

Organisering av uthyrningsverksamheten på Boplats

Förslag till beslut i styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden

Styrelsen föreslås besluta:

- Att organisera förmedlingen av Framtidenkoncernens externa uthyrning enligt beslut i styrelsen i Göteborgs Stadshus AB enligt bilaga 1
- Att organisera förmedlingen av Framtidenkoncernens interna omflyttningsplats enligt beslut i styrelsen i Göteborgs Stadshus AB enligt bilaga 1

Sammanfattning

Göteborgs Stadshus AB har på uppdrag av sin styrelse utrett vilka konsekvenser en omvandling av Boplats Göteborgs AB till en kommunal bostadsförmedling får för de fyra bostadsförvaltande dotterbolagen till Förvaltnings AB Framtiden.

En arbetsgrupp med representanter från Stadshus, Boplats, Poseidon, Bostadsbolaget, Familjebostäder och Gårdstensbostäder har tillsammans analyserat vilka konsekvenser omvandlingen av Boplats får för Boplats och Framtidenkoncernens förvaltande bolags uthyrningsverksamhet, personal, ekonomi och IT. Analysen resulterade i förslaget att Boplats tar över förmedlingen av Framtidenkoncernens externa lägenheter (befintligt bestånd och nyproduktion) samt intern omflyttning och att all övrig uthyrning kvarstår hos koncernens förvaltande bolag.

Förvaltnings AB Framtiden

Martin Blixt
tf VD Koncernchef

Bilaga 1: Redovisning av tilläggsuppdrag utifrån arbetet med översynen av Boplats Göteborg AB
Beslut

Styrelsen beslutat att anteckna informationen

Expedieras:

Göteborgs stads Bostadsaktiebolag
Familjebostäder
Poseidon
Gårdstensbostäder

2019-01-10

Utdrag ur protokoll fört vid styrelsesammanträde Göteborgs Stadshus AB den 17 december 2018:

**§ 10 Redovisning av tilläggsuppdrag utifrån arbetet med översynen av Boplats
Göteborg AB (bilaga G)**

Andreja Sarcevic redogjorde för ärendet i enlighet med utsänd styrelsehandling. Styrelsen förde en diskussion och Andreja Sarcevic svarade på frågor.

Styrelsen beslutade:

1. Styrelsen rekommenderar styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden med berörda dotterbolag och styrelsen i Boplats Göteborg AB att organisera förmedlingen av Framtidenkoncernens externa uthyrning enligt förslag i föreliggande handling.
2. Styrelsen rekommenderar styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden med berörda dotterbolag och styrelsen i Boplats Göteborg AB att organisera förmedlingen av Framtidenkoncernens interna omflyttningsplats enligt förslag i föreliggande handling.
3. Styrelsen förklarar uppdraget till VD från den 27 augusti 2018 som fullgjort.

Göteborgs Stadshus AB dag som ovan

Johan Hörnberg



Styrelsehandling
2019-02-07
Bilaga 13

Diarienummer: 0098/17

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

Redovisning av tilläggsuppdrag utifrån arbetet med översynen av Boplats Göteborg AB

Beslut i styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Styrelsen rekommenderar styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden med berörda dotterbolag och styrelsen i Boplats Göteborg AB att organisera förmedlingen av Framtidenkoncernens externa uthyrning enligt förslag i föreliggande handling.
2. Styrelsen rekommenderar styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden med berörda dotterbolag och styrelsen i Boplats Göteborg AB att organisera förmedlingen av Framtidenkoncernens interna omflyttningssplats enligt förslag i föreliggande handling.
3. Styrelsen förklarar uppdraget till VD från den 27 augusti 2018 som fullgjort.

Sammanfattning

Styrelsen i Göteborgs Stadshus AB [nedan Stadshus] har gett vd i uppdrag att utreda vilka konsekvenser en omvandling av Boplats Göteborgs AB [nedan Boplats] till en kommunal bostadsförmedling får för de fyra bostadsförvaltande dotterbolagen till Förvaltnings AB Framtiden [nedan Framtiden]. VD gavs även i uppdrag att återkomma till styrelsen med förslag på lämplig organisering av uthyrningsverksamheten.

