



Beslutsunderlag H
Styrelsen 2019-03-25
Diarienummer 0098/17

Handläggare: Andreja Sarcevic, bolagsansvarig
Telefon: 031- 368 54 61
E-post: andreja.sarcevic@gshab.goteborg.se

Yttrande över Boplats Göteborg AB:s förslag till kommunfullmäktige om nivå på köavgift samt möjlighet för privata fastighetsägare att synas på Boplats hemsida

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Styrelsen tillstyrker förslaget från Boplats Göteborg AB om att nivån på köavgiften ska höjas från 100 kronor per år till 200 kronor per år.
2. Styrelsen föreslår kommunfullmäktige att Boplats Göteborg AB ska erbjuda privata fastighetsägare som inte annonserar sina lägenheter via Boplats möjlighet att synas på *boplats.se* i enlighet med redan existerande modell.
3. Styrelsen föreslår kommunfullmäktige att förklara uppdraget till Göteborgs Stadshus AB, enligt kommunfullmäktiges beslut 2017-11-23 § 12, som fullgjort.
4. Styrelsen överlämnar yttrandet för vidare hantering i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Sammanfattning

Boplats Göteborg AB [nedan Boplats] har fått i uppdrag av kommunfullmäktige att inkomma med ett beräkningsunderlag inklusive förslag om nivå på köavgift. Utöver det fick Göteborgs Stadshus AB [nedan Stadshus] i uppdrag att, i samverkan med Boplats, inkomma med förslag till en sammanhållen modell där fastighetsägare med hyresrätter som inte annonserar sina bostäder på Boplats ges möjlighet att synas på Boplats webbplats.¹

Boplats har tagit fram ett beräkningsunderlag som visar att bolagets kostnader kommer närmare att fördubblas till följd av att bolaget ska omvandlas till en bostadsförmedling, vilket innebär att dagens köavgift på 100 kr per år behöver höjas. Boplats föreslår kommunfullmäktige att fastställa avgiften till 200 kr per år (inklusive moms) och att den ska börja gälla från och med den 1 juli 2019. Tidpunkten för införandet är viktigt eftersom det tar ett helt år innan den nya avgiften får fullt genomslag i verksamheten. Därför ber Boplats om en skyndsam hantering av ärendet hos Stadshus, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Stadshus gör ingen annan bedömning än Boplats och tillstyrker förslaget om att köavgiften ska höjas till 200 kr per år. Denna nivå framstår som konkurrenskraftigt jämfört med exempelvis nivån hos Bostadsförmedlingen i Stockholm. Samtidigt kan vi konstatera att beräkningsunderlaget är behäftat med flera osäkerheter. Detta innebär att nivån på avgiften kan behöva justeras under kommande år, vilket i så fall återigen blir en fråga för

¹ KF 2017-11-23, § 12

kommunfullmäktige. Stadshuset kommer självfallet att följa noga hur Boplats verksamhet och ekonomi utvecklas.

Vad gäller uppdraget att föreslå en sammanhållen modell, där fastighetsägare med hyresrätter som inte annonserar sina bostäder på Boplats ändå ges möjlighet att synas på *boplats.se*, förordar Stadshuset förslaget från Boplats, nämligen att erbjuda de privata fastighetsägarna som så önskar samma typ av tjänst som redan finns.

Ekonomiska konsekvenser

En kommunal bostadsförmedling som förmedlar lägenheter i turordning efter kötid, får ta ut en avgift för rätten att stå i kö (köavgift)². Kommunfullmäktiges beslut att Boplats ska bli en kommunal bostadsförmedling innebär att kostnader för förmedling av lägenheter ska bäras av de bostadssökande via köavgiften. Enligt Boplats uppskattas kostnader för verksamheten öka från dagens cirka 23 mnkr (år 2018) till ungefär 40 mnkr. Det är svårt, menar Boplats, att prognostisera hur många betalande medlemmar som kommer att vara kvar när avgiften höjs. Eftersom antalet betalande medlemmar är avgörande för ekonomin och det är osäkert hur många som kommer att vara kvar, bedömer Boplats att det finns risk att bolaget gör en förlust år 2020. Mot bakgrund av att intäktsprognozen är osäker är det sannolikt att köavgiften kommer behöva justeras under de närmsta åren tills verksamheten har ”satt sig” och förutsättningarna är mindre osäkra. En jämförelse med andra städers bostadsförmedlingar visar att det inte är ovanligt att nivån på köavgiften justeras över åren, upp eller ner beroende på förmedlingens ekonomiska resultat.

Stadshuset instämmer i att förutsättningarna för Boplats att göra någorlunda säkra prognoser av framtida intäkter är mycket svåra i dagsläget. Utmaningen ligger i att försöka uppskatta hur många bostadssökande som väljer att vara kvar hos Boplats när avgiften höjs samtidigt som det, åtminstone inledningsvis, blir färre lägenheter som publiceras på *boplats.se* eftersom flera privata hyresvärdar väljer att lämna Boplats, och då det samtidigt lanseras en annan tjänst som är gratis för de bostadssökande.

Boplats kan inte påverka intäktssidan, däremot kan bolaget styra över kostnadseffektiviteten i sin verksamhet. Stadshuset har svårt att värdera huruvida den organisation som Boplats föreslår är rimligt ställt i relation till det nya uppdraget. Det är klokt av bolaget att bygga upp den nya organisationen successivt för att försäkra sig om att behoven verkligen föreligger. I rollen som moderbolag kommer Stadshuset självfallet att följa noga hur Boplats verksamhet och ekonomi utvecklas.

Boplats beräkningsunderlag omfattar inte omställningskostnaderna som uppstår till följd av att verksamheten ska omvandlas till en bostadsförmedling. Exempel på sådana kostnader är merarbete vid rekrytering, vissa nödvändiga justeringar i IT-systemet, eventuell flytt till nya lokaler med mera. Stadshuset menar att det inte är rimligt att dessa engångskostnader läggs på de bostadssökande och föreslår därför att omställningskostnaderna hanteras inom Stadshusetkoncernen.

Barn-, jämställdhets- och mångfaldsperspektivet

Boplats skriver i sitt underlag att bolaget, enligt sitt nya ägardirektiv, ska integrera sin verksamhet med stadens bostadspolitiska mål och ambitioner för att bidra till ett jämlikt Göteborg och minska boendesegregationen. Bolaget ska tillhandhålla service åt

² Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, § 8

bostadssökande som av olika skäl inte klarar av att på egen hand söka bostad via *boplats.se*. På så sätt kan en likvärdig service för alla säkerställas, uppger Boplats.

Stadshuset konstaterar att bostadssökandes förmåga att betala köavgiften påverkas av storleken på avgiften. Förslaget från Boplats innebär att nuvarande avgift höjs från 100 kr/år till 200 kr/år, det vill säga en fördubbling, vilket kan påverka betalningsförmågan särskilt hos personer med låg inkomst. Vilka effekter en avgiftshöjning får utifrån barn-, jämställdhets- och mångfaldsperspektiv är dock svårt att bedöma.

I övrigt har Stadshuset inte funnit några ytterligare aspekter på frågan utifrån ovanstående perspektiv.

Omvärldsperspektivet

I samband med framtagandet av beräkningsunderlaget för bedömning av nivån på köavgiften har Boplats gjort jämförelser med bostadsförmedlingarna i andra städer, bland annat Stockholm, Malmö och Uppsala. Bostadsförmedlingarna i dessa städer finansieras till övervägande del med köavgifter. För närvarande är köavgiften i Stockholm 200 kr per år, i Malmö 300 kr per år och i Uppsala 290 kr per år. Nivån på köavgiften har varierat mellan åren.

För att kunna uppskatta kostnader för förmedlingsuppdraget och utveckling/anpassning av IT-systemet har Boplats jämfört motsvarande kostnader hos de andra bostadsförmedlingarna. Olika bostadsförmedlingar har olika IT-system, oftast egenutvecklade precis som Boplats. Bolaget konstaterar att det är svårt att göra direkta jämförelser mellan bostadsförmedlingarnas kostnader för drift och utveckling av IT-system eftersom systemen skiljer sig åt och dessutom befinner sig i olika utvecklingsskeden.

Bilagor

1. Styrelsehandling från Boplats Göteborg AB – ”Redovisning av uppdrag från Göteborgs kommunfullmäktige angående ny avgift för bostadskö hos Boplats Göteborg med kostnadsanalys, samt av uppdraget om hur Boplats kan presentera hyresvärdar som vill synas på *boplats.se*”

Ärendet

Kommunfullmäktige beslutade hösten 2017 om en förändrad inriktning och omfattning av verksamheten inom Boplats (2017-11-23 § 12). I samband med detta fick Boplats i uppdrag att inkomma till kommunfullmäktige med ett beräkningsunderlag inklusive förslag på nivå för köavgift och Stadshus fick i uppdrag att, i samverkan med Boplats, inkomma till kommunfullmäktige med ett förslag till en sammanhållen modell där fastighetsägare med hyresrätter i Göteborg som inte annonserar sina bostäder på Boplats Göteborg ges möjlighet att finnas med på Boplats Göteborgs webbplats med kontaktvägar och en generell presentation av sin verksamhet.

