

# Ägardialog 31 augusti 2020



# Efterlevnad av det kommunala ändamålet och de kommunala befogenheterna

## Likabehandlingsprincipen

Kommunallagen stadgar i 2 kap 3 § följande; **Kommuner och landsting ska behandla sina medlemmar lika, om det inte finns sakliga skäl för något annat.**

I litteraturen finner vi vägledning att likabehandlings principen grundar sig på en slags tanke om ekonomisk rättvisa och "alla kommunmedlemmar ska få ta del av gemensamma medel på lika villkor och lika stor omfattning" och "en kommunmedlem får inte gynnas eller missgynnas i förhållande till någon annan kommunmedlem.

# Efterlevnad av det kommunala ändamålet och de kommunala befogenheterna

## Rättssäkerhet

Det finns en rättsordning som ger individen skydd mot övergrepp från samhället och andra individer. Rättssäkerhet bygger på olika principer bl.a.

### **Proportionalitetsprincipen**

Här vägs olika intressen mot varandra ex samhällets krav på säkerhet mot individens rätt till personlig integritet. Det skall råda balans mellan mål och medel.

### **Allas likhet inför lagen**

Alla individer är juridiskt sett jämlika. Detta stadgas i vår grundlag Regeringsformen. Alla som fullgör uppgifter inom den offentliga förvaltningen skall i sin verksamhet beakta allas likhet inför lagen samt iakttaga saklighet och opartiskhet” Begreppet ses som en grundläggande princip för demokratin. Likhet inför lagen är en mänsklig rättighet.

# Efterlevnad av det kommunala ändamålet och de kommunala befogenheterna

- Lika villkor – alla som uppfyller hyresvärdens krav rangordnas efter kötid – ingen går före
- Transparensen – vi redovisar alla steg i uthyrningen, alla kan se antal sökande och hur man ligger till.
- Personlig Support för bostadssökande – telefon, mail och bokade besök
- Många bostadssökande – 245 000
- Snabba på att förmedla – (avtal 17 dagar resultat 12 dagar)
- Det är kostnadsfritt för hyresvärdarna att få sina lägenheter förmedlade på Boplats
- Förberedelser för förmedling av AB Framtidens omflyttningsplats. Beräknas vara klart 2021.

# Effektivitet och produktivitet

## Vilka resultat visar genomförd benchmark enligt bolagets framtagna modell?

Bolagets ägardirektiv har reviderats under året, bland annat med avseende på krav på effektivitet och produktivitet. Bolaget ska kontinuerligt använda benchmark med relevanta aktörer i syfte att ständigt utveckla och förbättra verksamhetens effektivitet och produktivitet.

- Boplats är transparent för de bostadssökande
- Alla som uppfyller hyresvärdens villkor behandlas lika - kötid
- Alla kan söka (även om man inte förvärvsarbetar)
- Boplats tar GDPR på största allvar och samlar bara in intyg när de verkligen behövs
- Presentationerna av lägenheterna kan bli bättre. Vi har upphandlat "tvättning" av äldre bilder på planlösningar. Hyresvärdarna ska avsätta resurser för bättre bildmaterial.
- På sikt bör hela uthyrningsprocessen vara digitaliserad t o m kontraktskrivningen, men det finns annat vi prioriterar nu.

# Effektivitet och produktivitet

## Vad har Boplats gjort för att öka effektiviteten?

- En funktion för att bostadssökande ska kunna ladda upp sina intyg digitalt.
- Grupperad annons klar sedan länge.
- Egen streamingtjänst för säker hantering av foton och filmer för digitala visningar.
- Utmaning att få alla hyresvärdar att använda sig av funktionerna.

## Dessutom under 2020:

- Ny hemsida skapad utifrån mobilanvändning
- Ny kartfunktion street-view för att ej vara beroende av Google-maps.