En arbetsgrupp med representanter från Stadshus, Boplats, Poseidon, Bostadsbolaget, Familjebostäder och Gårdstensbostäder har analyserat vilka konsekvenser omvandlingen av Boplats får för Boplats och de bostadsförvaltande bolagens uthyrningsverksamhet, personal, ekonomi och IT. Analysen resulterar i förslag att Boplats tar över förmedlingen av Framtidenkoncernens externa lägenheter (befintligt bestånd och nyproduktion) samt intern omflyttning och att all övrig uthyrning kvarstår hos de bostadsförvaltande bolagen. Rekommendationen är att överföringen från Framtidenkoncernen till Boplats sker i två steg och etappvist under 2019. Även om Stadshus styrelsens uppdrag avrapporteras härmed så återstår det en hel del arbete innan hela överföringen kan implementeras. Tidplanen förutsätter bland annat att beslut om ägardirektiv för Boplats samt förslag på nivå för köavgift har fattats av kommunfullmäktige i början av 2019.



Styrelsehandling
2019-02-07
Bilaga 13

Bakgrund

Under arbetet med att verkställa fullmäktiges beslut om att Boplats ska vara en kommunal bostadsförmedling (KF 2017-11-23, § 12)¹ har frågan om konsekvenser för de allmännyttiga bostadsbolagens uthyrningsverksamhet uppmärksammats. Boplats AB:s nya uppdrag innebär att bolaget ska gå från att vara en marknadsplats till att vara en bostadsförmedling vilket innebär att bolaget ska ta över vissa uppgifter som hittills legat på fastighetsägarna. Till följd av detta behöver det ske en anpassning av Framtidenkoncernens uthyrningsverksamhet.

Mot bakgrund av detta beslutade styrelsen i Stadshus den 27 augusti att ge vd i uppdrag att parallellt med arbetet med att verkställa fullmäktiges uppdrag utreda vilka konsekvenser förmedlingsuppdraget får för Framtidenkoncernen samt att återkomma till styrelsen med förslag på lämplig organisering av uthyrningsverksamheten inom Stadshuskoncernen.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget om att Boplats tar över förmedlingen av Framtidenkoncernens externa lägenheter (befintligt bestånd och nyproduktion) och intern omflyttning innebär följande ur ett ekonomiskt perspektiv:

För Framtidenkoncernen bedöms förslaget innebära ett minskat personalbehov motsvarande cirka 5 tjänster på koncernnivå, vilket innebär minskade personalkostnader på cirka 3 mnkr per år.

Eftersom Boplats kommer att finansieras via medlemsavgifter upphör det tidigare årliga driftbidraget från de tre stora bostadsbolagen på totalt 1,5 mnkr/år.

Den kostnad som uppstår hos Boplats för administrering av Framtidenkoncernens interna omflyttningsplats bör belasta bolagen inom Framtidenkoncernen. Kostnaden uppskattas uppgå till ca 2,5 mnkr per år och omfattar både personalkostnader samt löpande utvecklings- och driftskostnader för IT. Boplats uppskattar utvecklingskostnaden för att ta över internomflyttning till cirka 1 mnkr.

Parallellt med att Boplats tar över hanteringen av intern omflyttning minskar nuvarande kostnader hos Framtidenbolagen för support och underhåll av marknadsmodul i befintligt fastighetssystem med cirka 150.000 kr/år samt utvecklingskostnader av uthyrningsprocess på webb och i fastighetssystem, uppskattningsvis ca 100.000 – 200.000 kr/år. Samtidigt uppstår kostnader av engångskaraktär för borttag av funktionalitet för intern omflyttning från befintliga webbsidor, ca 200.000 – 300.000 kr samt för komplettering av integrationer och andra mindre systemförändringar i befintligt fastighetssystem, ca 200.000 – 350.000 kr.

