

Dagordning styrelsemöte 27 augusti 2015

Tid: kl. 8.30 – 13.30 med lunch cirka kl. 12.30 – 13.30
Hotel Riverton, Stora Badhusgatan 26, 411 21 Göteborg
+46(0)31-750 10 00, riverton@riverton.se

1. Mötet öppnas
2. Val av justerare
3. Godkännande av dagordningen
4. Godkännande av protokoll från föregående möte Bilaga 1
Styrelsen föreslås godkänna protokollet.
5. Godkännande av bokslutsrapport per den 31 juli 2015 och prognos. Bilaga 2 (Delas ut på styrelsemötet)
Styrelsen föreslås godkänna bokslutet och prognosen.
6. Rapport från verksamheten Bilaga 3 (delas ut på styrelsemötet)
 - Verksamhet, Nyckeltal, m.m. (delas ut på styrelsemötet)
 - Personal
 - Information från bolagsöversynen
 - Information om beslut i Miljö- och Konsumentnämnden i Borås Bilaga 4*Styrelsen föreslås anteckna rapporterna.*
7. Utseende av Staffan Nilsson, Göteborgs Stad Intraservice som PUL-ombud för Boplats Göteborg. Bilaga 5
8. Strategidiskussion om regler i datasystemet beslutade i styrelsen efter KF:s beslut 2012. (Protokoll 2012-06) Bilaga 6
9. Strategidiskussion inför budget 2016 och investeringsbudget 2016-2017 Bilaga 7 ((delas ut på styrelsemötet)
Styrelsen föreslås diskutera budgeten inför beslut på nästa möte den 24 september.
10. Övriga frågor
11. Mötet avslutas

Styrelsemöte, Boplats Göteborg AB

23 april 2015, kl. 08.30 / Boplats, Rosenlundsplatsen 1

Närvarande

Christian Larsson, ordföranden	Göteborgs Stad
Rikard Ljunggren, vice ordförande	Fastighetsägarna GFR ekon för.
Anders Söderman, vice ordförande	Bostads AB Poseidon
Oscar Amlöv, ledamot	Fastighetsägarna GFR ekon för.
Agneta Kores, ledamot	Fastighetsägarna GFR ekon för.
Ulf Gärdhagen, suppleant	Fastighetsägarna GFR ekon för.

Mats Ekblad, sekreterare	Boplats Göteborg AB
Maria Jordan, tf vd	Boplats Göteborg AB

Endast punkt 5

Mikael Stenmark, IT	Boplats Göteborg AB
---------------------	---------------------

Till och med punkt 5.

Nina Miskovsky, ledamot	Göteborgs Stad
-------------------------	----------------

Anmäلت förhinder

Kicki Björklund, ledamot	Göteborgs Stads Bostads AB
Anna Skarsjö, suppleant	Göteborgs Stad
Per-Henrik Hartmann, suppleant	Familjebostäder i Göteborg AB

1. Mötet öppnas.

Ordföranden öppnade mötet.

2. Val av justerare.

Rikard Ljunggren valdes till justerare.

3. Godkännande av dagordningen.

Styrelsen godkände dagordningen.

4. Godkännande av protokoll från årsmötet samt föregående mötesprotokoll. (Bilaga 1, 2)

Styrelsen godkände protokollen.

5. Rapport från verksamheten.

Tillförordnad vd Maria Jordan redovisade kort om:

- *Verksamheten (Bilaga 3): Nyckeltal första kvartalet 2015. Boplats har deltagit på Business Arena, seniormässan och ordnat en regiondag med hyresvärdar från regionen.*
- *Personal: Boplats har en pågående långtidssjukskrivning och annonserar nu för att rekrytera en systemutvecklare.*
- *Budgetutkast 2016, utskickat för kännedom. (Bilaga 4)*

- *Systemutveckling: Driftansvarig Mikael Stenmark redovisade den resursplan som ligger för utveckling av systemet för 2015, och den plan av utvecklingspunkter som finns fram till juni 2015.*

Styrelsen diskuterade vikten av att ta in synpunkter från samtliga hyresvärdar och av att det finns en referensgrupp med ett format som fungerar för ändamålet.

Styrelsen diskuterade även frågan om regler och effekter kring "bostadssökandes nej-svar samt uteblivna svar". Beslut om detta skall fattas vid nästa styrelsemöte efter utredning i styrelsens arbetsutskott.

Styrelsen antecknade rapporterna.

6. Godkännande av delårsbokslut per den 31 mars 2014. (Bilaga 5)

Styrelsens godkände delårsbokslutet.

7. Godkännande av Rapport 1 till Göteborgs Stad. (bilaga 6)

Styrelsens godkände Rapport 1.

Fastställande av Arbetsordning för styrelsen med 3 bilagor (Bilaga 7)

Styrelsen fastslog arbetsordningen och instruktionerna enligt tillhörande bilagor:

Beslutsordning, Bilaga 7:1

Attestordning, Bilaga 7:2

Utseende av firmatecknare (beslut taget 3 mars 2015), Bilaga 7:3

8. Styrelsen föreslås fastställa Fastställande av Arbetsinstruktion för VD. (Bilaga 8)

Styrelsen föreslås fastställa arbetsinstruktionen.