# Vad vill Boplats fortsätta med för att effektivisera verksamheten?

- Implementera tekniska lösningar som underlättar för bostadssökande samtidigt som de minskar antalet ärenden till Kundtjänst:
  - inloggning med BankID
  - betalning med autogiro och Swish
- Utökat samarbete med olika Fastighetssystem till exempel Fast2, Momentum etc. för att kunna närma sig de bostadsföretag som använder dessa.
- Automatisera fler delar av uthyrningsprocessen för att frigöra tid

## Utmaningar framåt

- AB Framtidens nya uthyrningspolicy som gäller fr o m 1 september kommer att kräva ”mer handpåläggning”. En utmaning att klara detta med samma tempo som hittills.
- AB Framtidens interna uthyrning.
- Skapa en gemensam bild av slutkunden – den bostadssökande – tillsammans med de hyresvärdar vi samverkar med.
- Kommunicera bort Missuppfattningar om Boplats uppdrag och av desinformation – både från privatpersoner, aktörer med en annan agenda och av media
- Öka utbudet av lägenheter från privata fastighetsbolag igen
- Öka samverkan med kommunala bostadsbolag inom pendlingsområdet
- Kontinuerlig vidareutveckling av digitala tjänster och upprätthålla säkerheten och modernisera it-systemet
- Ökade insatser för att ta fram mer utförlig information om lägenheterna behövs för att kunderna ska ha rätt beslutsunderlag. I dagsläget är tjänsten undermålig jämfört med mäklarnas information vid försäljningar.

