

Återredovisning av uppdrag kopplade till uthyrningspolicyn

Förslag till beslut i styrelsen

Styrelsen föreslås besluta

- att utredningen av kompiskontrakt är avslutad och att vi inte inför någon förändring från vårt nuvarande arbetssätt
- att ge vd i uppdrag att säkerställa att intern omflyttning inom hela koncernens bestånd blir möjligt samt ge vd uppdrag att återkomma med en konsekvensbeskrivning till styrelsen

Bakgrund

I samband med att styrelsen beslutade om koncernens uthyrningspolicy 2016-06-20 fick vd i uppdrag att utreda kompiskontrakt och intern omflyttning i hela beståndet

Ärendet

Utredningen av kompiskontrakt bilaga 1 visar att effekten av en sådan satsning bedöms bli marginell, då det idag redan är möjligt för kompisar att hyra gemensamt, borttaget av inkomstkravet gör det möjligt för ungdomar med låg inkomst att hyra dyrare lägenheter och dela hyran mm.

Utredning av internomflyttning inom hela beståndet bilaga 1, har arbetsgruppen kommit fram till bland annat att en nyordning kommer att kräva omfattande förändringar i arbetssätt samt ombyggnad av IT-stöd. Nästa steg är att utreda frågeställningen ytterligare för att se vad det skulle innebära för kostnader att samordna it-stödet så att en intern omflyttning inom hela koncernen kan möjliggöras.

Förvaltnings AB Framtiden

Mariette Hilmersson

- Bilaga 1 Slutrapport – tilläggsuppdrag utredning av kompiskontrakt
- Bilaga 2 Utredning gemensam internomflyttning

Slutrapport - Tilläggsuppdrag utredning av kompiskontrakt

Framtidens styrelse beslutade 2016-06-20 att möjligheten till kompiskontrakt ska utredas. Utredningspunkten tillkom som ett tilläggsuppdrag i samband med beslutet att införa ny uthyrningspolicy.

Kompiskontrakt nämns också i Göteborgs Stads Budget för 2016 som en väg att underlätta för ungdomar att komma in på bostadsmarknaden genom att dela på bostad och hyreskostnad, utdrag ur budgeten nedan.

”Staden ska skapa möjligheter att dela på hyreskontrakt genom så kallade kompiskontrakt.”

Utredningens innehåll

Frågan om kompiskontrakt kan införas utreds i denna rapport med hänsyn tagen till:

- Regler och Lagstiftning (Hyreslagen JB 12 kap, Boverkets Byggregler)
- Tekniska förutsättningar inom uthyrning och förvaltning (Boplats Office, Fast2)
- Egna och andra hyresvärdars erfarenheter av liknande satsningar
- Förutsättningar på bostadsmarknaden i Göteborg (efterfrågan, kundnytta, påverkan på marknaden)

Rapporten innehåller även sammanfattande bedömning och rekommendation till beslut.

Bakgrund

Vad är kompiskontrakt? Definition

I ett vitt perspektiv kan varje lägenhet som hyrs av två personer utan att de är i en relation kallas kompiskontrakt. Den här typen av boende finns redan idag inom allmännyttan i Göteborg eftersom alla lägenheter som hyrs ut via Boplats kan sökas gemensamt av två personer som är vänner eller syskon. Hur vanlig boendeformen är känner vi inte till eftersom det inte kontrolleras eller registreras vilken inbördes relation nya hyresgäster har.

En annan form av gemensamt boende kan vara att en eller två personer hyr en lägenhet och sedan hyr ut ett avgränsat rum i lägenheten till en inneboende kompisk. På så sätt kan hyran delas av flera utan att avtalet påverkas. För att ha inneboende krävs inget tillstånd från hyresvärderna.

Det som oftast avses med kompiskontrakt är en riktad satsning för att uppmuntra och underlätta för ungdomar att hyra bostad tillsammans med en eller flera vänner och denna typ av inriktning har också prövats i olika former i landet.

Erfarenheter av liknande satsningar

1. Kompisboende hos Familjebostäder i Göteborg

Projektet som startats i samarbete med jagvillhabostad.nu innebär att en - tre lägenheter ska hyras ut till ungdomar 18-30 år med två kompisar som kontraktsinnehavare där övriga boende i lägenheten fungerar som inneboende. Tanken är att man på ett friare sätt kan låta olika inneboende kompisar flytta in och ut utan att det påverkar avtalet. Hyresavtalet saknar besittningsskydd och boendetiden är max fyra år. Lägenheterna är fyror som byggs om för att passa för kompisboende.

Första inflyttning planeras till januari 2017. I piloten prioriteras ungdomar från Bergsjön Centrum med egen inkomst. Utvärdering i tätt kontakt med de boende sker under projektiden.

Huvudsakliga syftet med projektet är att undersöka om boendeformen kan vara en väg att lösa bostadsbrist genom att flera ungdomar delar en större lägenhet samtidigt som fastigheten får en mer blandad sammansättning av hyresgäster. Idag dominerar stora barnfamiljer.

Kompisboendet har marknadsförts lokalt i Bergsjön, på Facebook och hemsida. För att hitta rätt målgrupp hyrs lägenheten ut efter ansökan och intervju hos projektledare. Hittills har intresset varit lågt.

2. Delbo Ungdom

Familjebostäder i Göteborg hyrde ut fyrrummare i projekt Delbo Ungdom där varje boende hyrde en del av lägenheten. Projektet avslutades 2008. Erfarenheten var då att intresset var litet, ungdomarna bodde kort tid och olika konflikter uppstod mellan de boende.

3. Tunabyggen i Borlänge

Tunabyggen som hyr ut studentbostäder har en modell där ett antal fyra- till sexrummare kan hyras av ungdomar med gemensamt kontrakt. Lösningen kräver omfattande administration och man kommer att avsluta projektet.

4. Kompiskontrakt i Stockholm

De allmännyttiga bolagen i Stockholm införde försök med kompiskontrakt för ungdomar 18-25 år under 2015. Trerummare hyrs ut till två kontraktsinnehavare via Bostadsförmedlingen, avtalen saknar besittningsskydd och boendetiden är max fyra år.

För Stockholms del innebär kompiskontrakt en skillnad i sökmöjlighet för ungdomar eftersom man vid övrig uthyrning inte tillåter två kompisar att dela avtal. Detta skiljer sig mot AB Framtidens policy där alla lägenheter redan kan sökas gemensamt av två vänner, syskon eller sambopar. Eftersom boendet är tillfälligt får ungdomarna behålla sin kötid på Bostadsförmedlingen för att fortsätta söka tillsvidareavtal.

Även om uthyrningen till ungdomar fungerat bra finns viss oro för att problem kan uppstå när hyresgästerna sägs upp efter fyra år. De boende kan ha hunnit rota sig och skaffa barn och inte hittat annat boende. Projektet kommer att utvärderas efter två år.

Även i Alingsås och Jönköping planeras kompiskontrakt att införas med samma regelverk och kontraktstyp.

Juridiska förutsättningar

Kontraktstyper

1. En lägenhet med två hyresgäster

Allmännyttan i Stockholm har valt en lösning med två kontraktssinnehavare som är gemensamt och solidariskt ansvariga för lägenheten i sin helhet. Kontraktstypen är den gängse som gäller på bostadsmarknaden i stort.