Föreliggande ärende är en avrapportering från Boplats av uppdraget gällande nivå på köavgift och där Stadshus roll är att yttra sig över förslaget. I ärendet hanteras även uppdraget som handlar om att föreslå en sammanhållen modell där fastighetsägare ges möjlighet att synas på Boplats hemsida.

Beskrivning av ärendet

Kommunfullmäktiges beslut om en förändrad inriktning och omfattning av verksamheten inom Boplats resulterade i sammanlagt sex deluppdrag (2017-11-23 § 12).

- Göteborgs Stadshus AB får i uppdrag att vara processledare i denna förändring och därvid uppta förhandlingar med övriga delägare i Boplats Göteborg AB i syfte att förvärva samtliga aktier till pris och villkor i övrigt som styrelsen i Stadshus AB beslutar.
- Göteborgs Stadshus AB får i uppdrag att i samverkan med kommunstyrelsen ta fram ett ägardirektiv för Boplats Göteborg AB med den inriktning som beskrivs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.
- Göteborgs Stadshus AB får i uppdrag att till kommunfullmäktige inkomma med förslag till organisatorisk placering för Boplats Göteborg AB inom koncernen i enlighet med den inriktning på verksamheten som beskrivs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.
- Göteborgs Stadshus AB får i uppdrag att, i samverkan med Boplats Göteborg AB, inkomma till kommunfullmäktige med ett förslag till en sammanhållen modell där de fastighetsägare med hyresrätter i Göteborg som inte annonserar sina bostäder på Boplats Göteborg ändå ges möjlighet att finnas med på Boplats Göteborgs webbplats med kontaktvägar och en generell presentation av sin verksamhet.
- Göteborgs Stadshus AB får i uppdrag att, som en del i värderingen av Boplats Göteborg AB, i syfte att ge Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen möjlighet att förvärva en kopia av källkoden till IT-verktyget, att göra en specifik värdering av denna källkod på marknadsmässig grund och med hänsyn tagen till (1) kostnaderna för de specialanpassningar som genomförts relativt standardprodukter på marknaden, till (2) geografiskt användningsområde samt till (3) eventuella upplåtelseättigheter.
- Boplats Göteborg AB får i uppdrag att till kommunfullmäktige inkomma med ett beräkningsunderlag inklusive förslag till nivå på köavgift där utgångspunkten ska vara att bolagets kostnader helt och hållet ska täckas av köavgifter och övriga intäkter.

Nedan görs en sammanställning av underlaget från Boplats. Först redogör vi för Boplats förslag till nivå på köavgift (uppdrag 1) för att därefter redogöra för förslaget till en modell

där fastighetsägare som väljer att inte förmedla sina lägenheter via Boplats ges möjlighet att synas på *boplats.se* (uppdrag 2).³ Avslutningsvis görs en bedömning av Stadshus vd.

I och med avrapporteringen av uppdragen i föreliggande ärende har samtliga kommunfullmäktiges uppdrag från 2017-11-23, § 12, genomförts och avrapporterats.

Uppdrag 1: Boplats föreslår en årlig köavgift på 200 kr

Enligt kommunfullmäktiges beslut från 2017 ska Boplats omvandla sin verksamhet från att vara en marknadsplats som möjliggör för fastighetsägare, privata som kommunala, att annonsera sina lediga lägenheter på bolagets hemsida till att bli en bostadsförmedling i likhet med förmedlingarna i Stockholm och Malmö. Enligt Boplats nya ägardirektiv är bolagets uppdrag att hantera all förmedling av lägenheter som annonseras på bolagets hemsida, en uppgift som tidigare har hanterats av fastighetsägarna själva i Boplats IT-system. Omvandlingen till bostadsförmedling innebär således nya arbetsuppgifter, vilket skapar behov av nyanställningar och därmed ökade personalkostnader, samt ökade kostnader för anpassning och utveckling av befintligt IT-system. Till följd av att organisationen förväntas växa behöver bolaget på sikt hitta en större lokal, vilket i sin tur medför ökade kostnader.

Kommunfullmäktiges beslut innebär att verksamheten ska finansieras i huvudsak genom intäkter från köavgiften, vilket medför att det årliga driftsbidraget som bolaget tidigare erhållit från sina ägare⁴ upphör helt. Boplats bedömer att bolaget måste öka sina intäkter för att kunna täcka kostnaderna för den nya verksamheten och föreslår att nuvarande avgift på 100 kr/år höjs till 200 kr/år. Förslaget bygger på följande antaganden:

- Boplats kommer att förmedla 5 500 lägenheter från stadens allmännyttiga bostadsbolag (externa och interna lägenheter) samt ytterligare cirka 1 000 lägenheter från bland annat Mölndalsbostäder och privata hyresvärdar.
- Att avgiften höjs från och med den 1 juli 2019 och att den får fullt genomslag från och med den 1 juli 2020.
- Att samtliga 233 000 personer som idag är betalande medlemmar hos Boplats väljer att fortsätta betala för att stå kvar i kön.

Nytt uppdrag medför ökade kostnader

Enligt Boplats utgörs den största kostnadsökningen av:

- Personalkostnader
- Förvaltning och vidareutveckling av IT-system
- Lokalkostnader

Enligt Boplats kommer bolaget att behöva utöka antalet anställda för att kunna möta kraven i det nya ägardirektivet. Det handlar dels om att säkerställa att bolaget har tillräcklig bemanning för att sköta förmedlingsuppdraget, att kundtjänsten är bemannad så att fullgod service kan erbjudas de bostadssökande samt att IT-systemet kan utvecklas till följd av det förändrade uppdraget.

Bolaget har gjort jämförelser med andra bostadsförmedlingar i landet för att kunna bedöma behoven kopplat till förmedlingsuppdraget. För förmedling av allmännyttans lägenheter

³ För mer utförlig beskrivning se underlaget från Boplats, bilaga 1.

⁴ Bolaget var fram till årsskiftet 2018/19 delägt mellan Göteborgs Stadshus AB (40 %), Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen (30 %), Familjebostäder i Göteborg AB (10 %), Bostads AB Poseidon (10 %), Göteborgs stads bostadsaktiebolag (10 %). Från och med januari 2019 ägs Boplats till 100 % av Göteborgs Stadshus AB.

räknar Boplats att det behövs en (1) förmedlare per 600 lägenheter per år, vilket är högt räknat jämfört med andra bostadsförmedlingar. För förmedling av privata hyresvärdars lägenheter är bedömningen att det behövs en (1) förmedlare per 400 lägenheter per år, detta eftersom de flesta privata hyresvärdar kräver fler intyg vilket fordrar fler kontroller.

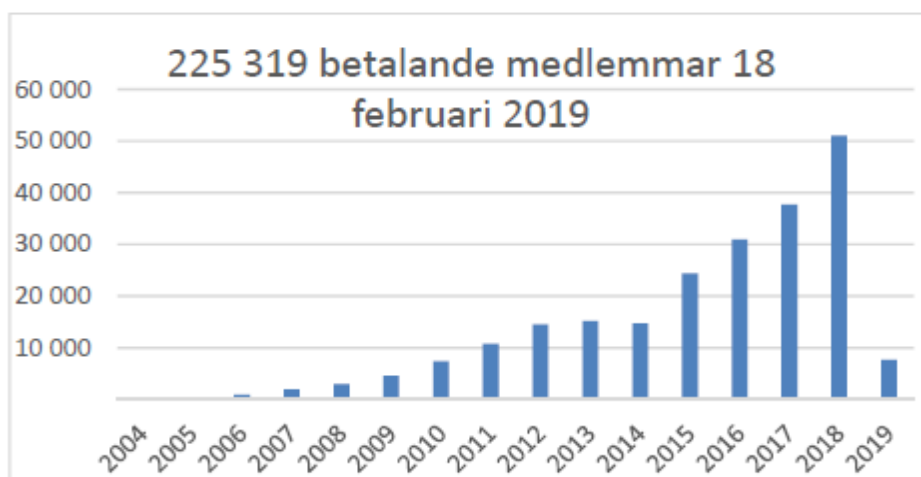
Vidare gör Boplats bedömningen att bolaget kommer att hantera fler kundärenden som bostadsförmedling jämfört med idag, och planerar därför att utöka kundtjänsten. Bolaget uppskattar även att kostnader för utveckling av IT-systemet kommer att öka till följd av det nya uppdraget och förändringarna i omvärlden. För att kunna hantera detta planerar bolaget att utöka bemanningen till IT-avdelningen och prognostiserar ökade konsultkostnader. Sammantaget bedömer Boplats att det nya uppdraget fordrar närmare en fördubbling av bolagets personalstyrka och att kostnaderna för att bedriva verksamheten kommer att uppgå till dryga 40 mnkr. Bolaget planerar att genomföra nyrekryteringar i etapper för att försäkra sig om att behoven verkligen föreligger.