¹ Kommunfullmäktige handling 2017 nr 195: ”Redovisning av uppdrag att initiera en översyn av Boplats Göteborg AB” (KF 2017-11-23, § 12)



Styrelsehandling
2019-02-07
Bilaga 13

Sammanfattningsvis innebär detta att Framtidens kostnader minskar med ca 4,9 mnkr (personal, driftsbidrag samt support och utveckling av intern omflyttningsplats) samtidigt som det uppstår kostnader om cirka 2,5 mnkr som Framtiden ska betala Boplats för hantering av intern omflyttningsplats. Utöver detta uppstår det kostnader av engångskaraktär för Framtidenkoncernen om cirka 1,5 mnkr (anpassning av Boplats system för integration av intern omflyttning samt systemanpassningar av Framtidens fastighetssystem).

Driftkostnaden för att Boplats övertar den externa uthyrningen från bostadsföretagen kommer inte att belasta bostadsföretagen utan kommer att finansieras via köavgiften.

Genomförande och implementering kommer att kräva ökad resursåtgång i form av personella resurser från de berörda bolagen.

Olika Perspektiv

Ärendet bedöms inte ha några konsekvenser inom barn-, jämställdhets-, mångfalds-, eller miljöperspektivet.

I samband med framtagandet av ägardirektivet för Boplats har verksamheten i första hand jämförts med motsvarande verksamheter i Stockholm och Malmö. Stadshus konstaterar bland annat att både Bostadsförmedlingen i Stockholm och Boplats Syd i Malmö förmedlar de kommunala bostadsbolagens hyresrätter. Bostadsförmedlingen i Stockholm hanterar dessutom de kommunala bostadsbolagens internbyten mot en avgift till ett självkostnadspris.

Ärendet

Föreliggande utredning syftar till att identifiera och beskriva vilka konsekvenser beslutet om att omvandla Boplats till en kommunal bostadsförmedling får för de förvaltande bolagen inom Framtidenkoncernen. Arbetet har bedrivits i nära dialog och samverkan med berörda parter. Nedan beskrivs konsekvenser och rekommendationer gällande hantering av förmedlingsverksamheten, personal och IT. Avslutningsvis ges en översiktlig beskrivning av det fortsatta arbetet med att genomföra och implementera rekommendationerna från Stadshus.

Förmedling av lägenheter

Boplats nuvarande funktion som marknadsplats för hyresrätter innebär att bolaget idag inte har någon förmedlande roll. Omvandlingen av Boplats enligt fullmäktiges beslut innebär att bolaget kommer att ta över vissa förmedlingsuppgifter från fastighetsägarna, som exempelvis att publicera lediga lägenheter, bevaka intresseanmälningar och göra erforderliga kontroller av uppgifter lämnade av den bostadssökande. Nedan beskrivs kortfattat hur uthyrningen inom Framtidenkoncernen fungerar idag samt vilka arbetsuppgifter som bör flyttas från de förvaltande bostadsbolagen till Boplats.



Styrelsehandling
2019-02-07
Bilaga 13

Framtidenbolagens uthyrningsverksamhet

Styrelsen i Framtiden har beslutat om en koncerngemensam uthyrningspolicy som syftar till att klarlägga bolagens övergripande principer för uthyrning i syfte att vara trovärdiga, rättvisa, transparenta och uppfylla ägarens krav. Policyn grundar sig på lagar, ägardirektiv, affärsidé samt förturer enligt särskilda avtal och överenskommelser samt bolagens egna behov i samband med exempelvis renovering och ombyggnation. En lägenhet som blir ledig fördelas enligt nedanstående prioriteringsordning:

En lägenhet blir ledig (3 månaders uppsägning) *	
Prio 1 Bolagets egna behov	Exempelvis vid renovering och ombyggnation
Prio 2 Avtal	Med Göteborgs Stad (kommunala kontrakt); med idéburna organisationer
Prio 3 Intern omflyttning (egna hyresgäster)	För respektive bolags egna hyresgäster. Hyresgäster hos Gårdstensbostäder har möjlighet att söka hos de tre stora bostadsbolagen. Hyresgäster hos Bostadsbolaget, Familjebostäder och Poseidon kan söka omflyttning till Gårdstensbostäder. Den hyresgästen med längst boendetid i nuvarande lägenhet prioriteras först.
Prio 4 Boplats (externt)	Den sökande med längst registreringstid på Boplats prioriteras först.