Detta ligger i linje med begreppet "lägenhet" som finns beskrivet i hyreslagen §1. Ett hyresavtal är ett avtal genom vilket ett hus eller del av ett hus upplåts till nyttjande mot ersättning. I hyresavtalet anges bl a lägenhetsytan för vilken hyra ska erläggas. En lägenhet utgörs i normalfallet av hela ytan innanför lägenhetsdörren. Avtalet innebär att båda hyresgästerna har:

- Solidariskt ansvar för hyra
- Solidariskt ansvar för störningar. Förorsakade störningar för andra boende i fastigheten är samtliga medhyresgäster ansvariga. Störningar inom lägenheten orsakade av en av medhyresgästerna får lösas internt av parterna själva.
- Solidariskt ansvar för skador

2. Uthyrning av del av lägenhet

Om varje hyresgäst hyr var sin del av en lägenhet utgör varje sådan del i juridisk mening en lägenhet. Det innebär att rummen/lägenheterna ska utgöra separata brandceller och måste uppfylla Boverkets krav på fullgott brandskydd. Detta medför långtgående och kostsamma krav på ombyggnad. Avtalen innebär också att:

- Varje kontraktssinnehavare bara ansvarar för sin del av ursprungslägenheten.
- Om någon stör kan övriga kräva av Hyresvärden att agera mot den störande.
- Hyresgästerna ansvarar för gemensamma utrymmen som hall, kök, vardagsrum men det är bevismässigt mycket svårt att ställa anspråk för uppkommen skada.

Förvaltningsmässigt innebär boendeformen vanligtvis högre kostnader för underhåll av gemensamma utrymmen och högre slitage på och omsättningen av hyresgäster. Ofta bor man en kortare tid i den här typen av korridorboenden.

3. En lägenhet med fler än två hyresgäster

Hyresvärden kan i princip själv välja hur många avtalsparter man önskar teckna kontrakt med. Men följden av att ingå avtal med många parter innebär att ett rättsligt förhållande med stor komplexitet uppstår. För att hantera hyresförhållandet på ett juridiskt korrekt vis krävs t ex att varje medhyresgäst meddelas i alla kontakter av hyresrättslig art. Avier, utskrifter, erbjudanden, beställningar osv behöver adresseras till samtliga medhyresgäster.

Den administration som inte kan hanteras med hjälp av datastöd får skötas manuellt med risk för olika typer av fel.

Om en av hyresgästerna säger upp sig sägs lägenheten i sin helhet upp. De övriga hyresgästerna kan då ansöka om förlängning för egen del och om hyresvärden godkänner detta får hyresgästerna teckna nytt kontrakt. Erfarenhet visar att den här typen av kollektivboende för ungdomar ofta blir en tillfällig lösning och hyresgästerna avflyttar i högre utsträckning än andra.

Sammantaget innebär kontraktsformen ökad administration och ställer höga krav på juridisk korrekt hantering.

Mot bakgrund av bl a detta förekommer i stort sett bara att hyresvärdar tecknar kontrakt med en eller två hyresgäster. Även de uthyrningssystem, Bostadsförmedlingar och fastighetssystem som används i hyresbranschen är uppbyggda kring att hantera max två sökande eller hyresgäster.

Tekniska förutsättningar

A. Boplats Office

För att hyra ut lägenheter till nya hyresgäster använder samtliga bolag, Poseidon, Bostadsbolaget, Familjebostäder och Gårdstensbostäder, Boplats Göteborg som marknadsplats.

De bostadssökande registrerar sig på Boplats webbsida och betalar en årlig avgift för att sedan kunna intresseanmäla lediga lägenheter som publiceras för uthyrning.

Boplats införde ett nytt datasystem, Boplats Office under 2014 och det är liksom andra publika söksidor/Bostadsförmedlingar anpassat för att kunna hantera en huvudsökande och en medsökande. Möjlighet för fler än två sökande att söka gemensamt saknas alltså. För att anpassa systemet till en lösning som gör det möjligt att söka lägenhet för flera deltagare exempelvis i form av en gruppansökan krävs omfattande utvecklingsinsatser.

Ett grundligt arbete behöver göras för att genomlysna regelverk och behov av funktionalitet med förslag på lösningar. Först efter en sådan specifikation kan tidsuppskattning och ungefärlig kostnadsbedömning göras tillsammans med leverantör.

B. Fast2

Samtliga bolag i koncernen använder Fast2s program för fastighetsbolag i sin verksamhet. Systemet hanterar bl a registerhållning av objekt och kunder, uthyrning, kontrakt, underhåll, avisering, brev och mailtrafik, statistik, rapporter, kundvård och kommunikation mot webbsidor med självservice som felanmälan, uthyrning av parkering och uppsägning.

Fast2s program är konstruerat för att hantera en till två hyresgäster per lägenhet.

Fast2 är en av de största aktörerna på marknaden framförallt bland allmännyttiga bolag. Hittills har man inte fått signaler eller önskemål från andra bolag att utveckla lösning för fler än två hyresgäster.

Om en sådan utveckling är möjlig är ovisst. Eftersom så många funktioner i den grundläggande programmeringen utgår från hyresgäst ett och två är det sannolikt mycket krävande att tillskapa flera hyresgäster med bibehållen, likvärdig funktion för samtliga medhyresgäster.

Däremot är det fullt möjligt att lägga till hyresgäst tre och fyra i registervården i rent informationssyfte utan att dessa hyresgäster syns på avier, utskrifter eller kan logga in på hemsida osv.

Frågan behöver utredas vidare tillsammans med leverantören för klargöra vilka möjligheter som i så fall finns samt kostnads- och tidsuppskattning för genomförande.

Förutsättningar på bostadsmarknaden i Göteborg

Bostadsmarknaden i Göteborg liksom på andra håll i landet, framför allt i storstadsregionerna präglas av bostadsbrist.

Ur Göteborgs stads budget för 2016:

” Bostadsbristen är dock fortfarande stor i Göteborg, vilket särskilt drabbar unga vuxna och personer med låga inkomster. Bostadsbristen yttrar sig framförallt i brist på hyreslägenheter och för många är hyresnivåerna på nybyggda lägenheter alldeles för höga. Utöver trångboddhet och osäkra boendeförhållande bidrar bostadsbristen till hemlöshet.”

Ungdomars villkor och önskemål

Hyresgästföreningen i Göteborgs undersökning av unga vuxnas boende från 2015 är en av många rapporter som belyser ungdomars svårigheter att få bostad. Ca 42 000 ungdomar i Göteborgsområdet önskar egen bostad, av de som flyttat hemifrån bor 32% med osäkra upplåtelseformer. Definitionsmässigt räknas boende utan besittningsskydd som osäkra boendeförhållanden.

*Med ”osäkra upplåtelseformer” avses boende utan besittningsskydd, det vill säga boende hos anhöriga eller kompisar, i studentbostad, med andrahandskontrakt, i hyrda rum och dylikt samt på annat sätt. Att ha besittningsskydd innebär att man har rätt att ha kvar till exempel en hyresrätt så länge man uppfyller sin del av hyresavtalet.”