Beräkning av intäkter

Per den 31 december 2018 hade bolaget 233 000 betalande medlemmar vilket gav cirka 17 mnkr i intäkter. Utöver intäkterna från köavgiften fick bolaget ett driftsbidrag från ägarna uppgående till cirka 6 mnkr. Boplats nya ägardirektiv fastställer att bolagets kostnader ska i huvudsak täckas av köavgiften från de bostadssökande.

Enligt Boplats är det mycket svårt att uppskatta hur många bostadssökande som kommer att vilja vara kvar på Boplats när avgiften höjs samtidigt som flera privata hyresvärdar lämnar Boplats för att gå över till en annan tjänst, som är gratis för de bostadssökande.

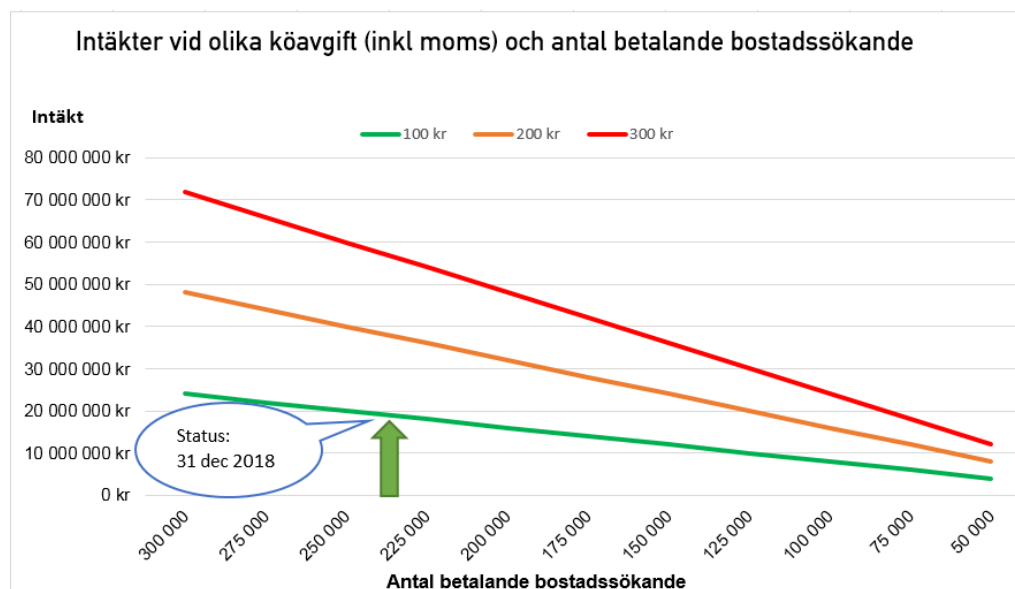
Boplats gör bedömningen att en avgift på 200 kr/år, inklusive moms, kan uppfattas som acceptabel av de bostadssökande. Det är samma nivå som Stockholms Bostadsförmedling har. Bedömningen bygger på antagandet att samtliga drygt 233 000 medlemmar fortsätter att betala när avgiften höjs och att 1 000 nya medlemmar registrerar sig varje månad. Samtidigt flaggar bolaget för risken att inte alla medlemmar kommer vilja stå kvar i kön när det är dags att förnya medlemskapet. Bolagets statistik visar att de flesta av medlemmarna har relativt kort kötid (se tabellen nedan) och att de med kort tid tenderar att avsluta sitt medlemskap när det är dags att förnya det.



Bolaget flaggar även för att en höjning av avgiften får fullt genomslag i verksamheten först efter ett helt år eftersom förfallodagarna för förnyelse av medlemskapet är utspridda över kalenderåret. Då verksamheten ska finansieras av köavgifter är det nödvändigt att höjningen

sker i så god tid som möjligt innan förändringarna av verksamheten genomförs. Boplats föreslår att den nya avgiften ska införas från och med den 1 juli 2019 och anmodar om skyndsamt hantering av ärendet hos Stadshuset, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Nedanstående diagram visar hur intäkterna förändras beroende på köavgiftens storlek och antalet betalande medlemmar.



Prognosen innehåller flera osäkerheter

Enligt Boplats påverkas finansieringen av bolagets verksamhet av två faktorer som gör beräkningen osäker:

- Intäkter påverkas av hur många bostadssökande som stannar kvar i kön då avgiften höjs samtidigt som antalet lägenheter som annonseras troligen blir väsentligt lägre med tanke på att flera privata hyresvärdar valt att annonsera sina lägenheter på en annan sajt, som är gratis för de bostadssökande.
- Kostnader påverkas av hur många hyresvärdar som väljer att förmedla sina lägenheter genom Boplats, vilket i skrivande stund är osäkert.

Det förväntade ekonomiska resultatet är således oerhört känsligt för hur många medlemmar som väljer att vara kvar. Ju fler attraktiva lägenheter som annonseras på *boplats.se* desto större torde betalningsviljan vara för att stå i kö. I dagsläget vet inte bolaget hur många lägenheter som kommer att förmedlas, men det är tydligt att en majoritet av de privata lägenheterna kommer att annonseras på sajter utan krav på rangordning efter kötid. Det är därför sannolikt att köavgiften kommer behöva justeras under de närmsta åren tills verksamheten har ”satt sig” och förutsättningarna är mindre osäkra. Detta är även erfarenheten hos andra bostadsförmedlingar i landet.

Uppdrag 2: Fastighetsägare som vill synas på *boplats.se*

Stadshuset har fått i uppdrag att tillsammans med Boplats återkomma till kommunfullmäktige med förslag till en sammanhållen modell där privata fastighetsägare med hyresrätter i

Göteborg som inte annonserar sina bostäder på boplats.se ändå ges möjlighet att finnas med på bolagets webbplats med kontaktvägar och en generell presentation av sin verksamhet.

På Boplats webbplats finns redan idag en sida där de hyresvärdar som vill kan medverka med logga, hyperlänk och kontaktuppgifter (se bilaga 1). Denna lösning innebär enligt Boplats i sammanhanget en försumbar kostnad. Förslaget är således att erbjuda privata fastighetsägare som vill samma typ av tjänst.

Bedömning av Stadshus VD

Enligt kommunfullmäktiges beslut från 2017 ska Boplats omvandla sin verksamhet från att vara en marknadsplats till att bli en bostadsförmedling. Bolaget ska sköta all förmedling av lägenheter som annonseras på bolagets hemsida, en uppgift som tidigare har hanterats av fastighetsägarna själva i Boplats IT-system. Omvandlingen till bostadsförmedling innebär således nya arbetsuppgifter, vilket i sin tur medför ökade kostnader för att bedriva verksamheten.

Boplats har på uppdrag av kommunfullmäktige tagit fram ett beräkningsunderlag med förslag till nivå på köavgift som ska täcka bolagets kostnader. Bolagets bedömning är att nuvarande nivå på 100 kr per år behöver höjas till 200 kr per år (inklusive moms).

Stadshus vd gör ingen annan bedömning än Boplats och tillstyrker således förslaget om att köavgiften ska höjas till 200 kr per år. Denna nivå framstår som konkurrenskraftigt jämfört med exempelvis nivån hos Bostadsförmedlingen i Stockholm. Samtidigt kan vi konstatera, precis som Boplats skriver i sitt underlag, att beräkningsunderlaget är behäftat med flera osäkerheter. Detta innebär att nivån på avgiften kan behöva justeras under kommande år, vilket i så fall återigen blir en fråga för kommunfullmäktige. Stadshus kommer självfallet att följa noga hur Boplats verksamhet och ekonomi utvecklas.

Boplats beräkningsunderlag omfattar inte omställningskostnaderna som uppstår till följd av att verksamheten ska omvandlas till en bostadsförmedling. Stadshus vd bedömer att det är orimligt att dessa engångskostnader läggs på de bostadssökande och föreslår därför att omställningskostnaderna hanteras inom Stadshuskoncernen.

Vad gäller uppdraget att föreslå en sammanhållen modell, där fastighetsägare med hyresrätter som inte annonserar sina bostäder på Boplats ändå ges möjlighet att synas på *boplats.se*, förordar Stadshus förslaget från Boplats, nämligen att erbjuda de privata fastighetsägarna som så önskar samma typ av tjänst som redan finns.

