbejdet særskilt arbejdsgang til udlejning af nybyggeri.

Ajourført 24. oktober 2023

Godkendt af bestyrelsen den 27. november 2023