När ungdomarna tillfrågas om önskat boende vill 43% helst bo i hyresrätt medan 3 % vill dela bostad med kompisar.

”Hur vill unga vuxna bo? Den populäraste boendeformen hos unga vuxna i Göteborgsregionen är hyresrätten. En majoritet på 43 procent uppger att hyresrätt skulle passa dem bäst. Näst populärast är bostadsrätten, som 26 procent uppger som bäst passande. Tolv procent uppger eget hus, sex procent boende hos föräldrarna och fem procent boende i studentbostad. Tre procent svarar att det passar bäst att dela bostad med kompisar och en procent svarar att det passar bäst att hyra rum. Önskan att bo i egen bostad har varierat mellan 78 och 82 procent sedan 2003.”

Mest efterfrågat är tvårummare.

”Två rum och kök är den mest önskade boendestorleken. De som vill flytta från föräldrahemmet vill helst flytta till en tvårumslägenhet, vilket 40 procent säger att de vill.

Mer än hälften (51 procent) av de tillfrågade i Göteborgsregionen vill dela bostaden med en annan vuxen. Sju procent vill dela bostaden med fler än en person, vilket är en fördubbling jämfört med 2013... vilket sannolikt hör ihop med att fler 24–27-åringar är gifta eller redan samboende.”

Efterfrågan på att bo i ett boende som delas med kompisar är enligt undersökningen låg, 3 %, medan önskan om att bo i egen bostad ligger kring 80%.

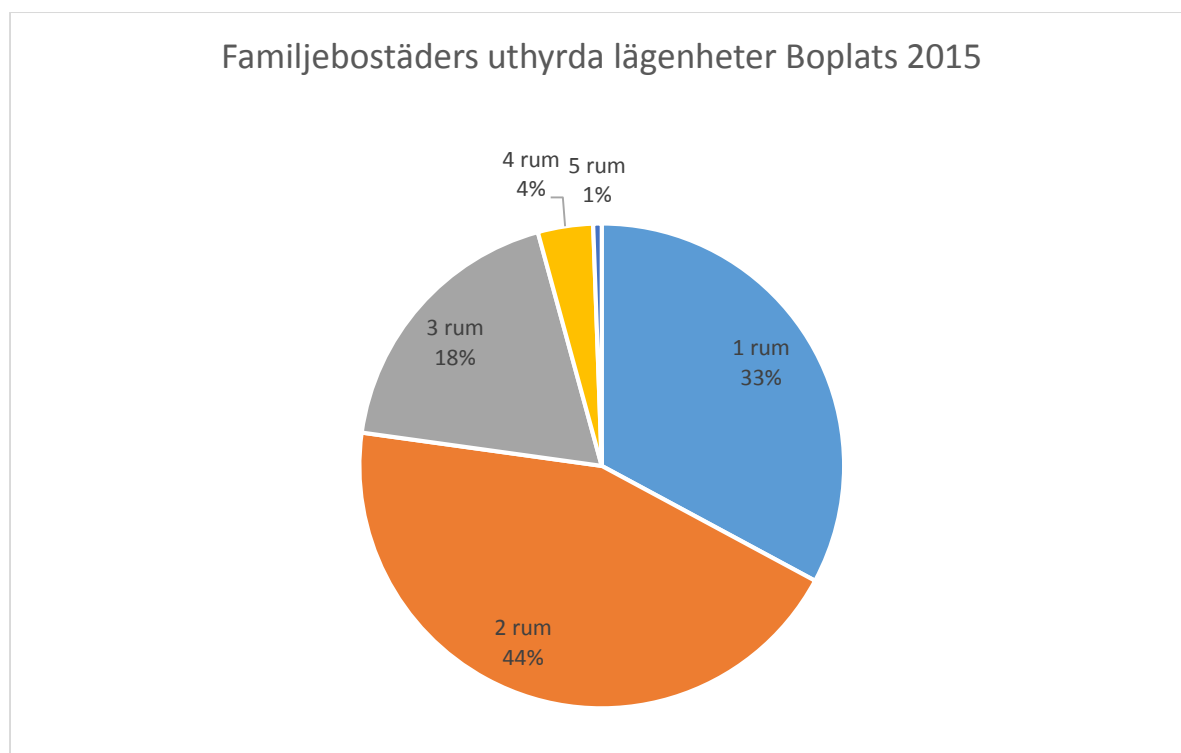
Tillgång och efterfrågan

En annan viktig faktor att beakta vid eventuellt införande av kompiskontrakt är tillgången till olika lägenhetsstorlekar på marknaden. Diagrammet nedan visar Familjebostäders uthyrning på Boplats under 2015 uppdelat per lägenhetsstorlek.

Små lägenheter utgör 33 % (ettor) respektive 44 % (tvåor) av utbudet medan andelen stora lägenheter är avsevärt lägre, 18 % för treor och 5 % totalt för fyra- och femrummare.

Lägenhetsfördelningen motsvarar alltså till stora delar unga vuxnas generella önskemål samtidigt som det ger en bild av brist på lägenheter för familjer.

Många barnfamiljer lever idag i trångboddhet och antalet barnfamiljer med osäkra boendeförhållanden ökar. Frågan man kan ställa sig är om det är lämpligt att stora lägenheter som byggts för och efterfrågas av familjer hyrs ut till ungdomar som en tillfällig lösning?



Åldersfördelning vid uthyrning Boplats

Under 2015 hyrde bostadsföretagen i AB Framtiden tillsammans ut 3689 lägenheter på Boplats. 16% av dessa gick till ungdomar under 25 år och 32% till något äldre ungdomar, 26-30 år vilket totalt utgör nära hälften (48%) av hela allmännyttans uthyrning. Detta kan antas bero på att en stor andel unga vuxna saknar fast bostad, är mer aktiva som sökande och mer benägna att tacka ja vid erbjudande jämfört med de som redan har bostad men vill hitta något bättre. Dessutom passar utbudet av lediga smålägenheter de yngre åldersgrupperna.

Ålder	Antal kontrakt	Andel
-25	575	16%
26-30	1 186	32%
31-35	611	17%
36-40	371	10%
41-45	223	6%
46-50	185	5%
51-55	177	5%
56-60	119	3%
61-65	93	3%
66-70	63	2%
71-75	46	1%
75+	40	1%
Totalt	3 689	100%

Tidigare satsning på ungdomar – Ungahem

Tidigare har det gjorts riktade satsningar som Ungahem under 2008-2010 och på nytt 2013-2014. 2000 smålägenheter hos allmännyttan öronmärktes för bostadslösa ungdomar i åldrarna 18-29, skrivna i Göteborg. Satsningen riktade i sig till de som inte var studerande, eftersom dessa hade möjlighet ha få studentbostad. Ungdomarna fick tillsvidareavtal och kunde bo kvar efter att de fyllt 29 år.

Uthyrningen gav god träffsäkerhet och ungdomarna tackade ja till erbjudande i hög utsträckning. Problematiskt var att utreda om sökande eller medsökande faktiskt hade fast bostad och därför inte fick hyra en Ungahemlägenhet. Många studerande hade också synpunkter på att de utestängdes liksom sökande i andra åldersgrupper.