Stefan Söderlund
VD, Göteborgs Stadshus AB

Tid: kl. 09.40

Plats: Boplats Göteborg, Rosenlundsplatsen 1

Närvarande

Susanna Cassberg	ordförande
Charlotte Darvik	förste vice ordförande
Hanna Klang	andre vice ordförande
Lennart Sjöstedt	ledamot
Jan Jörnmark	ledamot
Ann Akujärvi	ledamot
Abdullahi Mohamed	ledamot
Birgitta Gunér	ersättare
Therese Merkelsson	ersättare
Åsa Nielsen	ersättare
Maria Meyer-Martins	vd, Boplats Göteborg AB
Mats Ekblad	sekreterare, Boplats Göteborg AB

Boplats Göteborg AB

Ink: 2019 -03- 05

Dnr: 67/2019

1. Mötet öppnas
2. Val av justerare
Styrelsen valde Hanna Klang till justerare
3. Godkännande av dagordningen
Styrelsen godkände dagordningen.
4. Fråga om jäv för dagens möte.
Inget jäv anmäldes.
5. Framläggande av protokoll från årsmötet. (bilaga 1)
Styrelsen antecknade protokollet från årsmötet.
6. Godkännande av protokoll från föregående möten. (bilaga 2 och 3)
Styrelsen godkände protokollen.
7. Rapport från verksamheten.
*Vd rapporterade om verksamheten, antal bostadsökande och publicerade lägenheter.
Bolaget har börjat planera nödvändiga förändringar i IT-systemet och håller på att rekrytera förmedlare med anledning av omvandlingen till bostadsförmedling.
Styrelsen antecknade rapporterna.*
8. Bokslut januari 2019 (bilaga 4) med balansräkning (bilaga 5)
Styrelsen godkände bokslutet och prognosen.
9. Svar till kommunfullmäktige angående ny köavgift. (bilaga 6)
Styrelsen godkände förslaget med omedelbar justering.

10. Styrelsens arbetsordning (bilaga 7)

Styrelsen beslutade om den nya arbetsordningen samt att ta upp ärendet på strategimötet i juni.

11. Styrelsens direktiv till VD (bilaga 8)

Styrelsen beslutade om direktiven till vd.

12. Övriga frågor

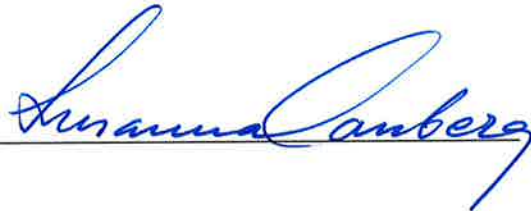
13. Mötet avslutas

Dag som ovan

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Mats Ekblad", written over a horizontal line.

Mats Ekblad, sekreterare

Justeras

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Susanna Cassberg", written over a horizontal line.

Susanna Cassberg

Ordförande

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Hanna Klang", written over a horizontal line.

Hanna Klang

andra vice ordförande

Diarienummer: 64/2019

Redovisning av uppdrag från Göteborgs stads fullmäktige angående ny avgift för bostadskö hos Boplats Göteborg med kostnadsanalys, samt av uppdraget om hur Boplats kan presentera hyresvärdar som vill synas på boplats.se.

Boplats Göteborgs förslag till Göteborgs Stads fullmäktige:

Att fastställa årsavgiften för att stå i bostadskö hos Boplats Göteborg AB till 200 kr inkl. moms från och med den 1 juli 2019.

Att fastställa att möjligheten för privata hyresvärdar att synas på boplats.se tillgodoses genom redovisat förslag till lösning.

Förslag till styrelsen i Boplats Göteborg AB

1. Styrelsen föreslår kommunfullmäktige att fastställa årsavgiften för att stå i bostadskö hos Boplats Göteborg AB till 200 kr inklusive moms från och med den 1 juli 2019.
2. Styrelsen överlämnar ett förslag till kommunfullmäktige om en sammanhållen modell där privata hyresvärdar ges möjlighet att synas på boplats.se
3. Styrelsen föreslår kommunfullmäktige att förklara uppdragen till Boplats, enligt kommunfullmäktiges beslut 2017-11-23, § 12, som fullgjorda.
4. Styrelsen överlämnar ärendet för vidare hantering till Göteborgs Stadshus AB, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Sammanfattning

En högre avgift behövs för att finansiera det utökade uppdraget som Kommunfullmäktige fastställde i de nya ägardirektiven till Boplats Göteborg AB den 20 december 2018.

Finansieringen av bolagets verksamhet kommer att påverkas av två faktorer som gör beräkningen osäker:

- Inkomsterna kommer att påverkas av hur många bostadssökande som stannar kvar i kön då avgiften höjs och antalet lägenheter troligen blir väsentligt lägre med tanke på att flera privata hyresvärdar valt att annonsera sina lägenheter på en annan sajt, som är gratis för de bostadssökande.
- Kostnaderna för verksamheten kommer att påverkas av hur många privata hyresvärdar som väljer att förmedla sina lägenheter genom Boplats då de nya ägardirektiven träder i kraft.

Det förväntade ekonomiska resultatet är oerhört känsligt för hur många medlemmar som väljer att vara kvar. Vi har gjort en strategisk bedömning att 200 kr är den höjning som är acceptabel, med tanke på att vi i dagsläget inte vet hur många hyresvärdar som kommer att förmedla sina lägenheter genom Boplats. Beräkningen bygger på antagandet att samtliga bostadssökande som var betalande medlemmar vid årsskiftet 2018/2019 väljer att förnya sitt medlemskap efter en höjning av köavgiften till 200 kronor inklusive moms. Det finns stora osäkerheter i detta antagande, varför vi antar att avgiften kommer att behöva justeras under de kommande åren.

Följande tabell visar hur ett framtida resultat varierar med antalet betalande bostadssökande och hur många lägenheter Boplats kommer att förmedla, vilket påverkar personalbehovet.

Beräknat resultat* 2020 beroende på antal betalande medlemmar och förmedlade lägenheter.								
Köavgift från 1 juli 2019 = 200kr/år inkl. moms.								
			Lönekostnad: 3 500 lgh och 6 förmedlare	Lönekostnad: 4 000 lgh och 7 förmedlare	Lönekostnad: 4 500 lgh och 8 förmedlare	Lönekostnad: 5 500 lgh och 10 förmedlare	Lönekostnad: 6 500 lgh och 12 förmedlare	Lönekostnad: 7 500 lgh och 14 förmedlare
Andel bostads- sökande som betalar 200kr/år.	Antal bostads- sökande som	Intäkt 2020 från köavgift exkl. övriga intäkter	18 800 kr	19 400 kr	20 000 kr	21 200 kr	22 400 kr	23 600 kr
100%	233 482	37 085	3 601	3 001	2 401	1 201	0	-1 199
90%	210 134	33 376	-108	-708	-1 308	-2 508	-3 709	-4 908
80%	186 786	26 701	-6 783	-7 383	-7 983	-9 183	-10 384	-11 583
75%	175 112	20 026	-13 458	-14 058	-14 658	-15 858	-17 059	-18 258
70%	163 437	14 018	-19 466	-20 066	-20 666	-21 866	-23 067	-24 266
65%	151 763	9 112	-24 372	-24 972	-25 572	-26 772	-27 973	-29 172
60%	140 089	5 467	-28 017	-28 617	-29 217	-30 417	-31 618	-32 817
50%	116 741	2 734	-30 750	-31 350	-31 950	-33 150	-34 351	-35 550
40%	93 393	2 460	-31 024	-31 624	-32 224	-33 424	-34 625	-35 824

*Antal betalande bostadssökanden 31 december 2018: 233 482

Alla bostadssökande som accepterar den nya avgiften på 200kr/år inkl moms.

I kostnaden för varje anställd förmedlare räknas 600 000 kr per år för bruttolön och arbetsredskap.

Rörelsekostnader exkl personalkostnader räknas till 18 935 kkr oavsett antal förmedlade lägenheter.

Övriga försäljningsintäkter räknas till 1 500 000 kr då vi antar att vi kommer att förlora en del intäkter bl.a. från

kommunala bostadsföretag utanför Göteborg i och med att tjänsten blir gratis för dem om de väljer att använda Boplats.

Intäkter för övrig förmedling 2,5 mkr.

Bokslutsdispositioner år 2020 uppgår till 250 tkr.

Tidigare erfarenhet av prisinförandet på 100 kr/år innebar att cirka 1/3 av de bostadssökande lämnade Boplats. Bostadsmarknadens utveckling framöver är också en osäkerhet som kan komma att påverka våra antaganden.

Kostnaderna kommer att variera beroende på hur många lägenheter som förmedlas, vilket påverkar hur många anställda som behövs för att genomföra förmedlingsuppdraget.

Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen har meddelat att deras medlemmar inte längre kommer att använda Boplats utan förmedla lägenheterna genom andra sajter, som är gratis för de bostadssökande. Denna osäkerhet gör att behovet av personal för den delen av verksamheten är svår att uppskatta och vi räknar med att vi utöver AB Framtidens lägenheter kommer att förmedla 1 000 lägenheter under 2020. Det betyder att vi räknar med att förmedla totalt 6 500 lägenheter år 2020.

Intäkterna 2020 kommer också att påverkas av när i tiden köavgiften höjs. Boplats har en budget för 2019 som bygger på en höjning av köavgiften den 1 juli. Då beslutsprocessen sannolikt är längre, så kommer köavgiften troligen inte kunna höjas förrän tidigast den 1 juli 2019. Eftersom de cirka 233 000 medlemmarna har olika förfallodatum på sina avier, så tar det ett år innan en ny avgift slår igenom på intäktsidan.

Omställningskostnaderna för övergången till bostadsförmedling, under perioden 2019–2020, är ännu inte helt kända och ligger därför utanför kostnadsberäkningen av att driva verksamheten som bostadsförmedling.

Bakgrund

Boplats Göteborg AB startade verksamheten 1994 som en marknadsplats och hösten 2004 introducerade Boplats sitt första IT-system med en kunddatabas, som redan vid slutet av året hade 23 000 registrerade bostadssökande. Boplats ägde inte det första systemet utan hade licensens till ett standardsystem som gjordes om för att passa Boplats behov.

Uppdrag från Kommunfullmäktige

Den 23 november 2017 fattade Göteborgs Stads fullmäktige beslut om att "den framtida inriktningen och omfattningen av verksamheten inom Boplats Göteborg AB ska utvecklas i enlighet med slutsatserna i stadsledningskontorets Tjänsteutlåtande". Det innebär att Boplats Göteborg blir en kommunal bostadsförmedling. Boplats Göteborg AB fick i uppdrag att "till kommunfullmäktige inkomma med ett beräkningsunderlag inklusive förslag till nivå på köavgift, där utgångspunkten ska vara att bolagets kostnader helt och hållet ska täckas av köavgifter och övriga intäkter."

Göteborgs Stadshus AB fick i uppdrag att, i samverkan med Boplats Göteborg AB, "inkomma till kommunfullmäktige med ett förslag till en sammanhållen modell, där de fastighetsägare med hyresrätter i Göteborg som inte annonserar sina bostäder på Boplats Göteborg ändå ges möjlighet att finnas med på Boplats Göteborgs webbplats med kontaktvägar och en generell presentation av sin verksamhet."

Nytt IT-system upphandlades 2011

Under tidsperioden 2010–2011 meddelades att leverantören skulle byta plattform och sluta ge support till den gamla. Att gå över till en ny plattform skulle ha inneburit att betala alla förändringar i standardsystemet ytterligare en gång. Samtidigt hade hyresvärdarna efterfrågat en större flexibilitet i utvecklingen av systemets funktioner och inom Göteborgs Stad kom frågan om ökad transparens för

de bostadssökande upp på agendan. 2011 gav kommunstyrelsen Stadsledningskontoret i uppdrag att utreda huruvida Boplats Göteborg skulle bli en bostadsförmedling.

Samtidigt började Boplats förbereda en upphandling av ett nytt system, som kunde erbjuda den transparens som kommunfullmäktige efterfrågade och där Boplats skulle ha full kontroll över utvecklingen av systemet för att erhålla den flexibilitet som efterfrågades.

Boplats system är unikt i den bemärkelsen att alla hyresvärdar själva har en egen arbetsarea i systemet och självständigt administrerar sin uthyrning. Systemet har en stor uppsättning villkor för att tillgodose så många hyresvärdars behov som möjligt.

Eftersom finansieringen var en viktig fråga startade Boplats upphandlingen med villkoret att erforderliga beslut skulle fattas av kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

När Boplats gjorde en budget inför upphandlingen 2011 hade Boplats hunnit få 126 361 registrerade användare och Boplats gjorde bedömningen att med en avgift om 100 kr, skulle drygt en 1/3 av de bostadssökande välja att inte vara kvar. Budgeten grundades då på 80 000 betalande medlemmar.

Kommunfullmäktige fattade beslut år 2012 om att Boplats skulle fortsätta att fungera som en marknadsplats för de privata bostadsföretagen, men fungera som en bostadsförmedling för de kommunala bostadsföretagen i Göteborg, som måste rangordna alla sökande efter antal dagar på Boplats. För samtliga hyresvärdar skulle det gälla att uthyrningen skulle vara transparent och att villkoren för att kunna hyra en lägenhet ska visas i annonsen. De privata hyresvärdarna hade möjlighet att själva välja hur de ville rangordna intresseanmälningarna till sina annonserade lägenheter. Finansieringen av Boplats Göteborg skulle fortsatt bli gemensam för alla användare – de bostadssökande, Göteborgs Stad och bostadsföretagen.

Våren 2012 fattade kommunfullmäktige beslut om att Boplats skulle få ta ut en avgift från de bostadssökande om 100 kr/år inkl. moms. Kommunfullmäktige åberopade "ett allmänt stadgande i kommunallagen, 8 kap 3 b §, som ger en kommun rätt att ta ut en avgift för tjänster som den tillhandahåller. Dessa måste då tas ut enligt självkostnadsprincipen.

Det nya systemet levererades i december 2013 och i slutet av maj 2014 migrerades de cirka 167 000 aktiva medlemmarna till det nya systemet.

108 029 sökanden valde att betala den administrativa avgiften om 100 kr för år 2014, vilket överensstämde väl med den ursprungliga prognosen.

I slutet av 2014 avslutades utvecklingsprojektet och systemet överlämnades till systemförvaltning.

Förvaltningskostnad för Boplats IT-system

Att äga ett IT-system är förknippat med en löpande förvaltningskostnad. Förändringen att gå mot ett IT-system som är transparent för de bostadssökande visade sig vara en stor omställning för bostadsföretagen. Flera nya funktioner utvecklades som förenklade hyresvärdarnas arbete: data om vem som tilldelats kontrakt exporterades till hyresvärdarnas fastighetssystem och en mer avancerad logik för villkoren infördes så att hyresvärdarna kunde lägga företrädesvillkor och rangordna dem på olika sätt. För de bostadssökande introducerades SMS med betalningspåminnelser och nya betalningssätt. För att förenkla uthyrningen av kommande nyproduktion utvecklades en ny funktion för annonsering av grupperade lägenheter. Dessutom anpassades systemet efter nödvändiga processförändringar i Boplats verksamhet. Exempel på sådana förändringar är tidpunkter och antal aviseringar av betalning av den administrativa avgiften, införande av sanktioner vid för många nej- eller ej-svar inom en viss period samt möjlighet att annullera nej-svar. Möjligheter att spåra ändringar i systemet har också lagts till liksom verktyg att återställa "raderade dagar" då det visat sig

att en bostadssökande har haft giltiga skäl till att inte betala. Till detta kommer även säkerhetsförbättringar i samband med införandet av Dataskyddsförordningen. Från och med att den nya verksamheten är igång räknar vi med att kostnaderna för att vidmakthålla IT-systemet ligger på samma nivå som tidigare.

Vidareutveckling av IT-systemet

Boplats kommer även behöva att, i enlighet med Göteborgs stads strategi för digitala kanaler och utveckling av e-samhället, fortsätta utveckla och anpassa IT-systemet. Målet är att systemet ska vara tillgängligt för alla på de plattformar där användarna finns, med en fortsatt hög säkerhet samt erbjuda god transparens.

Vidareutveckling av ny funktionalitet utifrån krav från hyresvärdar och bostadssökande samt upprätthållande av systemets funktion med avseende på omvärldsförändringar, nya integrationer till följd av kommunala upphandlingar av bankavtal och kreditupplysningar, säkerhetskrav och lagkrav är en löpande kostnad för bolaget. Behovet av utveckling från externa konsulter kommer därför att ligga mellan 3-5 miljoner per år. Boplats räknar också med att det krävs ytterligare en rekrytering till IT-avdelningen för att Boplats ska ha tillräcklig kompetens för att kunna underhålla delar av webbplatsen i egen regi.

Hur ser kostnaderna ut för att driva Boplats Göteborg som en kommunal bostadsförmedling 2020?

De största kostnaderna utgörs av:

- Förvaltning och vidareutveckling av Boplats IT-system
- Personalkostnader
- Lokalkostnader

Antaganden i budgeten:

Följande preliminära budget utgår från antagandena att:

Boplats förmedlar 5 500 lägenheter dvs. AB Framtidens externa och interna lägenheter samt ytterligare cirka 1 000 lägenheter bland annat från Mölndalsbostäder och de privata hyresvärdar som väljer att vara kvar hos Boplats.