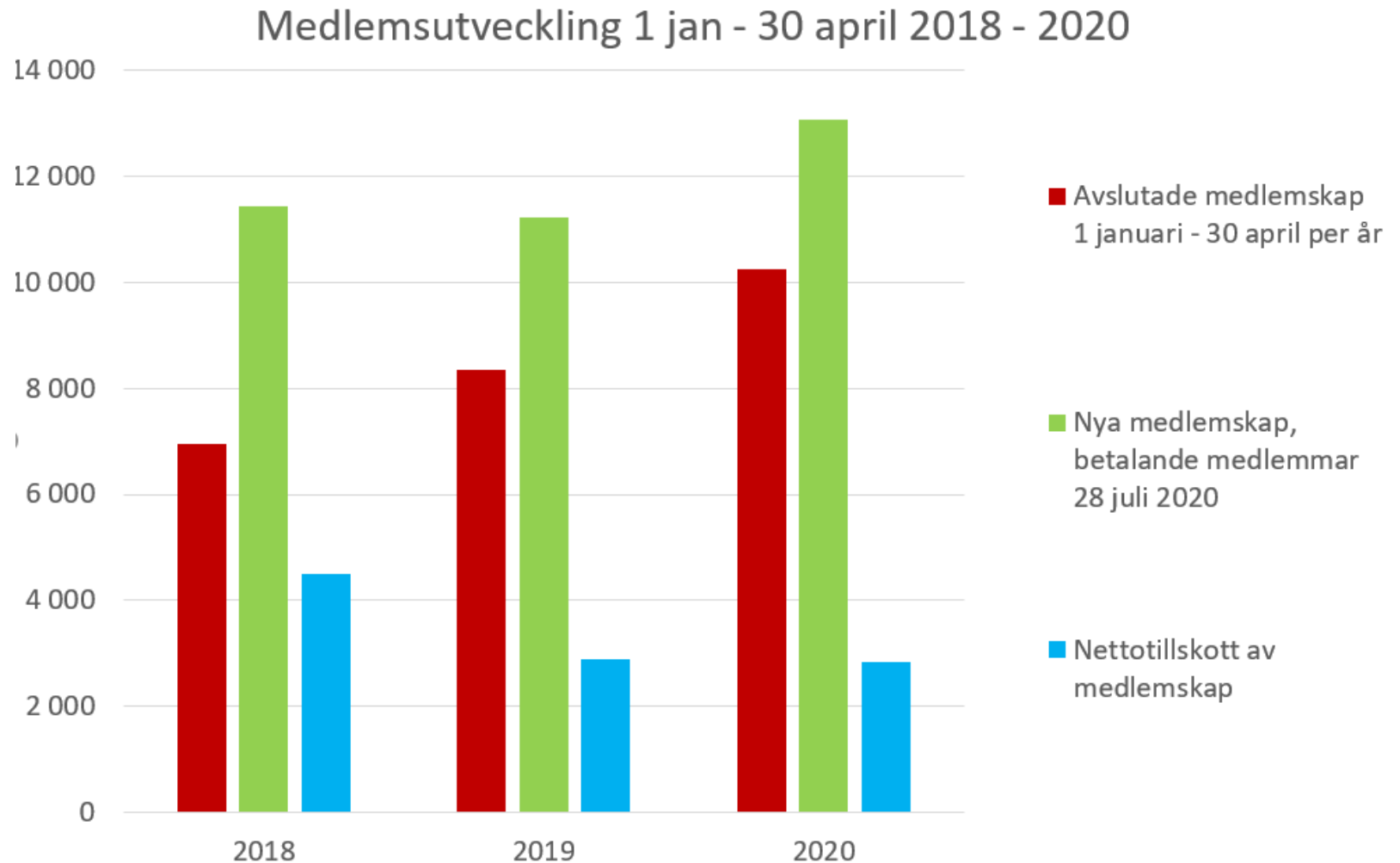


# Effektivitet och produktivitet

**Vilka strategiska avvägningar och initiativ har styrelsen tagit/behöver tas utifrån branschjämförelser?**

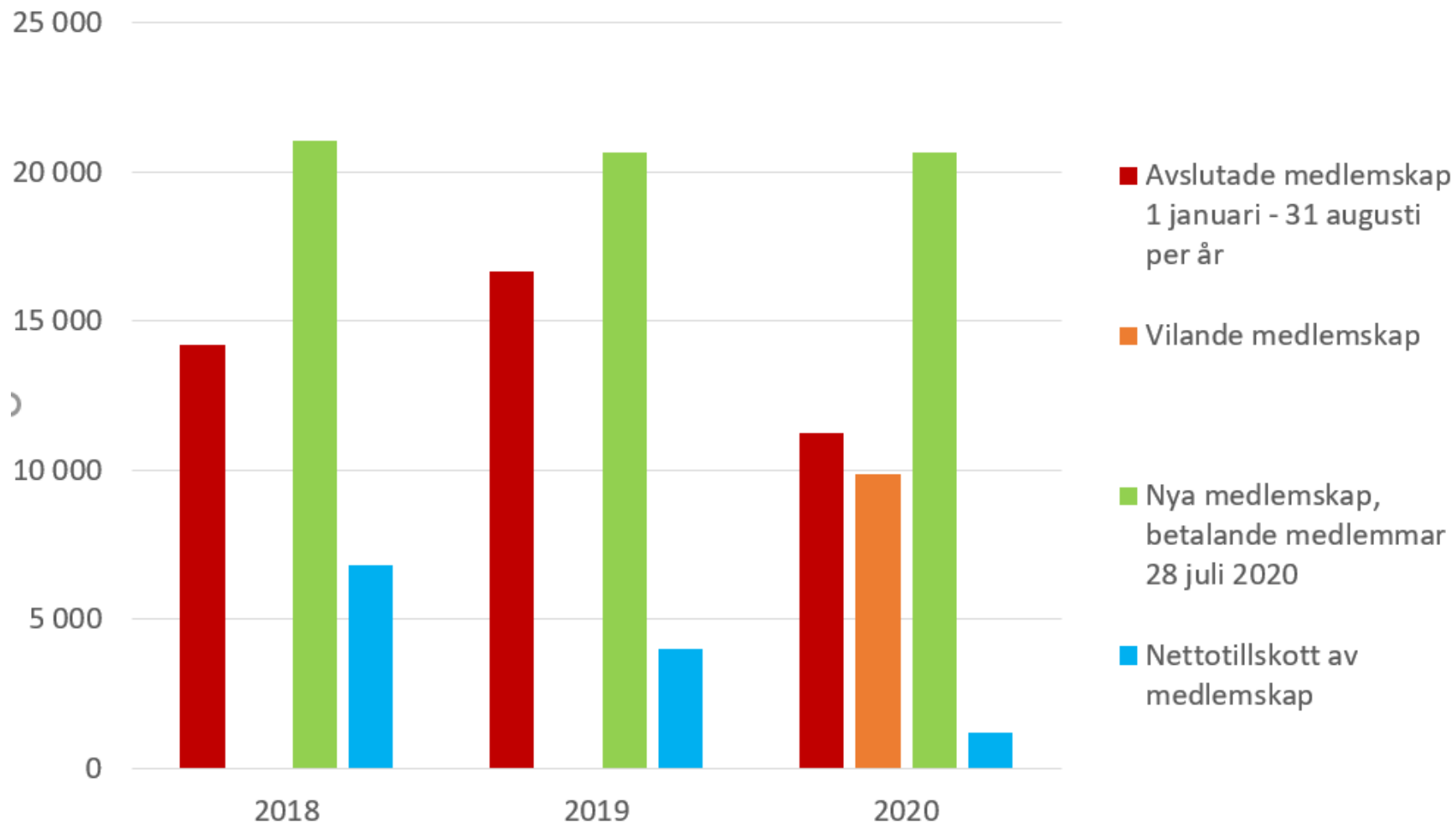
- Fortsätta på den inslagna vägen och säkerställa att vi är uthålliga i det höga tempot i förmedlingsprocessen.
- Att få med kommunala hyresvärdar i regionen är även en fråga för respektive kommuns fullmäktige och engagerar hela styrelsen.