Sammanfattning

Kompiskontrakt enligt den modell som införts hos allmännyttan i Stockholm går att införa relativt snabbt eftersom inga stora tekniska förändringar krävs varken på Boplats eller hos Fast2.

Att rikta uthyrningen till ungdomsgruppen 18-25 år utan barn gör att antalet sökande per lägenhet blir färre och kötiderna kortare för lägenhetstypen vilket gynnar unga vuxna i dessa åldrar.

Effekten blir dock inte lika stor som hos allmännyttan i Stockholm där kompisar inte kunnat söka gemensamt tidigare. I Stockholm finns också krav på att de sökande ska ha motsvarande existensminimum kvar när hyran är betald vilket ska jämföras med att Framtiden tar bort inkomstkrav helt och hållet. Detta i sig öppnar upp för att kompisar med låg inkomst på eget initiativ kan hyra lägenhet med hög hyra för att dela med vänner.

Givetvis kan kompiskontrakt marknadsföras på ett sådant sätt att det uppmärksammas i högre utsträckning och väcker intresse hos ungdomar att pröva på boendeformen.

Juridiskt innebär avstående från besittningsskydd att ansökan behöver göras till Hyresnämnden och om en sådan ansökan godtas av Hyresnämnden i Göteborg på samma sätt som skett i Stockholm återstår att se.

Efter fyra års boende krävs också att hyresvärden säger upp avtalet i annat fall övergår lägenhetsavtalet till tillsvidareavtal. I anslutning till detta kan problem uppstå kring uppsägningar med hyresgäster som vägrar avflytta. I Stockholm har man ännu inte kunnat dra några erfarenheter eftersom projektet inte utvärderats.

En annan nackdel är att det en form av tillfälligt boende som jämföras med osäkra boendeförhållanden och de boende måste fortsätta söka en annan fast bostad. Antalet sökande på Boplats minskar alltså inte trots att kontrakt tilldelats.

Andra lösningar med fler än två kontraktssinnehavare och större lägenhetsstorlekar avrådes från. Boendetyper har låg efterfrågan, resulterar ofta i korta boendetider, är juridiskt svårhanterlig och kräver omfattande teknikutveckling för att göras möjlig.

Dessutom kan det ses som olämpligt att hyra ut stora lägenheter till ungdomar när trångboddhet och bostadslöshet bland barnfamiljer är ett annat akut problem i Göteborg.

Rekommendation

Sammantaget rekommenderas att kompiskontrakt inte införs framför allt motiverat av att effekten av en sådan satsning ser ut att bli marginell.

- Det är redan idag möjligt för kompisar att hyra gemensamt
- Borttag av inkomstkravet gör det möjligt för ungdomar med låg inkomst att hyra dyrare lägenheter och dela på hyran
- Kompiskontrakt blir en tillfällig lösning som inte ger ett långsiktigt, tryggt boende
- Antalet ungdomar med osäkra boendeförhållanden minskar inte
- Efterfrågan på små hyresrätter med eget boende är tydlig
- Uthyrning av treor till kompisar gör att familjer får stå tillbaka

Utredare: Susanne Ulfsson, uthyrningskoordinator Familjebostäder

Källor: "Kompiskontrakt- en ny boendeform hos Familjebostäder Sthlm 2015-04-29"
"Unga vuxnas boende i Göteborgsregionen 2015", Hyresgästföreningen
Intervju med jurist och uthyrare Familjebostäder i Stockholm, uthyrare Tunabyggen.
Martin Sövig, IT-strateg Familjebostäder
Christina Sandberg, jurist Familjebostäder
Systemansvariga Boplats Göteborg och IT-utvecklare Fast2

Utredning gemensam internomflyttning

Nulägesbeskrivning

Varje bolag har egna hemsidor där hyresgästerna kan söka omflyttning till lediga lägenheter inom det egna bostadsbolaget. Villkoret är att de sökande har ett förstahandskontrakt och skött boendet i minst 12 månader i nuvarande lägenhet. Kötiden motsvaras av boendetiden i nuvarande lägenhet. På så sätt behöver hyresgästerna aldrig anmäla sig i kö i syfte att skaffa sig lång kötid, ködatum ligger latent och aktiveras först när intresseanmälan görs.

Ca 3% av beståndet hyrs ut till omflyttande hyresgäster och de lägenheter som därefter sägs upp i samband med omflyttningen hyrs ut på Boplats. Ett tydligt, värdeneutralt regelverk styr att första uppsagda lägenheten i en flyttkedja går till omflyttning och nästa till Boplats. Även lägenheter med kort tid till inflyttning lämnas till Boplats. Omflyttningsslägenheterna är alltså inte mer attraktiva eller eftersökta objekt som öronmärks för de boende utan utgör ett genomsnitt av beståndet.

Webbsidorna har utvecklats över tid mot tydligare information och förbättrad teknik för att hyresgästerna snabbt och enkelt ska kunna söka lägenhet. Familjebostäder installerade en ny version 2015, Bostadsbolaget och Poseidon 2016. Förändringsbehov fångas upp och kan utföras av den egna organisationen eller utvecklas tillsammans med leverantören av webbtjänster. Funktionerna bygger till stora delar på automatiserad teknik där de sökande kontrolleras av systemet gällande boendetid, inkassokrav, störningar och spärras från att intresseanmälan om regelverket inte uppfylls.

Uthyrningen kan skötas digitalt och effektivt med ett minimum av manuella moment samt med transparens mot kunderna.

Sidorna för omflyttning är de mest välbesökta på bolagens webbsidor och drar trafik till övrig information på hemsidorna.

Uppdrag och metod

Arbetsgruppens uppdrag har varit att utreda effekterna av en koncerngemensam omflyttningssplats. Gruppen har gjort en nulägesanalys, tittat på statistik över hur omflyttningar sker idag, tittat på tre olika modeller över hur en gemensam omflyttningssplats skulle kunna fungera, samt utfört benchmarking mot andra allmännyttiga bostadsföretag som använder gemensam omflyttningssplats som omflyttningssmodell.

För- och nackdelar med omflyttning

Hyresgästernas skäl för att behöva flytta behöver inte anges men ofta är man i en ny situation i livet, har fått större eller mindre familj, behov av hiss, försämrad eller förbättrad ekonomi, har bytt arbetsplats, befinner sig akut trångboddhet eller andra sociala omständigheter.

Som allmännyttigt bolag kan vi tydligt bidra till utjämnande villkor och bättre integration genom att socioekonomiskt utsatta hushåll ges likvärdiga möjligheter att flytta via omflyttningssidorna.

Stadsdelar och sjukvård behöver inte träda in för att ordna annat boende via remiss, de sökande kan på egen hand lösa en situation i tex trångboddhet, behov av hiss eller byte av stadsdel förutsatt att boendetiden räcker till.

Omflyttningen gör det möjligt för alla hyresgäster som behöver byta lägenhet att kunna göra detta utan lång framförhållning, extra kostnader i form av kö avgift eller dubbel hyreskostnad vid uppsägning. Hyresgästerna behöver inte heller ha en attraktiv lägenhet som bytesobjekt vilket ofta krävs för att istället ordna ett lägenhetsbyte. Hyreslagens möjlighet till att ansöka om s k direktbyte utnyttjas också till största delen i våra mest populära områden, Majorna, Linné, Johanneberg etc.