*Kommentar: gäller befintligt bestånd, ej nyproduktion.

Vid snabb inflyttning (vräkningar, dödsbo, flytt till äldreboende mm.) och friställda lägenheter efter intern omflyttning går lägenheten direkt till Boplats, dvs. externt ut mot marknaden. Utöver uthyrning av lägenheter hanterar bolagen även uthyrning av lokaler, garage och p-platser.

Respektive bolag erbjuder kostnadsfritt de egna hyresgästerna möjlighet till intern omflyttning inom bolagets bestånd. Hyresgäster hos Gårdstensbostäder har möjlighet att söka hos de tre stora bostadsbolagen. Intern omflyttning hanteras separat i varje bolags fastighetssystem, utifrån kraven i den koncerngemensamma uthyrningspolicyn. Styrelsen i Framtiden har beslutat att koncernen ska skapa en gemensam omflyttningsplats, vilket innebär att hyresgäster hos exempelvis Poseidon ska kunna söka lägenhet hos Bostadsbolaget och tvärtom. Fullmäktige beslutade år 2012 att alla internbyten inom Framtidenkoncernen ska annonseras genom Boplats (KF 2012-10-11, § 22, Handling nr 157).

Enligt gällande lagstiftning har en fastighetsägare inte rätt att ta ut en avgift från personer som står i dennes kö eftersom det inte är frågan om någon ”förmedling” utan om en ren uthyrningsverksamhet. Fastighetsägaren har alltså inte rätt att ta betalt för att hyra ut sina egna lägenheter – varken köavgift eller någon avgift vid upplåtelsen. Det gäller kommunala såväl som



Styrelsehandling
2019-02-07
Bilaga 13

privata fastighetsägare och det gäller även vid kö för intern omflyttning inom det egna beståndet.² Det är däremot tillåtet för en *kommunal bostadsförmedling*, som förmedlar lägenheter i turordning efter kötid, att ta ut en avgift för att stå i bostadskön. Den kommunala bostadsförmedlingen är då inte själv fastighetsägare utan förmedlar lägenheter för en eller flera fastighetsägare, kommunala och/eller privata (Bostadsförsörjningslagen 8 §).

Rekommendation gällande förmedlingsverksamheten

Utgångspunkten i arbetet med uppdraget har varit att Boplats ska ta över vissa förmedlingsuppgifter som idag hanteras av fastighetsägarna. Vårt förslag är att Boplats tar över bostadsbolagens förmedling av externa lägenheter (befintligt bestånd och nyproduktion) och intern omflyttning. Förändringen innebär att Boplats levererar en föreslagen sökande och att respektive bostadsbolag godkänner personen.

Bilden nedan visar hur den tänka ansvars- och arbetsfördelningen mellan bostadsbolagen och Boplats ser ut gällande förmedling av hyresrätter som lämnas externt (befintligt bestånd). I sak innebär detta att bostadsbolagen överlämnar ett uthyrningsobjekt till Boplats och skickar med erforderlig information och villkor för uthyrningen. Boplats administrerar uthyrningen via sitt system och tar fram förslag på hyresgäst med längst kötid som bostadsbolagen sedan kan skriva hyreskontrakt med. Nytt i hanteringen är att varje uthyrningsobjekt måste kompletteras med mer information, eftersom uthyraren på Boplats inte har samma lokalkännedom som bostadsbolagens egna uthyrare. Nytt är också att Boplats administrerar kallelse och svar vid visning av lägenheten (själva visningen genomförs av berört bostadsbolag alternativt hyresgäst) samt tar kreditupplysning.