# Utveckling och trend framåt vad gäller antal betalande medlemmar

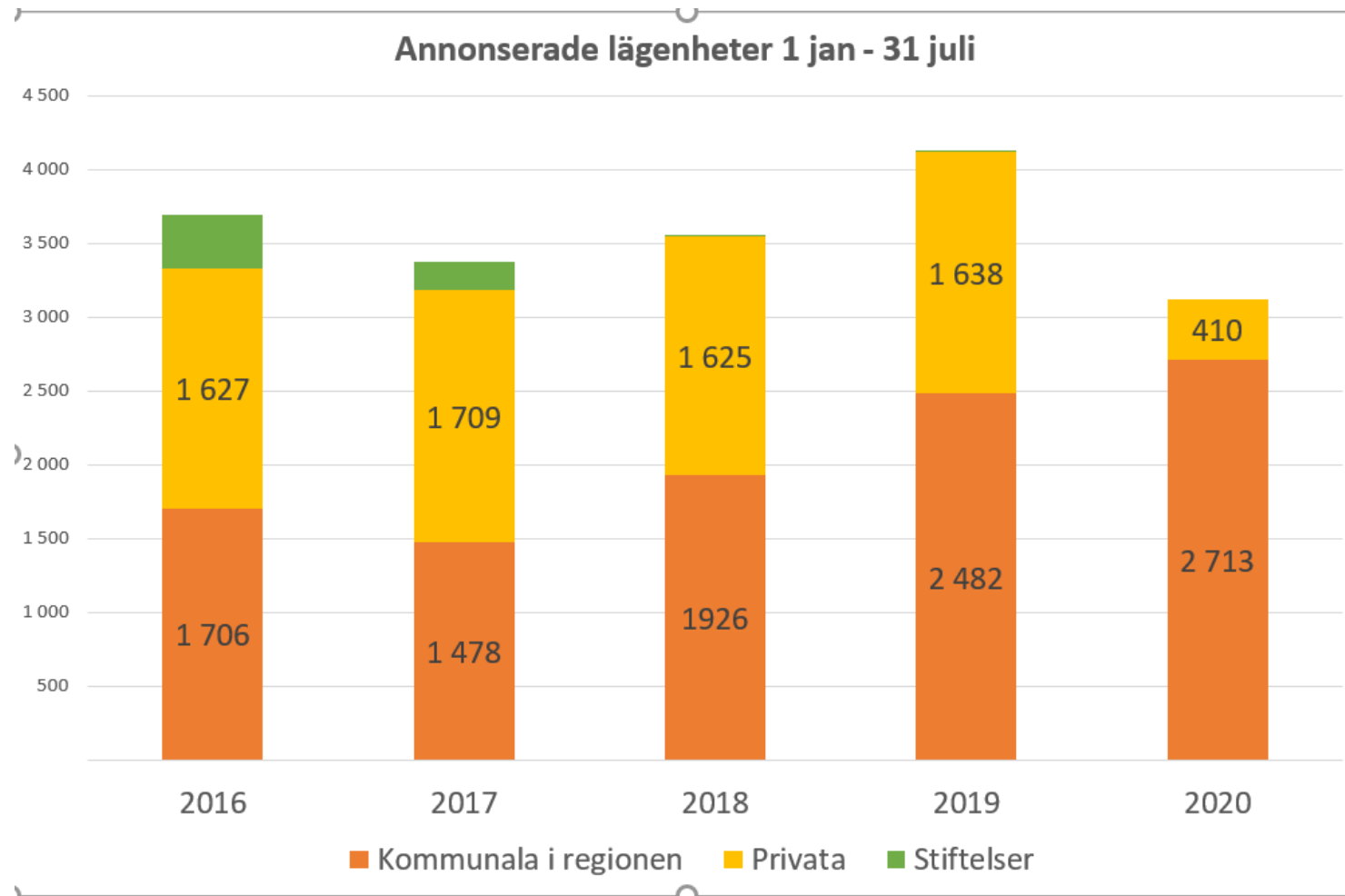


# Utveckling och trend framåt vad gäller antal betalande

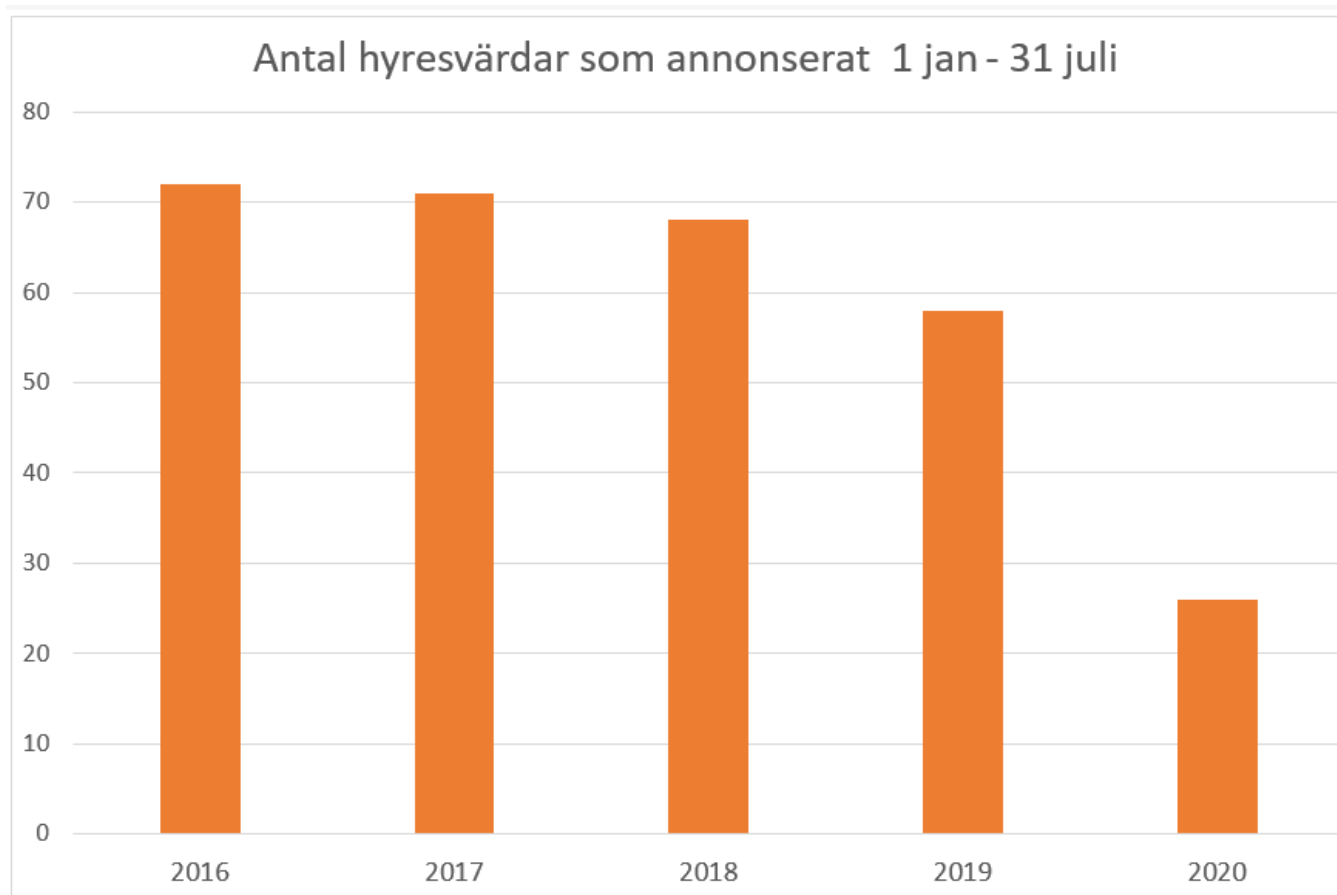
Medlemsutveckling 1 jan - 31 aug 2018 - 2020