Nackdelarna med Omflyttningsmöjligheten är att varje flyttning innebär kostnader för bolagen och täta flyttar ökar kostnaderna. Hyresgästerna riskerar också att överskatta möjligheten att kunna flytta snabbt till önskad storlek och område och kan ibland ha orealistiska förväntningar på kötider.

Omflyttning Gårdstensbostäder

Gårdstensbostäders hyresgäster saknar möjlighet till omflyttning hos Gårdstensbostäder men kan istället söka intern omflyttning hos de övriga bolagen, Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder. Beslutet att Gårdstensbostäder omfattas av samma omflyttningsregler togs i koncernen 2001-10-01 i syfte att underlätta för de boende att byta område.

År 2012 infördes också möjligheten för koncernens alla hyresgäster att söka omflyttning till Gårdstensbostäder.

Omflyttningen till och från Gårdstensbostäder har en mycket begränsad omfattning och sköts manuellt. Det saknas utvecklad teknik att dela databas för att överföra kunduppgifter och är inte heller motiverat sett till det låga antalet flyttar.

Tre modeller med hänsyn till uppdraget har identifierats, se särskild bilaga

Gruppen har tittat brett på vilka olika IT-lösningar som kan komma ifråga. Totalt tre olika systemlösningar har identifierats och nedan kommer dessa beskrivas mer ingående. För lösningarna 1 och 3 är arbetsinsatserna så stora att leverantören och Framtidenskoncernens Fast 2 organisation kommer att ha svårt att leverera annat under perioder då dessa projekt bedrivs. Förutom de applikationsmässiga ändringarna som måste till krävs att motsvarande funktionalitet byggas om på fyra bolags webbsidor med individuellt utseende på respektive bolagswebb. Om dessa aktiviteter genomförs kommer mycket av annan utveckling att avstanna. Det som ligger närmast planeringsmässigt är digitaliseringstjänster via webb gentemot hyresgäster.

Modell 1 – en databas, slå ihop alla bolagen till en instans

Denna modell innebär att man helt enkelt gör om hela "Fast 2:s installationsprojekt" och istället för som nu har fyra separata databaser har man en databas med underliggande koncernbolag. För att få till en sådan lösning krävs att ingående bolag likordnar sina processer i samtliga verksamheter för att detta skall kunna sättas upp systemmässigt. Vidare går det inte att begränsa tillgången till respektive bolags kunder och tillhörande register utan detta är nåbart från samtliga bolag. Hela denna lösning faller på en mängd aspekter; 1) Oerhört arbetsamt att likställa begrepp och processer över samtliga bolag 2) Prestandamässigt – Fast 2 har ingen kund som kör 70 000 objekt i en databas och en sådan stor datamängd i samma instans finns det inga referenser av. 3) Det går inte att värna respektive bolags behörighetskontroll över sina register och sina kunddata. Denna lösning känns i dagsläget inte i valbar.

Modell 2 – använda Boplats funktion för omflyttningar

Denna modell innebär att samtliga koncernens omflyttningslägenheter exporteras till Boplats där dom görs sökbara bakom inloggning. För att verifiera att sökande är boende hos Framtidenskoncernen krävs en export med kunddata till Boplats, när inloggning genomförs sker uppslag emot detta register och omflyttningslägenheter görs sökbara. För att få till denna funktion som är sparsamt använd hos Boplats kommer det krävas systemutveckling i Boplats system. I dagsläget genomförts en mängd automatiserade kontroller på bolagens webbsidor vid omflyttning rörande störningar, boendelängd m.m. Det är inte troligt att en ordning med Boplats som stöd för denna process kan ge samma automatiserade kontroller. Då går man mot en ordning såsom i Stockholm där en hyresgäst "tilldelas" en lägenhet och därefter sker kontroller. Uppfyller inte tilldelad hyresgäst kraven får man ta nästa. Vi lämnar då en snabb, automatiserad hantering för att istället göra manuella kontroller med risk för fel och olika bedömningar. Systemet är också statiskt gällande hur information om

lägenheten presenteras, nya delar och rättelser kan inte göras vid behov, objekten måste publiceras på nytt och processen göras om.

Erfarenhetsmässigt har det varit tungrott att få till relativt små ändringar i Boplats system. Dessutom har driftstörningar och långsamma svarstider varit vanligt förekommande. Inför att lägga en så pass stor "tillkommande uthyrning" inom Boplats Office är gruppen oroliga för att Boplats kapacitetsmässigt inte kommer att klara detta. Riskerna med att lämna över teknik och utveckling till en extern part är många och bolagens farhåga är bl. a att vi måste använda statiska lösningar och regelverk som vi inte kan påverka.

Ur ett kundperspektiv så medför denna lösning att hyresgästerna måste betala kö avgift till Boplats. Service och information till våra kunder kommer sannolikt att försämrats när uthyrningen hanteras i ett externt system.

Modell 3 - koncernomflyttningsplats i egen regi.

Denna modell innebär att det tillskapas en "federal Fast 2 databas" dit respektive bolag exporterar och importerar sina omflyttningslägenheter med tillhörande kunder som söker. För att få till dessa export- och importjobb krävs att registerhållningen likställs bolagen emellan och även omflyttningsprocessen i övrigt samordnas. Här krävs även att "kontrolluppslag" sker mot respektive avgivande databas rörande störningar och betalningshistorik.

Denna "federala Fast 2 databas" kräver även en central systemförvaltning, som förslagsvis läggs på koncernmodern där registerhållning, accessfrågeställningar, import- och exportmonitorering hanteras. Detta innebär i praktiken att förvalta en hel Fast 2 instans.

När applikationsdatabasen är etablerad krävs det sedan att samtliga bolags webb lösningar byggs om avseende internomflyttning. De delar som tidigare har styrts emot de lokala Fast 2 instanserna får riktas om till den federala Fast 2 instansen och speglas upp på webb.

Efter modell 1 är denna lösning den mest arbetsintensiva och arbetsmängden för Framtidens-koncernens Fast 2 organisation kommer totalt sett att överstiga det arbete som lades ned på geografisk samordning under perioden hösten 2015 till våren 2016.

För leverantörens del krävs det betydligt större arbetsinsats då geografisk samordning inte egentligen krävde någon systemutveckling utan framförallt konverteringsjobb in i befintliga instanser.

Modell 3 innebär en stor mängd systemutveckling där unika lösningar tillskapas för oss i Göteborg. Förutom de insatser som behöver göras i applikationen, befintliga som tillkommande behövs även samtliga websidor som berörs byggas om med ny koppling ned mot den "Federala Fast 2 databasen". Detta är ett stort arbete som kommer ta webbresurser ifrån leverantören där vi är som mest utvecklingsintensiva, nya digitala tjänster till våra hyresgäster.

Benchmarking

Avgränsades till Stockholmsbolagen. Stockholmsbolagen använder Bostadsförmedlingens gränssnitt både för externa och interna ansökningar dock endast som annons/marknadsplats. Det här förfarandet motsvarar koncernbolagens användning av Boplats men då bara avseende externa ansökningar i nuläget.