När det gäller nyproduktion behöver bostadsbolagen och Boplats starta förberedelserna av uthyrningen i god tid före inflyttning.

Även den interna uthyrningen som idag ligger hos bostadsbolagen överförs till Boplats, samtidigt som en gemensam omflyttningsplats för hela Framtidenkoncernens bestånd skapas i enlighet med tidigare beslut av styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden. Den kostnad som uppstår hos Boplats för administrering av Framtidenkoncernens interna omflyttningsplats bör belasta bolagen inom Framtidenkoncernen snarare än bostadsbolagens hyresgäster.

² Jordabalken 12 Kap. 65 a



Styrelsehandling
2019-02-07
Bilaga 13

Bild 1: Schematisk processbild över förmedlingsprocessen inkl ansvarsfördelning mellan Framtiden och Boplats



Bilden ovan visar förmedlingsprocessen i grova drag. Boplats och bostadsbolagen kommer i det fortsatta arbetet behöva precisera de olika stegen i processen, vilka ytterligare kontroller som behöver göras för att säkerställa att Framtidenkoncernens uthyrningspolicy efterlevs och hur processen ska göras så effektiv som möjligt för att minimera risken för vakanser hos bostadsbolagen.

Framtidenkoncernens uthyrningspolicy och därtill kopplade riktlinjer kan komma att förändras utifrån förändrade marknadsförutsättningar, nya behov och särskilda satsningar. Därmed kan även Boplats förmedlingsuppdrag förändras. Det är därför viktigt att Boplats kan säkerställa resurser och kapacitet som behövs för att kunna hantera utveckling och förändringar.

Förslaget innebär slutligen att de förvaltande bostadsbolagen kommer fortsatt att hantera uthyrning av lokaler, p-platser, garage, lägenheter för interna behov (t.ex. vid renovering), lägenheter som lämnas enligt avtal till kommunen och /eller ideella organisationer samt 2:a hand, direktbyten och överlåtelser. Det innebär att vissa arbetsuppgifter inom bostadsbolagens uthyrningsfunktion kommer att försvinna och att vissa kommer kvarstå.

Personal

En konsekvens av fullmäktiges beslut att omvandla Boplats till bostadsförmedling är att bolaget behöver utöka sin verksamhet och nyanställa personal. Föreliggande uppdrag syftar till att belysa vilka konsekvenser detta får för de förvaltande bolagen inom Framtidenkoncernen. Nedan redogörs först kortfattat för Boplats behovsanalys och därefter för konsekvenserna för bolagen inom Framtidenkoncernen.

Boplats behovsanalys

Boplats gör bedömningen att nyrekryteringar kommer behöva göras för att:

- Säkerställa att bolaget följer stadens direktiv.
- Kundtjänst har tillräcklig bemanning för att ge god service.



Styrelsehandling
2019-02-07
Bilaga 13

- Har bemanning för att administrera uthyrningen av lägenheter.

Hur stor nyrekryteringen kommer att vara beror till stor del på hur många lägenheter som Boplats ska administrera uthyrningen för. En grov uppskattning som bolaget låtit göra är att organisationen behöver växa totalt med alltifrån 14 till 20 nya tjänster för att kunna svara mot det nya uppdraget. Uppskattningen omfattar förmedlingsuppdraget (för Framtidenkoncernen, privata fastighetsägare och allmännyttan i andra kommuner inom den lokala arbetsmarknadsregionen), utökad kundtjänst, IT-kompetens mm. Då det exakta behovet av personal som ska förmedla bostäder är svårt att bedöma i dagsläget kommer rekryteringen att ske gradvis.

Boplats har fått i uppdrag av kommunfullmäktige att återkomma med förslag på nivå för köavgift, vilket kommer att utgöra den huvudsakliga finansieringskällan för bolagets framtida verksamhet. Bolaget avser att lämna ett förslag till fullmäktige så fort fullmäktige har beslutat om ägardirektiv för bolaget. Förslaget kommer att innehålla en mer detaljerad behovsanalys inklusive ekonomiska konsekvenser.

