



Beslutsunderlag D
Styrelsen 2020-04-27
Diarienummer 0089/19

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

Delprojekt avseende Boplats Göteborg AB

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

Delprojekt avseende Boplats Göteborg AB med inriktning mot avyttring, avveckling eller omvandling till förvaltning startas ej.

Sammanfattning

I fullmäktiges Budget 2019 gavs Stadshus AB (nedan Stadshus) i uppdrag att förbereda försäljning av hela, eller delar av bolag samt mark och fastighetsinnehav inom koncernen. I uppdraget ingick att utreda avveckling, avyttring eller omvandling till förvaltning av hela eller delar av bolag. Stadshus styrelse beslutade att hantera uppdraget genom att anta ett övergripande projektdirektiv för arbetet med innebörden att respektive direktunderställt bolag och koncern/kluster utgör ett separat delprojekt. Enligt den övergripande tidplanen ska en utredning av Boplats Göteborg AB (nedan Boplats) påbörjas under våren 2020.

I föreliggande ärende föreslås att inte initiera en utredning av Boplats med avseende på avyttring, avveckling eller omvandling till förvaltning.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Stadshus har inte funnit några aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur ekologisk dimension

Stadshus har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Stadshus har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Ärendet

Delprojektet utgör ett av flera delprojekt inom ramen för uppdraget i kommunfullmäktiges budget för 2019, som avser försäljning av tillgångar i Stadshuskoncernen. Föreliggande ärende avser beslut att inte initiera en utredning av Boplats AB utifrån perspektiven avyttring, avveckling eller omvandling till förvaltning.

Beskrivning av ärendet

I fullmäktiges Budget 2019 gavs Stadshus i uppdrag att förbereda försäljning av hela, eller delar av bolag samt mark och fastighetsinnehav inom koncernen. I uppdraget ingick att utreda avveckling, avyttring eller omvandling till förvaltning av bolag eller delar av bolagens verksamhet. Stadshus styrelse beslutade att hantera uppdraget genom att anta ett övergripande projektdirektiv för arbetet med innebörden att respektive direktunderställt bolag och koncern/kluster ska utgöra ett separat delprojekt, vilket startas genom att styrelsen i Stadshus beslutar om ett delprojektdirektiv. Enligt den övergripande tidplanen ska delprojektdirektivet för Boplats antas under våren 2020.

Boplats verksamhet har varit föremål för flera större översyner och utredningar de senaste åren, vilka har resulterat i stora strukturella förändringar för bolaget till följd av ändrad inriktning och omfattning av verksamheten. I samband med översynen år 2016 beslutade fullmäktige att Boplats ska bli en kommunal bostadsförmedling helägt av Göteborgs Stad via Stadshus.¹ Bolaget har fått sitt första ägardirektiv och en reviderad bolagsordning.² Enligt ägardirektivet ska bolaget svara för förmedling av befintliga och nyproducerade hyresrätter enligt kötid, efter att övriga krav från fastighetsägarna uppfyllts, samt att informera om den lokala bostadsmarknaden. Verksamheten ska finansieras via de bostadssökandes köavgift och nivån på avgiften ska fastställas av fullmäktige. Bolagets uppdrag som kommunal bostadsförmedling innebär att bolaget tar över vissa förmedlingsuppgifter som tidigare legat på fastighetsägarna. I samband med verkställandet av fullmäktiges beslut att ställa om bolaget till en kommunal bostadsförmedling beslutades att Boplats ska ta över förmedlingen av allmännyttans externa uthyrning (Poseidon, Gårdstensbostäder, Familjebostäder och Bostadsbolaget)³.

Under 2019 har bolaget arbetat med att ställa om sin verksamhet enligt den beslutade inriktningen. Köavgiften infördes från och med den 1 september. För att kunna hantera förmedlingsuppdraget genomfördes flera nyrekryteringar. Därtill övertog bolaget successivt de allmännyttiga bostadsbolagens externa uthyrning. Förberedelser för att ta över bolagens interna omflyttning pågår i skrivande stund.

Som en konsekvens av införandet av kötiden lämnade flera privata hyresvärdar Boplats under 2019 för att gå över till andra marknadssajter eller egna lösningar. Bolaget har pågående dialog med hyresvärdar runt om i den lokala arbetsmarknadsregionen i syfte att attrahera fler hyresvärdar att lämna sina lägenheter till Boplats för förmedling.

I samband med bolagsöversynen prövades frågan om Boplats organisationsform.⁴ Det konstaterades att bolagsformen var den mest ändamålsenliga så som uppdraget och finansieringsmodellen såg ut vid den aktuella tidpunkten. Det konstaterades också att

¹ KF 2017-11-23 § 12

² KF 2018-12-20 § 21

³ Stadshus AB 2018-12-17 § 10

⁴ KF 2014-06-05 § 9

förvaltningsformen sannolikt skulle vara mest ändamålsenlig för en renodlad bostadsförmedling utan intäktskrav. En jämförelse med flera andra kommuners organisering av motsvarande uppdrag och verksamhet ger vid handen att olika kommuner har valt olika organisationsform men att bolagsformen är vanligast även för renodlade kommunala bostadsförmedlingar utan intäktskrav.⁵

Sammanfattande bedömning

Med utgångspunkt i kommunfullmäktiges budget 2019, och dess beslutade kriterier för bedömning och analys i delprojekten, ges följande slutsatser:

- Minska antal bolag
 - o Kommunal bostadsförmedlingsverksamhet kan bedrivas i förvaltningsform. Bolagsformen är dock vanligt förekommande organisationsform runt om i landet. Bolaget har nyligen genomfört stora förändringar i uppdrag och verksamhet. Ytterligare organisationsförändring riskerar hård belastning på personal och verksamhet, i ett skede då den nya organisationen och uppdraget börjar verka och stabiliseras.
- Minska risktagande
 - o Risknivån för bolaget bedöms som låg. Verksamheten finansieras via köavgift som fastställs av kommunfullmäktige.
- Undvika att agera på konkurrensutsatta marknader
 - o Det finns en konkurrerande marknad i form av olika digitala lösningar som erbjuder de bostadssökande möjlighet att söka lägenhet utan kostnad. Som kommunal bostadsförmedling förmedlar Boplats lägenheter enligt kötid, efter att hyresvärdarnas villkor är uppfyllda. Kötiden tillämpas inte av de konkurrerande alternativen. Bolaget bedriver kompetenslig verksamhet.
- Frigöra medel
 - o Boplats är som kommunal bostadsförmedling inte försäljningsbart. Värdet vid en försäljning bedöms som lågt.

Baserat på ovanstående analyser, gentemot de av kommunfullmäktige beslutade kriterierna för bedömning och analys i delprojekten, samt att kommunfullmäktige nyligen beslutat att Boplats ska utgöra stadens kommunala bostadsförmedling, föreslås att för Boplats AB inte starta upp enskilt delprojekt att utreda förutsättningar för eventuell avyttring, eller avveckling, alternativt överflyttning till förvaltning.

Eva Hessman

Vd, Göteborgs Stadshus AB

⁵ Enligt Boverket har antalet kommunala bostadsförmedlingar legat relativt konstant under de senaste åren och uppgår till sju: Stockholm, Malmö, Uppsala, Luleå, Kungälv, Växjö, Göteborg. Flera kommuner, de flesta av dem belägna i Stockholms län, är anslutna till en annan kommuns bostadsförmedling. Stockholm, Malmö, Göteborg och Uppsala bedriver verksamheten i bolagsform.