Boende hos de allmännyttiga bolagen i Stockholm kan söka lägenheter över bolagsgränserna. En allmän reflektion från medarbetare från bolagen är att "hyresgästerna från andra bolag tar våra guldkorn" och att köerna till de mest attraktiva områdena blir orimligt långa.

Analys

Bostadsbolagens respektive omflyttningsplatser är bland de mest välbesökta på respektive bolags hemsidor, vilket innebär att hemsidorna fungerar som viktiga relationsskapare till hyresgästerna. Själva omflyttningen är starkt varumärkes byggande och förknippas med god kundvård - som trogen kund kan jag flytta inom "mitt" bolag om jag skulle behöva.

Gruppens bild är att det saknas förväntan bland hyresgäster inom koncernen att fritt kunna flytta mellan bolagen. Tvärtom skulle en sådan nyordning riskera få negativa konsekvenser för sökande med lång kötid när andra bolags kunder genom nya regler hamnar före.

Risken med en gemensam omflyttningsplats är att bolagen förlorar sina särdrag som det ägnats mycket kraft åt att bygga upp och respektive bolags webbplats enbart används som sökmotor.

Utifrån den flyttstatistik som tagits fram avseende antalet omflyttning i koncernen kan man tydligt se att den största andelen omflyttningar sker inom det egna närområdet. Statistiken visar att över 50 procent av våra hyresgäster föredrar att stanna kvar i området.

Samtidigt gör varje bolags varierade sammansättning av bostäder i olika stadsdelar i A, B och C-lägen (med undantag för Gårdstensbostäder) att goda möjligheter att byta område finns och att segregation och inlåsningseffekter kan motverkas.

Fördelar med en gemensam intern omflyttning är att den skulle kunna ge hyresgäster fler alternativ att välja bland. Det kan också fungera som ett "säljande" argument för att välja allmännyttan med ett utbud av ca 70 000 lägenheter.

Arbetsgruppens bedömning är dock att det finns en risk att en gemensam och utvidgad intern omflyttning motverkar integrationen då köerna till de attraktiva områden blir ännu längre än vad de är idag. Detta styrks också av den benchmarking som gjorts med de allmännyttiga Stockholmsbolagen.

Omflyttningsmöjligheten som sådan kan också starkt ifrågasättas när bara det faktum att man är boende hos allmännyttan gör att alla koncernens hyresgäster får söka i hela utbudet medan allmänheten i övrigt utestängs.

Arbetsgruppen ser också att oavsett modell kommer en omfattande arbetsinsats från respektive bolag krävas för att genomföra implementeringen.

Arbetsgruppens rekommendation

Att befintlig ordning med bolagsseparat omflyttningshantering fortsätter, med hänvisning till nedanstående;

- Majoriteten av omflyttningar sker i det egna närområdet och uppgår i dagsläget till över 50 procent. Därför är det viktigt att det enskilda bolaget har möjlighet att erbjuda sina egna hyresgäster omflyttning inom det egna beståndet. Både statistiken och benchmarking med Stockholms allmännyta talar för detta.
- Möjligheten till omflyttning utnyttjas i störst utsträckning i ytterområden där ca 20 procent flyttar till en annan stadsdel. Med koncerngemensam omflyttning kommer kötiderna i de mest attraktiva områdena sannolikt att öka och därmed påverka integrationen negativt när flytt från utanförskapsområden till centrala områden försvåras.
- En nyordning kräver omfattande och mycket resurskrävande förändringar rörande arbetssätt och ombyggnad av IT-stöd som enligt gruppens förmenade leder till att servicenivån vid omflyttning gentemot kunderna kommer att försämrans.

Arbetsgruppens deltagare:

Lars Halling, Poseidon
Susanne Ulfsson, Familjebostäder
Martin Sövig, Familjebostäder
Lena Cederqvist, Bostadsbolaget
Nina Havner, Bostadsbolaget – släppte uppdraget till
Elisabet Sandberg-S, Bostadsbolaget