Avgiften höjs den 1 juli 2019 till 200 kr inkl. moms och att avgiften har hunnit slå igenom fullt ut den 1 juli 2020. Vi gör antagandet att samtliga 233 000 personer väljer att fortsätta betala för att stå kvar i kön. **Antagandet är dock mycket osäkert.**

Vi utgår också från att det är möjligt att förmedla 600 lägenheter per förmedlare när det gäller AB Framtidens lägenheter som ska hyras ut externt. Detta är 50% fler än vad man räknar med på andra bostadsförmedlingar. AB Framtiden kräver emellertid inte intyg som styrker inkomsten, vilket är skälet till att vi tror att det ska gå att effektivisera förmedlingen. Om praxis ändras, så kommer det att påverka kostnaderna för förmedlingen. För övriga lägenheter räknar vi 400 lägenheter per förmedlare och år.

Till grund för prognosen ligger 233 482 (status: 31 dec 2018) samt 1 000 nya medlemmar per månad.

Antagande: Boplats förmedlar 6 500 lägenheter per år.

Avgift: 200 kr inkl moms den 1 juli 2019 och slår igenom fullt ut 1 juli 2020.

INTÄKTER (Exkl moms) kkr	Utfall 2018	Preliminär budget för 2020	Differens 2020-2018
	Avgift 100 kr/år	Avgift 200 kr inkl moms = 160 kr exkl moms	
Köavgifter från bostadssökande	17 167	37 085	19 918
Intäkter övriga förmedlingsuppdrag	0	2 500	2 500
Övriga försäljningsintäkter	2 744	1 500	-1 244
Summa Intäkter	19 911	41 085	38 341
Driftsbidrag från ägarna	6 053	0	-6 053
Summa Intäkter	25 964	41 085	32 288
KOSTNADER, kkr	Utfall 2018	Preliminär budget för 2020	Diff 2020 mot 2018
Lokalkostnader om vi flyttar exkl. ev. anpassning av ny lokal exklusive flytt	1 110	2 000	890
Hyra anläggningstillgång (kopiatorer)	9	20	11
Förbrukningsinventarier dator, mobiler, möbler	282	500	218
Resekostnader	43	200	157
PR & reklam	795	1 500	705
Övriga försäljningskostnader	35	100	65
Kontorsmaterial & trycksaker	55	200	145
Telekom. & postbefordran	1 086	1 500	414
Företagsförsäkring & riskkostnad	12	100	88
Revisionsarvode	108	350	242
Övriga externa tjänster	10 052	11 395	1 343
Övriga externa kostnader/buffert oförutsedda kostnader	35	620	585
Personalkostnader inkl soc avg. och pensioner och arvoden	9 134	22 400	13 266
Övriga personalkostnader	238	450	212
Summa rörelsekostnader	22 994	41 335	18 341
Rör. resultat före avskr.	2 970	-250	
Avskrivning enligt plan	0	0	
Rör.resultat efter avskr.	2 970	-250	
Finansiella intäkter & kostnader	0	0	
Ränteintäkter	0	0	
Räntekostnader	0	0	
Skattekostnader	0	0	
Rör.resultat f. boksl.disp.	2 970	-250	
Återföring av periodiseringsfond	60	250	
Omföring av perfond 25%	-45	0	
Resultat före skatt	2 985	0	

Förväntad kostnadsutveckling övriga externa tjänster mellan 2018, 2019 och 2020.

Hur kostnaderna för de externa tjänsterna kommer att utvecklas beror på flera olika faktorer. Vi vet att kostnaderna för att underhålla och vidareutveckla it-systemet är höga och det är de för alla bostadsförmedlingarna i Sverige där nästan alla har unika system. Enda möjligheten att få ned kostnaderna är att få fler att använda systemet.

I IT-systemet behöver bland annat följande åtgärder vidtas för att Boplats ska fungera som bostadsförmedling:

- nya behörigheter för hyresvärdarna så att de kan lägga in lägenheter men inte komma åt andra uppgifter än den som Boplats föreslår ska få kontraktet.

-lägg till fler moment/flikar i it-systemet så att det stödjer uthyrningsprocessen bättre.

- komplettera integrationerna med mer information från hyresvärdarna.

- implementation av avgiftshöjningen i systemet (programmeringen är testad och klar)

- ny modul för signering av kontrakt i systemet.

- tydligare presentation av förmedlingsprocessen på sajten så att de bostadssökande kan följa sitt ärende i uthyrningsprocessen bättre.

Kostnader hänförliga till behov av att utveckla it-systemet till följd av förändringar i omvärlden.

Eftersom Boplats har krav på sig att höja säkerheten, så kommer vi att införa bank-ID i de moduler där det är nödvändigt att säkerställa identifieringen av en sökandes identitet. Vi kommer också att ta kreditupplysningar samt kontrollera folkbokföringsadresser och det är förknippat med en rörlig kostnad, som beror på hur många upplysningar som ska tas och vad det upphandlade priset blir. Lagkrav på ökade krav på tillgänglighet (för funktionshindrade) på boplats.se innebär att sajten måste anpassas ytterligare.

Kostnader hänförliga till ökad ambitionsnivå på grund av större konkurrens med andra sajter och ökade krav från bostadssökande när avgiften höjs:

- boplats.se görs om så att den blir mer modern och designas för mobiler i första hand.

Följande tabell visar beräknade kostnader för externa tjänster:

Övriga externa tjänster	Utfall 2018-12-31	Budget 2019	Budget 2020	Skillnader mellan 2020 och 2018
Revisionsarvode Stadsrevisionen	99	75	130	31
Göteborgs stad, Intraservice	382	350	500	118
Office IT-partner Canmer	239	300	300	61
Konsult marknadsanalys	193	300	360	167
Oops support, underhåll, vidareutveckling it-systemet	5 492	6 000	6 200	708
Konsultarvoden + Fotograf m.m.	127	50	205	78
Konsultarvode - Säkerhet, jurist mm	67	600	300	233
Rörliga omkostnader för att ta in admin avgift t ex DIBS, Nordea, OpusCapita m m samt Bank ID och Kreditupplysningar på 6500*6 personer=39 000*5 kr st	723	1 350	1 700	977
Övr. köpta tjänster (6570 bankkostnader+6600 Licenser)	320	500	600	280
Övrigt t ex utställningar m m	160	500	400	240
Kontaktcenter Gbg Stad	1 291	400	200	-1 091
Inhyrd personal	959	350	500	-459
Summa:	10 052	10 775	11 395	1 343

Personalkostnader

Som bostadsförmedling kommer Boplats Göteborg att hantera den förmedling av lägenheter, som tidigare hanterats av fastighetsägarna själva. Detta medför ökade personalkostnader då Boplats kommer att behöva göra nyrekryteringar för att:

- säkerställa att bolaget följer stadens direktiv.
- kundtjänst ska ha tillräcklig bemanning för att ge god service enligt de nya direktiven.
- Boplats har bemanning för att sköta förmedlingen av de annonserade lägenheterna.

Behov av kundtjänstpersonal

Vi bedömer att vi kommer att få fler kundärenden i och med att vi får en förmedlande roll och för att vi även kommer att hantera AB Framtidens interna lägenheter enligt de föreslagna ägardirektiven. Inledningsvis räknar vi med sex personer i kundtjänst samt en kundtjänstchef, som också är HR-ansvarig för hela företaget.

Behov av bostadsförmedlare för lägenheter från AB Framtiden

Vi har räknat med att förmedlarna av AB Framtidens externa lägenheter kommer att hyra ut 600 lägenheter per år per person, vilket är mycket högt om man jämför med nyckeltal från övriga bostadsförmedlingar. Om AB Framtiden skulle ändra sin policy och kräva intyg, så kommer det bli mycket svårt att klara så många förmedlingar per år och anställd.

För de privata hyresvärdar som väljer att vara kvar på Boplats räknar vi med 400 lägenhetsförmedlingar per år eftersom vi vet att de kräver intyg som styrker betalningsförmågan.

För samtliga nya tjänster så gäller att man anställer medarbetare i etapper, så att man är säker på att behovet finns. Vi räknar med att ha kvar en pott om 500 tkr för inhyrd personal vid arbetstoppar.

Hur beräknar vi intäkterna?

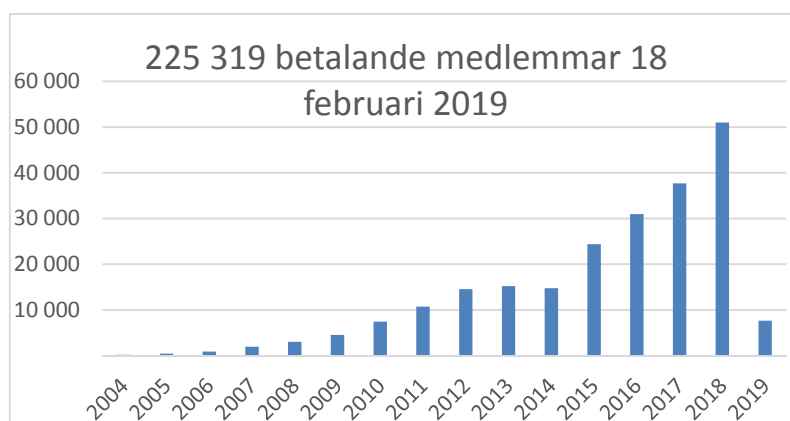
Vi vet inte hur många bostadssökande som kommer att vilja vara kvar på Boplats efter att flera privata hyresvärdar går över till andra sajter som är gratis för de bostadssökande samtidigt som Boplats höjer avgiften.