Konsekvenser för bolagen inom Framtidenkoncernen

Idag arbetar cirka 35 personer totalt inom Framtidenkoncernens uthyrningsverksamhet, med olika typer av arbetsuppgifter. Bolagen har valt att organisera sin uthyrning på olika sätt, antingen centraliserat eller decentraliserat lokalt ute på distrikten. Även om bolagen har något skilda rutiner och de anställda lite olika arbetsuppgifter och titlar, så är processerna i huvudsak lika inom de tre stora bostadsbolagen. I uthyrningsfunktionen ingår en mängd olika arbetsuppgifter som exempelvis; uthyrning av lägenheter, lokaler och P-platser, andrahandsuthyrning, utredningsarbete, uppföljning, olika typer av kontakter med hyresgäster så som visning av lägenhet, event mm. Antal personer som hanterar uthyrningen skiljer sig mellan de tre stora bostadsbolagen.

För att kunna bedöma hur många personer som berörs av att arbetsuppgifter försvinner har respektive bolag gjort en uppskattning av hur mycket tid som läggs på uthyrning av lägenheter som lämnas externt och hur mycket som läggs på intern omflyttning. Uppskattningen visar att det handlar om motsvarande arbetsuppgifter för cirka fem tjänster totalt för hela koncernen, för såväl extern som intern uthyrning.

- Utifrån bedömningen av ett minskat personalbehov motsvarande cirka fem tjänster på koncernnivå bör **Poseidons** "andel" vara cirka två tjänster. Poseidon har idag åtta uthyrartjänster i en centraliserad uthyrningsorganisation. Tre av dessa tjänster upprätthålls idag av inhyrd personal. Bolaget ser därför inte att förändringen innebär risk för övertalighet.
- Utifrån bedömningen av ett minskat personalbehov motsvarande cirka fem tjänster på koncernnivå bör **Bostadsbolagets** "andel" vara cirka två tjänster. Bostadsbolaget har idag fjorton personer som arbetar med uthyrning varav två av dessa tjänster är vikariat. Bolaget ser att det finns en risk att tre tjänster blir övertaliga.



Styrelsehandling
2019-02-07
Bilaga 13

- Utifrån bedömningen av ett minskat personalbehov motsvarande cirka fem tjänster på koncernnivå bör **Familjebostäders** "andel" vara cirka en (1) tjänst. Familjebostäder har idag tio personer som arbetar med uthyrning varav en av dessa tjänster är ett vikariat. Bolaget ser inte att förändringen innebär risk för övertalighet.
- **Gårdstensbostäder** gör bedömningen att förändringen inte innebär risk för övertalighet.

Övergången av arbetsuppgifter i enlighet med förslaget torde sannolikt inte utgöra verksamhetsövergång i enlighet med 6 b § lagen om anställningsskydd, bland annat mot bakgrund av kriteriet gällande "bestående ekonomisk enhet" (se t ex AD 1998 nr 121). Om överföringen av arbetsuppgifter skulle betraktas som verksamhetsövergång i arbetsrättslig mening skulle konsekvensen vara att anställningsavtalen, för de arbetstagare som identifieras berörda, övergår till Boplats med bibehållna anställningsvillkor. Den enskilde arbetstagaren har i sådant fall möjlighet att motsätta sig en övergång. Om det som en följd av att en arbetstagare väljer att stanna kvar uppstår övertalighet i det överlåtande bolaget, hanteras det enligt sedvanliga regler för arbetsbrist.

Om det skulle visa sig att ingen av bostadsbolagens uthyrare/kundvärdar väljer att söka nytt arbete hos Boplats eller om det skulle uppstå obalans mellan bolagen, exempelvis genom att flertalet uthyrare som söker till Boplats kommer från ett av bolagen, behöver konsekvensanalyser göras per respektive bolag men även utifrån ett koncerngemensamt perspektiv för Framtidenkoncernen.