Framtiden koncerne

Utredningar om uthyrningar - Hösten 2016

GRUPP 4 – Gemensam Omflyttningsplats

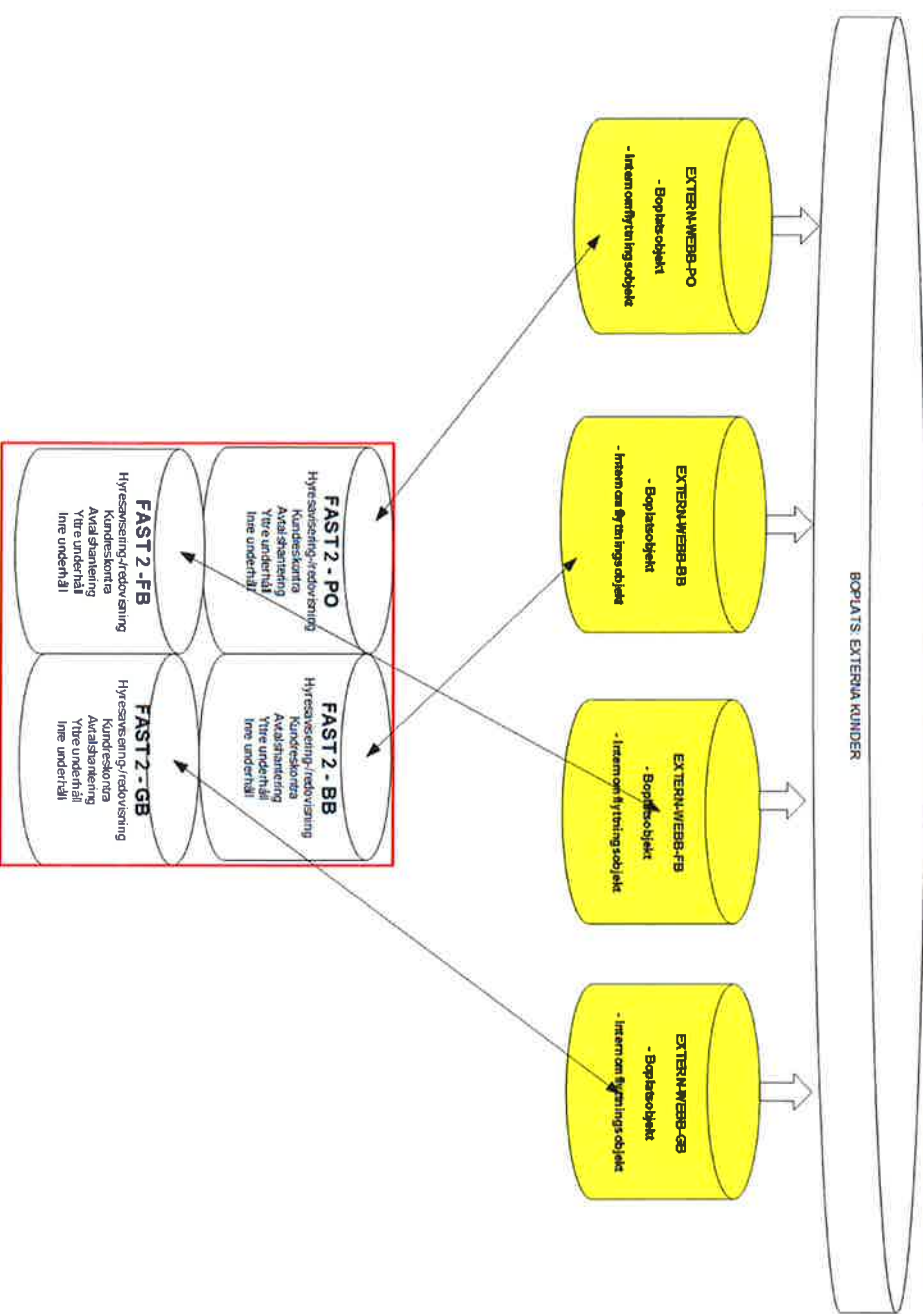
- Register på diskuterade alternativ

ALT 1 – SLÅ IHOP ALLA BOLAG TILL EN INSTANS

ALT 2 – ANVÄNDA BOPLATS FUNKTION FÖR OMFLYTTNING

ALT 3 – KONCERNOMFLYTTNINGSPLOTS I EGEN REGI

ALT 1 – SLÅ IHOP ALLA BOLAG TILL EN INSTANS



A. Hyresgäster

- A1) Krävs längre tid till de mest attraktiva områdena
- A2) Loggar in i "sitt bolag" som idag - längre lista

B. Uthyrarprocess

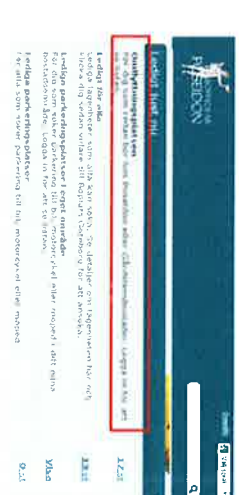
- B1) Får hantera olika bolagsinstanser - sedan är handgreppen som idag
- B2) Får en vidare access till hela koncernens objekt och kunder

C. Applikation/ Teknik

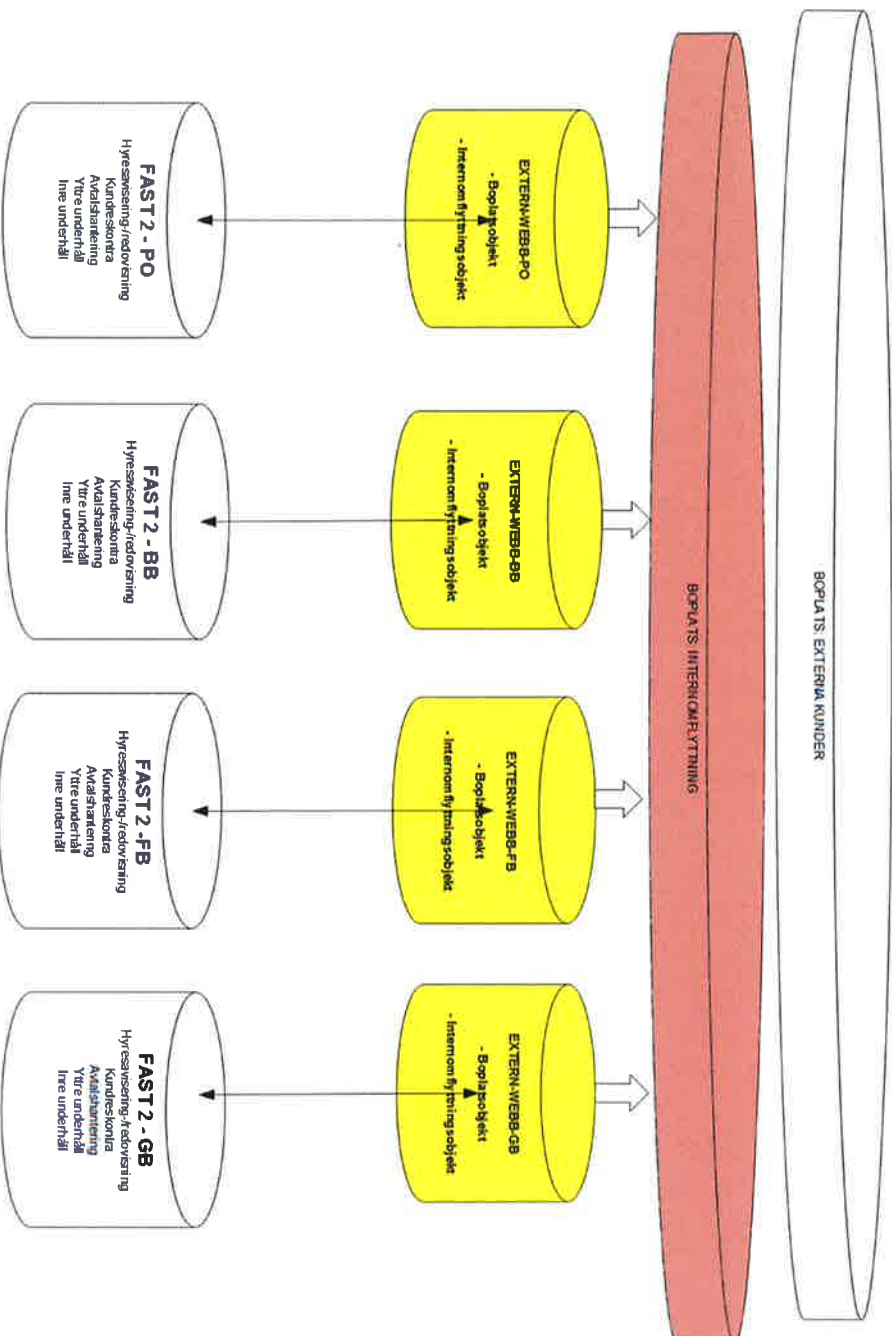
- C1) Bolagens samtliga processer måste ensas för att inrymmas i en instans
- C2) Leverantören har inte någon så stor installation någonstans, prestandaproblem? - gruppen avråder
- C3) Kan inte hålla isär bolagens kund-uppgifter - funkar detta rättsligt?
- C4) Att genomföra ett sådant projekt tar minst 2 år - bedömd kostnad 15-20 miljoner, Bopläts kostnader inte inräknade

D. Webb

- D1) Alla Webb-sidor måste byggas om, och kopplingar ned mot databaser måste sättas om på nytt
- D2) Gemensamma arbetsföden - uthyrning, felanmälan osv krävs
- D3) Kan bolagens likheter avseende "branding" upprätthållas?