# Utveckling och trend framåt vad gäller antal publicerade lägenheter



## Utveckling vad gäller antal avtal med hyresvärdar



## Kötider

### Exempel på lägenheter som gått till personer med korta kötider:

1 dag	Seniorlägenhet 65 kvm i Gårdsten Hyra 5 653. Endast för finsktalande personer
12 dagar	Studentlägenhet 13 kvm Hyra 3 540 kr/mån Hisings Backa
110 dagar	Korttidskontrakt, 1 r o k, 30 kvm Lundby Hyra 4 788 kr/mån
190 dagar	1 r o k, 35 kvm, Hyra 5 765 kr/mån Bergsjön 18-30 år som saknar eget boende. Unga vuxna som bor i Familjebostäders fastigheter i Bergsjön Centrum prioriteras.
298 dagar	Studentlägenhet 1 r o kv, 32,5 kvm, Hyra 5 456 kr/mån, Frölunda
362 dagar	Nyproduktion 1 r o k, 35 kvm Ytterby, Kungälv Hyra 5 258kr/mån
401 dagar	Utby 2 r o k, 65 kvm 9 314 kr/mån

## Kötider

### De längsta kötiderna t o m 19 augusti 2020:

5 472 dagar	3 r o k, 92kvm i Haga Hyra 7 832kr/mån
5 461 dagar	3 r o k, 77 kvm, Mölndals Innerstad Hyra 11 224 kr/mån
5 448 dagar	4 r o k, 109 kvm Majorna Hyra 10 808 kr/mån
5 440 dagar	3 r o k, 79 kvm Stampen, Hyra 11 501 kr/mån
5 405 dagar	2 r o k, 53 kvm, Högsbo/Kungsladugård Hyra 4 684kr/mån
5 314 dagar	Korttidskontrakt 3 r o k, 82 kvm Vasastaden, Hyra 7 364 kr/mån
5 290 dagar	Korttidskontrakt 3 r o k, 132 kvm, Lorensberg, Hyra 13 497 kr/kvm
5 278 dagar	3 r o k, 80 kvm Kungsladugård, Hyra 6 968 kr/mån

## Förmedlingstider

	Antal lägenheter	Medelantal intresseanmälningar - lägenhet	Andel ja-svar - lägenhet	Medelantal visningserbjudanden - lägenhet	Medelantal dagar Boplats förmedling avpubliserad-hyresgästförslag	Medelantal dagar för att hyresvärderna ska godkänna Boplats förslag	Medelantal dagar sedan hyrevärderna fått förslag tills kontrakt har tecknats
<b>Samtliga hyresvärdar</b>							
Korttidskontrakt	187	206	51%	12,8	11	2	12
Ingen målgrupp	159	237	53%	13,7	11	2	12
Göteborg	159	237	53%	13,7	11	2	12
Student	28	30	35%	7,7	13	3	14
Göteborg	28	30	35%	7,7	13	3	14
Besittningsskydd	3 133	377	54%	12,1	12	3	14
Ingen målgrupp	2 939	399	54%	12,1	12	3	15
Okänt område	1	59	43%	7,0	8	4	32
Göteborg	2 560	434	50%	12,1	11	3	13
Härryda	1	74	40%	5,0	7	1	28
Kungälv	130	63	96%	15,3	11	2	39
Lerum	3	15	39%	7,7	7	1	11
Mölndal	226	243	63%	12,0	12	3	21
Stenungsund	13	19	33%	3,9	22	22	17
Trollhättan	1	3	50%	2,0	9	0	14
Seniorboende	38	74	58%	11,4	14	3	11
Göteborg	38	74	58%	11,4	14	3	11
Student	105	37	57%	11,9	12	1	11
Göteborg	105	37	57%	11,9	12	1	11
Trygghetsboende	51	23	51%	8,6	11	3	10
Göteborg	47	25	51%	9,2	11	2	10
Mölndal	4	2	43%	1,8	15	8	15
<b>Totalsumma</b>	<b>3 320</b>	<b>368</b>	<b>54%</b>	<b>12,1</b>	<b>12</b>	<b>3</b>	<b>14</b>



## Vilka principiella frågeställningar/områden ser styrelsen som kan kräva fullmäktiges ställningstagande de närmaste åren?