Den slutliga arbetsrättsliga bedömningen bör dock göras per respektive enskild juridisk person, det vill säga hos respektive bostadsbolag.

Rekommendation gällande personal

Förslaget innebär att vissa arbetsuppgifter överförs från Framtidenkoncernens bostadsbolag till Boplats. Dessa arbetsuppgifter ingår idag som en del av uthyrarnas/kundvärdarnas tjänst. Överföringen av uppgifterna till Boplats bedöms motsvara sammanlagt cirka fem tjänster.

Rekommendationen är att överföringen av arbetsuppgifter från Framtidenkoncernen till Boplats ska ske i två steg och etappvist under 2019. Boplats bedömer att nyrekrytering kommer att behöva ske, men att omfattningen är svår att uppskatta samt att kommande behov avser både förmedlingsuppdraget, utökad kundtjänst, IT-kompetens mm. Mot bakgrund av förslaget till hantering bedöms också rekryteringen komma behöva ske gradvis.

En sammanfattande helhetsbedömning av konsekvenser för personalområdet är att det, som en följd av förslaget, kommer finnas ett framtida rekryteringsbehov hos Boplats och ingen eller mycket liten övertalighet hos bostadsbolagen i Framtidenkoncernen.

Rekommendationen är att Boplats vid erforderlig nyrekrytering ser erfarenhet från uthyrningsverksamhet inom Framtidenkoncernen som meriterade hos de sökande. Detta i syfte att säkerställa rätt kompetens och kvalitet till bolagets nya uppdrag och tjänster. Det är också av vikt att i en genomförandefas ta tillvara kunskaper och erfarenheter hos berörd personal i samtliga organisationer.



Styrelsehandling
2019-02-07
Bilaga 13

IT-verktyg

Framtidenkoncernen har analyserat behov av IT-stöd för hantering av extern uthyrning och intern omflyttning bland annat utifrån kraven att bolagens uthyrningspolicy ska kunna efterlevas och att lösningen ska vara säker och effektiv. Dialog och samverkan har skett med Boplats. Nedan beskrivs konsekvenser av förändringen utifrån ett IT-perspektiv.

Extern uthyrning

Idag hanteras all uthyrning av Framtidenkoncernens lägenheter som annonseras på Boplats i Boplats IT-verktyg. Bolagen gör bedömningen att inga större systemförändringar kommer att krävas i och med att Boplats får förändrad roll som förmedlare. Framtiden skickar redan idag lägenheter för extern uthyrning till Boplats system och Framtidens uthyrare arbetar således redan i systemet. Befintliga integrationer bör kunna nyttjas med vissa justeringar beroende på hur ansvarsfördelning och process kommer att se ut mer i detalj. Följande förändringar har diskuterats inom ramen för föreliggande utredning och behöver hanteras av parterna i det fortsatta genomförandearbetet:

- Visningsinformation
- Utökad information om byggnad, fastighet och område
- Överföring av information om föreslagen hyresgäst.

Intern omflyttning

Idag sköts Framtidens internomflyttning på respektive bolags webb. Det är en högt digitaliserad och automatiserad process vilket innebär att det endast är ett fåtal moment som utförs manuellt.

En överflyttning till Boplats kräver enligt Framtiden större förändringar eftersom det påverkar befintliga system hos både Boplats och Framtiden. För Framtiden innebär förändringen två saker, dels att bolagens separata köer slås samman till en gemensam kö, dels att Boplats system kommer att ansvara för regelefterlevnad samt vara det huvudsakliga stödet i uthyrningsprocessen. En flytt av internomflyttningen till Boplats system kommer även att påverka Framtidens egna system, till exempel ska all hantering för omflyttning tas bort från befintliga webbplatser och integrationer förändras.