ALT 2 – ANVÄNDA BOPLATS FUNKTION FÖR OMFLYTTNING



A. Hyresgäster

- A1) Krävs längre tid till de mest attraktiva områdena
- A2) Loggar in i på Boplats för att komma åt "omflyttningssageinheterna"
- A3) Får betala Boplats årliga avgift för denna tjänst
- A4) Kommer ligga lägenheter på Boplats som bara boende hos Framtiden kan se/söka

B. Uthyrarprocess

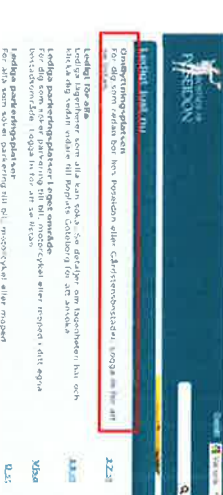
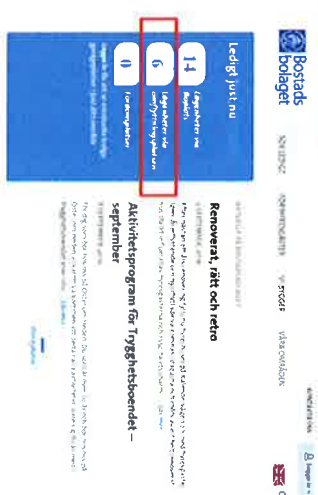
- B1) Får publicera lägenheterna till Boplats - mail Intern omflyttning
- B2) Gör alla handgrepp i Boplats backoffice del som vid extern uthyrning
- B3) Kontraktskrivning i respektive bolags databas

C. Applikation/ Teknik

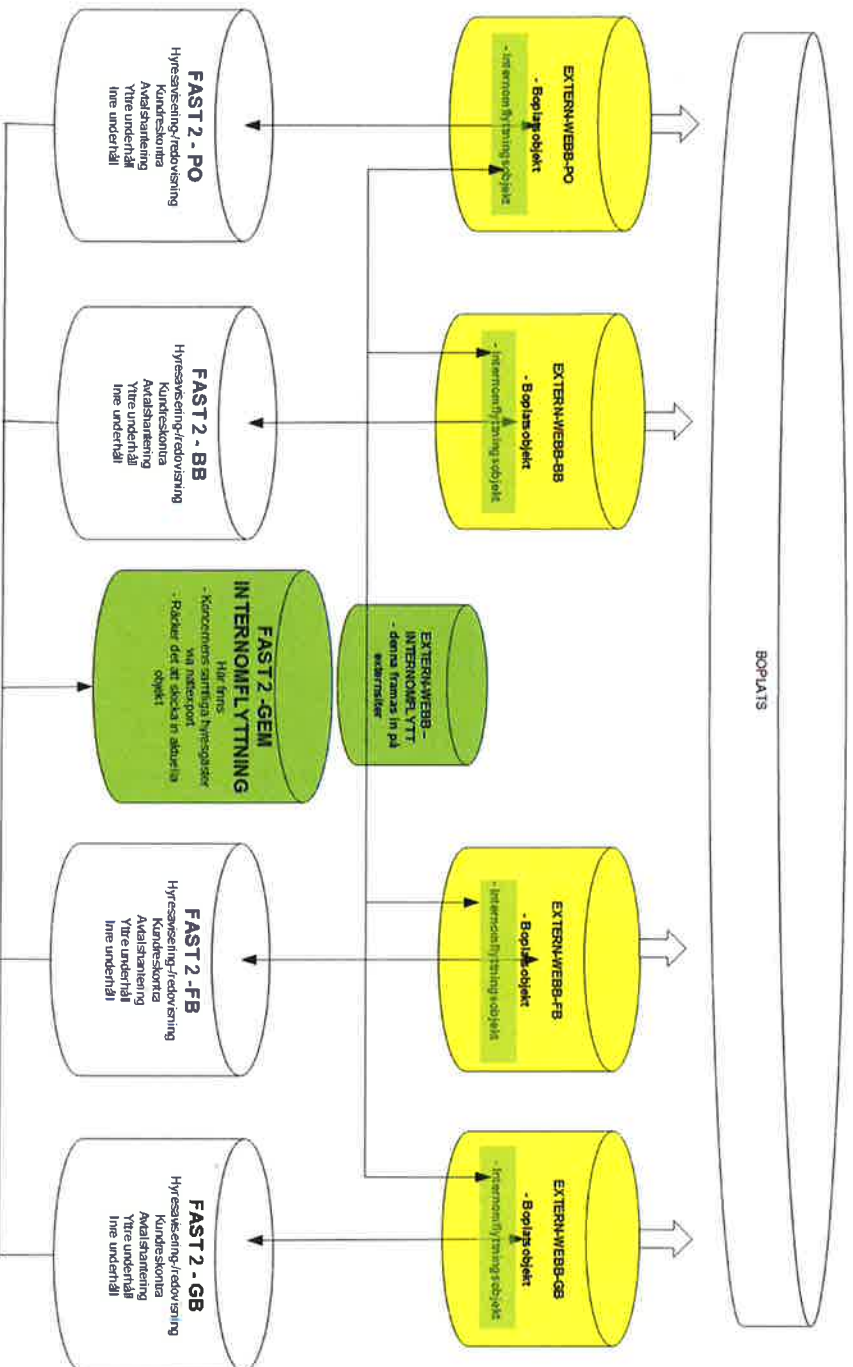
- C1) Klarar Boplats få till all funktionalitet som krävs för detta? - för svagt?
- C2) Kräver också gemensamma arbetsätt, koder m m
- C3) Utbyggnad av kontroller mellan Boplats och våra databaser
- C4) Boplats har få kunder på denna funktion f, n, vi blir ensam nyttjare och beställare
- C5) Uppskattad kostnad 1-2 miljoner kr, projekttid 1 år, Boplats kostnader inte inräknade

D. Webb

- D1) Bygga om webbarna, och "skruva bort hela" regelverket som hanterar omflyttning, funktionalitet som vi betalat miljonbelopp för att utveckla, nu börjar denna resa om hos Boplats
- D2) Våra webbsidor trafik kommer minska avsevärt



ALT 3 – KONCERNOMFLYTTNINGSPLOTS I EGEN REGI



A. Hyresgäster

A1) Krävs längre tid till de mest attraktiva områdena

A2) Loggar in i "sitt bolag" som idag - längre lista

B. Uthyrarprocess

B1) Publicera till "Gem Internomflyttningssplats" via mail - även kund och objektet skall exporteras in

B2) Välja hyresgäst - Logga in på Gemensam internomflyttningss databas, arbeta där. Detta blir en "full" Fast 2 databas - förvaltas av moderbolag (Krav på gemensam arbetsflöde omflyttning)

B3) Erbjud visning i Gemensam internomflyttningss databas

B4) Kontraktsskrivning i respektive bolags databas

B5) Avgivande databas behöver läsa aktuella poster medan handläggning pågår

C. Applikation/ Teknik

C1) Skall samliga objekt ligga här, eller räcker det med "aktuella"

C2) Gemensamma export och import-gränssnitt måste utvecklas, bolagen har olika "egenskaper". Behövs specifiseringsförändringar a la Boplats, export- funktion från samtliga bolag avseende kunder och objekt, man behöver "I-kställa bolagen" "kontrollfunktion och mallar" på fyra bolag

C3) Olika signeringsförändringar - ex E-leg på Bostadsbolaget och Poseidon

C4) Vem ansvar/driftar denna databas, vem äger informationen, behörighet, gallring?

C5) Uppskattad kostnad 7-10 miljoner kr, projekttid 2 år, Boplats kostnader inte inräknade

D. Webb

D1) Behövs troligtvis en "proxywebb" som får skrivas in i befintliga webbar

D2) Alla 4 bolag får bygga om sina stier och "omflyttningshanteringen" går emot gemensam databas