Stå bakom Boplats

Se nyttan med Boplats – transparens och likabehandling och ingen enskild uthyrare kan välja bort godtyckligt.

# Coronapandemin

Vilka framtida konsekvenser föranledda av pandemin bedömer styrelsen kan uppstå för Boplats verksamhet? Möjlighet att uppfylla centrala delar i ägardirektiv? Behov av anpassningar?

- Ägardirektivet kan uppfyllas, men Boplats arbetar mer digitalt.
- Digitaliseringen går snabbare, men skulle ske ändå.
- Kunderna får hjälp via telefon och mail. Inför hösten planeras bokade besök och eventuellt även digitala möten. Lokal ska anpassas för säker kundmottagning ur smittskyddssynpunkt.
- Vid varje uthyrning brukar cirka 10 personer erbjudas visning. De har oftast med sig någon, så det kan bli 10-30 personer som går och tittar på en lägenhet. Detta är riskabelt och därför ställs visningarna in tills vidare.
- Boplats erbjuder en säker streamingtjänst, där hyresvärdar kan lägga upp foton och filmer från lägenheterna för digitala visningar.

# Coronapandemin

- Digitaliseringen går snabbare. Nya sätt att arbeta och leda arbetet eftersom en majoritet av de anställda jobbar hemifrån under pandemin.
- Tidigare krav på att flytta till en större lokal på grund av fler anställda är ej aktuellt just nu.
- Så länge pandemin fortskrider måste event ställas in och BoNytt2020 kommer inte att äga rum fysiskt p g a Folkhälsomyndighetens riktlinjer. Vi senarelägger eventet och skapar digitala alternativ under tiden.
- Marknadsföringsinsatser gentemot nya hyresvärdar i form av personliga möten har ställts in under våren. Möten kommer att ske digitalt eller på annat säkert sätt.

Tack!



## Kötider

### Exempel på lägenheter som gått till personer med korta kötider:

1 dag	Seniorlägenhet 65 kvm i Gårdsten Hyra 5 653. Endast för finsktalande personer
12 dagar	Studentlägenhet 13 kvm Hyra 3 540 kr/mån Hisings Backa
110 dagar	Korttidskontrakt, 1 r o k, 30 kvm Lundby Hyra 4 788 kr/mån
190 dagar	1 r o k, 35 kvm, Hyra 5 765 kr/mån Bergsjön 18-30 år som saknar eget boende. Unga vuxna som bor i Familjebostäders fastigheter i Bergsjön Centrum prioriteras.
298 dagar	Studentlägenhet 1 r o kv, 32,5 kvm, Hyra 5 456 kr/mån, Frölunda
362 dagar	Nyproduktion 1 r o k, 35 kvm Ytterby, Kungälv Hyra 5 258kr/mån
401 dagar	Utby 2 r o k, 65 kvm 9 314 kr/mån

## Kötider

### De längsta kötiderna t o m 19 augusti 2020:

5 472 dagar	3 r o k, 92kvm i Haga Hyra 7 832kr/mån
5 461 dagar	3 r o k, 77 kvm, Mölndals Innerstad Hyra 11 224 kr/mån
5 448 dagar	4 r o k, 109 kvm Majorna Hyra 10 808 kr/mån
5 440 dagar	3 r o k, 79 kvm Stampen, Hyra 11 501 kr/mån
5 405 dagar	2 r o k, 53 kvm, Högsbo/Kungsladugård Hyra 4 684kr/mån
5 314 dagar	Korttidskontrakt 3 r o k, 82 kvm Vasastaden, Hyra 7 364 kr/mån
5 290 dagar	Korttidskontrakt 3 r o k, 132 kvm, Lorensberg, Hyra 13 497 kr/kvm
5 278 dagar	3 r o k, 80 kvm Kungsladugård, Hyra 6 968 kr/mån