Bolagen har redan genomfört ett arbete för att utreda systemmässiga konsekvenser av överföringen av intern omflyttning från Framtiden till Boplats, utifrån ett tidigare beslut fattat av styrelsen i Framtiden. Inom ramen för detta arbete har Framtiden tagit fram en kravspecifikation där kraven på Boplats preciseras. Kraven på funktionalitet har ställt med utgångspunkt i att Framtiden ska kunna efterleva befintlig uthyrningspolicy och att denna ska kunna ändras utifrån förändrade förutsättningar samt att lösningen ska vara effektiv och säker. Det är viktigt detta arbete som redan har gjorts tas som utgångspunkt i det fortsatta genomförandearbetet och att parterna kan säkerställa att leverantören (Boplats) kan matcha beställarens (Framtidens) krav.



Styrelsehandling
2019-02-07
Bilaga 13

Genomförande

Även om uppdraget från Stadshus styrelse avrapporteras härmed så återstår det en hel del arbete innan hela överföringen från Framtidenbolagen till Boplats kan implementeras. En projektgrupp och styrgrupp bestående av representanter från Framtiden och Boplats behöver därför bildas för att driva det fortsatta arbetet.

Det är viktigt att parterna i ett nästa steg upprättar avtal som hanterar de risker som finns med denna typ av överföring av verksamhet. De risker som har identifierats och som kan innebära inkomstförluster för bostadsbolagen är framför allt:

- Att det uppstår onödiga vakanser som resultat av bristande effektivitet i processen. Detta är särskilt viktigt i samband med nyproduktion.
- Att inte rätt person flyttar in i en lägenhet enligt Framtidens uthyrningspolicy, detta som ett resultat av bristande kontroll (säkerställande av att uthyrningspolicyn följs).

Det är således viktigt att avtalen som tas fram mellan de förvaltande bostadsbolagen och Boplats kan hantera frågorna ovan samt utformas så att uthyrningen blir optimal i olika marknadssituationer.

Förslaget är att överföringen av arbetsuppgifter från bostadsbolagen till Boplats sker i två steg; a) steg 1: extern uthyrning och b) steg 2: intern omflyttningsplats.

När det gäller överföring av extern uthyrning så behöver även detta ske etappvis för att säkerställa att personal och alla rutiner finns på plats innan Boplats tar över hanteringen av hela Framtidens bestånd. Förslaget är att Poseidon blir först ut skarpt efter sommaren 2019 och att de övriga bolagen övergår successivt under hösten 2019.

Till följd av att det krävs mer omfattande systemförändringar för att Boplats ska kunna ta över hanteringen av intern omflyttningsplats är förslaget att denna överföring sker vid årsskiftet 2019/20.

Ovanstående tidplan förutsätter bland annat att beslut om ägardirektiv för Boplats samt förslag på nivå för köavgift har fattats av kommunfullmäktige i början av 2019.

Beslut i Stadshus AB

Styrelsen i Stadshus rekommenderar styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden med dotterbolag och styrelsen i Boplats Göteborg AB att organisera förmedlingen av Framtidenkoncernens externa uthyrning enligt förslaget i föreliggande handling. Det innebär att de förvaltande bostadsbolagen överlämnar hanteringen av extern uthyrning (befintligt bestånd och nyproduktion) till Boplats.

Styrelsen i Stadshus rekommenderar vidare styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden med dotterbolag och styrelsen i Boplats Göteborg AB att organisera förmedlingen av Framtidenkoncernens interna



Styrelsehandling
2019-02-07
Bilaga 13

omflyttningsplats enligt förslaget i föreliggande handling. Det innebär att de förvaltande bostadsbolagen överlämnar administreringen av intern omflyttning till Boplats.

I det fortsatta arbetet med genomförande och implementering av rekommendationerna från Stadshus är det viktigt att parterna i ett nästa steg hanterar de risker som finns med denna typ av överföring av verksamhet och att avtal mellan parterna utformas så att uthyrningen blir optimal i olika marknadssituationer.

Avslutningsvis förklarar styrelsen uppdraget till vd från den 27 augusti 2018 som fullgjort.

Expedieras

1. Boplats Göteborg AB
2. Förvaltnings AB Framtiden