Vi har gjort en strategisk bedömning att en avgift på 200kr/år inklusive moms kan uppfattas som acceptabel av de bostadssökande. Det är samma nivå som Stockholms Bostadsförmedling. Vi gör ett **antagande** att samtliga cirka 233 000 medlemmar fortsätter att betala när avgiften höjs och att 1 000 nya medlemmar per månad registrerar sig och betalar under 2020.

Det är också avgörande för varje budget när avgiftshöjningen sker och i det här underlaget utgår vi från en höjning från och med den 1 juli 2019. Den slår igenom fullt ut först 1 juli 2020 eftersom förfallodagarna är utspridda över året.

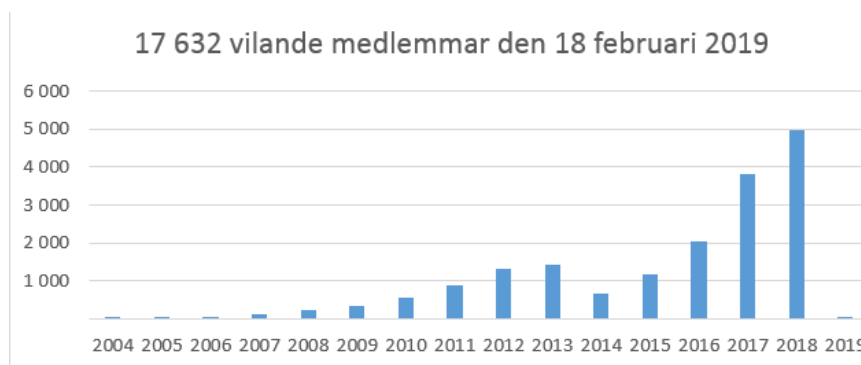
Riskerna att intäkterna blir lägre

Det är alltid svårt att beräkna intäkterna eftersom de beror på hur många bostadssökande som tycker att det är värt att stå kvar i kön. Frågan aktualiseras varje gång det är dags att betala den årliga avgiften och vi ser i statistiken att cirka 30% av de bostadssökande avslutar sitt medlemskap när det är dags att betala avgiften för andra gången. Nedanstående diagram visar hur många bostadssökande som har registrerat sig ett visst år och det är uppenbart att de flesta har korta kötider.

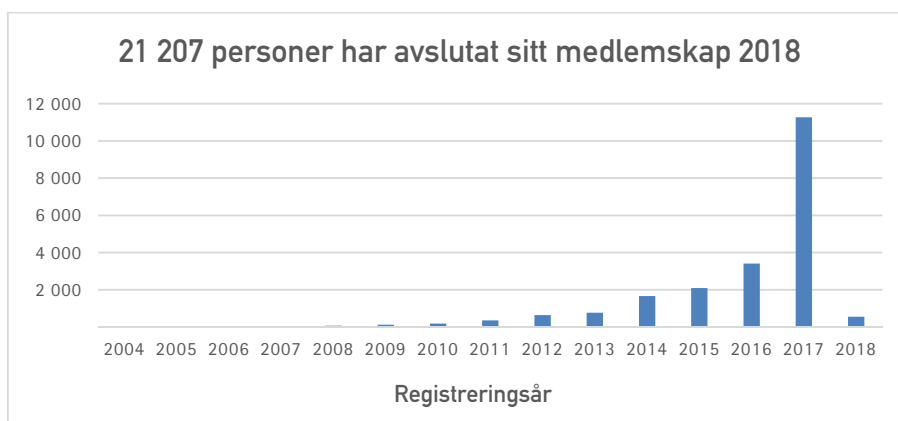


Om en bostadssökande inte har betalt sin avgift till förfallodatum går det inte att söka lägenheter förrän avgiften är erlagd. En bostadssökande har ytterligare 90 dagar på sig att betala och därefter raderas alla köddagar om avin inte har betalats. Många väntar med betalningen tills det har gått

nästan 90 dagar, varför det är svårt att göra prognoser. Följande diagram visar antalet vilande medlemmar i mitten av februari och när de registrerade sig.



I nästa diagram kan man se att de flesta som har avslutat sin medlemskap registrerade sig 2017. 30% av medlemmarna som registrerade sig 2017 betalade inte sin medlemsavgift år 2. Bland dem som registrerade sig 2014, 2015 och 2016 var det i snitt 10% som avslutade sitt medlemskap 2018.

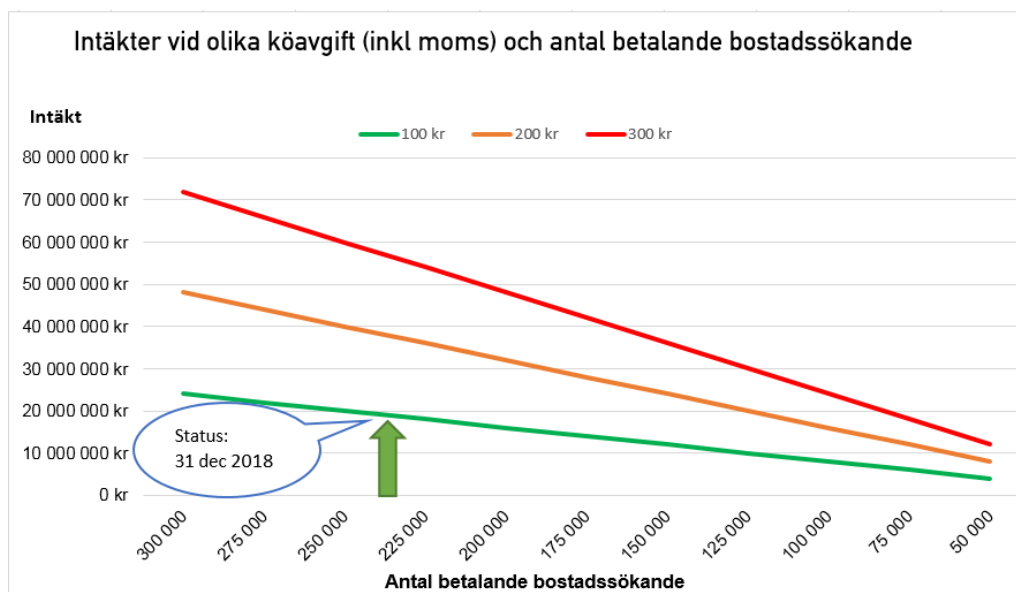


I följande tabell blir det ännu mer tydligt hur andelen med kort kötid tenderar att avsluta sitt medlemskap.

Registreringsår	Andel som registrerade sig det aktuella året och som avslutat sitt medlemskap under 2018
2004 - 2011	2 - 3%
2012	4%
2013	5%
2014	11%
2015	9%
2016	11%
2017	30%
Totalt	12%

Nedanstående diagram visar hur intäkterna förändras beroende på köavgiftens storlek och hur många bostadssökande som väljer att fortsätta vara medlemmar på Boplats.

Vi har valt att inte göra några prognoser på hur priskänsliga de bostadssökande är när det gäller köavgiften. Ju fler attraktiva lägenheter som presenteras på boplats.se desto större torde betalningsviljan vara för att stå i kö. I dagsläget vet vi inte hur många lägenheter vi kommer att förmedla, men det är tydligt att en majoritet av de privata lägenheterna kommer att annonseras på sajter utan krav på rangordning efter kötid. Det är sannolikt att köavgiften måste justeras flera gånger de närmsta åren tills verksamheten har "satt sig" och förutsättningarna är mindre osäkra.



Åtgärder för att förhindra riskerna att tappa medlemmar

Boplats har tagit fram en kommunikationsplan för att informera medlemmarna om övergången till bostadsförmedling och om att den administrativa avgiften på 100 kr/år görs om till en köavgift på 200 kr/år. Strategin gentemot hyresvärdarna i Göteborg och inom den funktionella arbetsmarknadsregionen går ut på att erbjuda dem en tjänst av så god kvalitet att de väljer att förmedla sina lägenheter genom Boplats.

Omställningskostnad

Vi räknar med en omställningskostnad för bland annat vissa förändringar i it-systemet. merarbete för rekrytering och utbildning av ny personal, profilarbete, ny lokal och kostnader kan hänföras till en flytt samt införskaffande av datorer, med mera. I nuläget vet vi inte vad omställningskostnaderna kommer att uppgå till, så därför ligger dessa kostnader helt utanför kalkylerna.

Datum för införandet av ny avgift

En avgiftshöjning får inte fullt genomslag förrän året efter införandet av den nya avgiften då medlemmar betalar sitt medlemskap utspritt över kalenderåret. Om tidplanen för förändringen av verksamheten ska hållas, kommer Boplats inledningsvis att göra en förlust, vilken måste hanteras av ägaren genom ett koncernbidrag från Stadshus AB. Datum för förändringen föreslås till 1 juli 2019 givet att beslut fattats om den nya avgiften i Kommunfullmäktige senast i maj 2019.

Övriga försäljningsintäkter

Övriga försäljningsintäkter beräknas till 1,5 mnkr då uppdraget har ändrats och vi inte räknar med samma nivå på försäljningen av reklam- och annonsplatser som tidigare. Intäkter från förmedling av AB Framtidens interna lägenheter, som ej finansieras över köavgift beräknas till 2,5 mnkr.

Behov av kontinuerlig anpassning av avgiften

Sammantaget innebär osäkerheten kring hur många hyresvärdar och bostadssökande som stannar kvar att avgiften troligen kommer att behöva justeras, upp och ned, under flera år framöver. Detta är även erfarenheten hos andra bostadsförmedlingar i landet.

Övrigt uppdrag: hyresvärdar som vill synas på boplats.se

Boplats har fått i uppdrag av kommunfullmäktige att beskriva hur en tjänst skulle kunna se ut, där de privata hyresvärdarna kan synas på Boplats.

På Boplats webbplats finns redan idag en sida där de hyresvärdar som vill kan medverka med logga, hyperlänk och kontaktuppgifter. Denna lösning medför en för sammanhanget försumbar kostnad.



 ERNST ROSÉN	 SAXBORN FASTIGHETER
Ernst Rosén Tel. 031- 80 60 80	Saxborn Fastigheter Tel: 031-21 21 74
 skandia: fastigheter	 Stena Fastigheter
Skandia Fastigheter Tel: 031-734 35 70	Stena Fastigheter Tel: 075-24 15 000

Bild 4. Exempel från boplats.se idag.

Ekonomiska konsekvenser

De nya ägardirektiven innebär att kostnaderna för förmedlingen av hyresrätterna flyttas från hyresvärdarna till de bostadssökande. Samtidigt har flera stora privata hyresvärdar valt en annan sajt, som är gratis för de bostadssökande, för annonsering av sina lediga lägenheter. I dagsläget är därför osäkerheterna stora om hur många lägenheter Boplats kommer att förmedla och hur många bostadssökanden som kommer att vara kvar. Att Boplats övertar förmedlingsansvaret innebär att personalkostnaderna ökar. Den samlade ekonomiska konsekvensen blir att det finns en risk för att Boplats gör ett negativt resultat, vilket framgår av matrisen:

Beräknat resultat* i tkr år 2020 beroende på antal betalande medlemmar och förmedlade lägenheter.								
Köavgift fr o m 1 juli 2019 = 200kr/år inkl. moms.								
			Lönekostnad: 3 500 lgh och 6 förmedlare	Lönekostnad: 4 000 lgh och 7 förmedlare	Lönekostnad: 4 500 lgh och 8 förmedlare	Lönekostnad: 5 500 lgh och 10 förmedlare	Lönekostnad: 6 500 lgh och 12 förmedlare	Lönekostnad: 7 500 lgh och 14 förmedlare
Andel bostads- sökande som betalar 200kr/år.	Antal bostads- sökande som	Intäkt 2020 från köavgift exkl. övriga intäkter						
			18 800	19 400	20 000	21 200	22 400	23 600
100%	233 482	37 085	3 601	3 001	2 401	1 201	0	-1 199
90%	210 134	33 376	-108	-708	-1 308	-2 508	-3 709	-4 908
80%	186 786	26 701	-6 783	-7 383	-7 983	-9 183	-10 384	-11 583
75%	175 112	20 026	-13 458	-14 058	-14 658	-15 858	-17 059	-18 258
70%	163 437	14 018	-19 466	-20 066	-20 666	-21 866	-23 067	-24 266
65%	151 763	9 112	-24 372	-24 972	-25 572	-26 772	-27 973	-29 172
60%	140 089	5 467	-28 017	-28 617	-29 217	-30 417	-31 618	-32 817
50%	116 741	2 734	-30 750	-31 350	-31 950	-33 150	-34 351	-35 550
40%	93 393	2 460	-31 024	-31 624	-32 224	-33 424	-34 625	-35 824

* Alla bostadssökande som accepterar den nya avgiften på 200kr/år inkl moms.

I kostnaden för varje anställd förmedlare räknas 600 tkr per år för bruttolön och arbetsredskap.

Rörelsekostnader exkl personalkostnader räknas till 18 934 tkr oavsett antal förmedlade lägenheter.

Övriga försäljningsintäkter räknas till 1,5 mnr då vi antar att vi kommer att förlora en del intäkter i och med att tjänsten blir gratis för dem om de väljer att använda Boplats.

Intäkter för övrig förmedling beräknas till 2,5 mnr.

Bokslutsdispositioner år 2020 uppgår till 250 tkr.

Eftersom antalet betalande medlemmar är avgörande för ekonomin är bedömningen att det är stor risk för att Boplats kommer att göra en förlust 2020, men betalningsviljan för köavgiften är okänd och bedömningen är därför att man bör se över avgiften igen efter ett år.

Olika Perspektiv

Barn- jämställdhets- och mångfaldsperspektivet

Enligt skrivningen i det nya ägardirektivet ska bolaget integrera sin verksamhet med stadens bostadspolitiska mål och ambitioner för att bidra till ett jämlikt Göteborg samt minska boendesegregationen. Bland annat innehåller ägardirektivet en skrivning om att bolaget ska

tillhandhålla service åt bostadssökande som av olika skäl inte klarar av att på egen hand söka bostad via boplats.se. På så sätt kan en likvärdig service för alla säkerställas.

Miljöperspektivet

Det är svårt att bedöma den samlade miljöeffekten. En välfungerande bostadsförmedling gynnar rörligheten i samhället och underlättar tillväxt och regionförstoring. Bolaget verkar inom Göteborgs lokala arbetsmarknadsregion. Om förmedlingsverksamheten leder till att människor i större utsträckning hittar ett boende där man också arbetar kan arbetsresorna minska och därmed också föroreningarna från transportsektorn.

Omvärldsperspektivet

I samband med framtagandet av ägardirektivet för Boplats har verksamheten i första hand jämförts med motsvarande verksamheter i Stockholm och Malmö. Dessa verksamheter finansieras i huvudsak av köavgifter, som ligger mellan 200 kr och 300 kr per år, från de bostadssökande.

Stockholms och Uppsalas bostadsförmedlingar har var sitt egna IT-system för annonsering och förmedling av lägenheter. Boplats Syd i Malmö och bostadsförmedlingen i Luleå köper en licens av ett befintligt system, som de vidareutvecklar tillsammans.

Tabell 2. Jämförelse av kostnader mellan olika bostadsförmedlingar

	Uppsala Bostadsförmedling	Boplats Göteborg	Stockholm Bostadsförmedling
Personalkostnader, IT-specialister inkl. arbetsgivaravgift, pension etc.	1 250 000	2 728 841	10 085 565
Konsulter Support och utveckling	3 000 000	5 000 000	3 935 475
Summa	4 250 000	7 728 841	14 021 040

Stockholms och Uppsalas bostadsförmedlingar har liksom Boplats Göteborg egenutvecklade system för annonsering och administration av uthyrningen. Boplats system driftsattes hösten 2014, Uppsala Bostadsförmedling driftsatte sitt system 1 juni 2016 och Stockholms Bostadsförmedling håller på att bygga om sitt IT-system. Alla tre systemen är därför i olika utvecklingsskeden, så det går inte att jämföra dem rakt av. Kostnader för driften av serverna till systemen och licenser för att använda viss programvara och tjänster som kreditupplysning, transfereringar av betalningar etc är inte med i jämförelsen. Avskrivningarna är inte heller med. Boplats Göteborgs IT-system är redan avskrivet fullt ut.

Boplats har färre egna IT-konsulter jämfört med Stockholm, men har istället högre kostnader för externa konsulter. Det som skiljer Boplats Göteborgs system från Stockholms och Uppsala är att Boplats har fler villkor inbyggda i systemet, vilket minskar arbetet med själva förmedlingen efter att intresseanmälningarna kommit in. I Boplats system kan alla hyresvärdar i dagsläget logga in och administrera sin uthyrning själva, vilket inte är möjligt i de andra två systemen.