9. Övriga frågor

Styrelsen beslutade hålla extra styrelsemöte den 11 juni 08.30-10.00. Under detta möte skall frågan om regler och funktion i systemet rörande "bostadssökandes nej-svar samt uteblivna svar" tas upp och fattas beslut kring.

Styrelsen beslutade ett strategimöte den 27 augusti 08.30-13.30.

10. Mötet avslutas

Ordföranden avslutade mötet.

Antecknat den 23 april 2015



Mats Ekblad, sekreterare

Justeras:



Christian Larsson, ordförande



Rikard Ljunggren, ledamot



§ 88

Dnr 2011-3444

Marknadsplats för lediga lägenheter – Boplats Borås

Redovisning till Kommunstyrelsen (Dnr 2011/KS0779)

Sammanfattning

I Budget 2011 tog Kommunfullmäktige ett inriktningsbeslut om att inrätta en bostadsförmedling i Borås vilket Kommunstyrelsen i december 2011 konkretiserade i ett uppdrag till Miljö- och konsumentnämnden att utreda inrättande av en sådan.

Miljö- och konsumentnämnden redovisade sin utredning i april 2012. Slutsatsen var att en bostadsförmedling i traditionell mening inte är något rimligt alternativ med hänsyn till dagens bostadsmarknad där grundproblemet är en brist på hyreslägenheter. Nämnden föreslog istället en fördjupad utredning av möjligheterna till att starta en marknadsplats för lediga lägenheter – Boplats Borås – med utgångspunkt i hur Boplats Göteborg fungerar. En sådan lösning skulle kunna kompletteras med en utökad rådgivning i form av ”bostadscoacher” riktad till de grupper som har svårigheter att ta sig in på bostadsmarknaden.

Kommunstyrelsen beslutade i december 2012 att ställa sig bakom Miljö- och konsumentnämndens förslag om fördjupad utredning av möjligheterna till att starta en marknadsplats för lediga lägenheter i Borås.

Under 2013 och 2014 har Miljöförvaltningen i samverkan med de kommunala bostadsbolagen fortsatt utredningsarbetet. Inriktningen har varit att samverka med Boplats Göteborg för att stärka såväl Göteborg som Borås som attraktiva bostadsorter i en gemensam västsvensk arbetsmarknadsregion genom att lediga lägenheter annonseras på en och samma marknadsplats. Vidare handlar en sådan samverkan om att skapa en kostnadseffektiv systemlösning för en marknadsplats i Borås genom access till Boplats system.

Miljöförvaltningens förslag är att Borås Stad tar ett inriktningsbeslut om att de kommunala bostadsbolagen ansluter sig till Boplats och använder marknadsplatsen för annonsering av lediga lägenheter. Vidare bör de ges direktiv om att ha en transparent uthyrningsprocess där det blir tydligt vilka krav som gäller för att få en lägenhet och vilka principer som ska tillämpas. De kommunala bostadsbolagen hanterar sedan var för sig samverkan med Boplats om annonseringen på webbplatsen. Ett inriktningsbeslut bör också innefatta ett godkännande av att en avgift, för närvarande 100 kronor/år, tas ut av de bostadssökande. Finansieringen i övrigt sker genom att de kommunala bostadsföretagen betalar en avgift per lägenhet i sitt bestånd, för närvarande 30 kronor/år.

Justerande sign			Utdragsbestyrkande
-----------------	--	--	--------------------



§ 88

Dnr 2011-3444

En gemensam marknadsplats löser inte de problem som finns för resurssvagare grupper att ta sig in på bostadsmarknaden. Men för att till en del möta de intentioner som fanns i det ursprungliga utredningsuppdraget föreslår Miljöförvaltningen att en anslutning till Boplats kombineras med en utökad lokal information och rådgivning till bostadssökande. Inom Borås Stad skapas en kundmottagning med två tjänster som bostadsrådgivare, eller ”bostadscoacher”, som på en central plats i staden kan vägleda bostadssökande i hur bostadsmarknaden fungerar och även hjälpa till med att söka lägenheter i Boplats system. Finansieringen av en sådan kundmottagning med information och rådgivning till bostadssökande får finansieras av Borås Stad genom kommunbidrag. Miljö- och konsumentnämnden återkommer till detta i samband med behandlingen av budget för 2016.

Förvaltningen är tveksam till att fortsätta verksamheten vid Bostad Borås i nuvarande form. Antingen görs en satsning på utökad rådgivning enligt ovan eller så bör funktionen avvecklas.

Beslutsunderlag

Miljöförvaltningens tjänsteskrivelse den 18 juni 2015.

Yrkanden

Ordföranden Anita Persson (V) yrkar att nämnden antar förvaltningens förslag.

Marcus Nilsen (FP) med instämmande av förste vice ordföranden Karl-Eric Nilson (C), Katrine Andersson (M) och Per Månsson (M) yrkar att nämnden antar en reviderad redovisning och översänder den till Kommunstyrelsen som sin redovisning. Anledningen är att förslaget att inrätta en ny funktion med två bostadsrådgivare inte kan tillstyrkas. Bilaga.

Andreas Bäckman (SD) yrkar bifall till Marcus Nilsens m.fl. yrkande.

Magnus Persson (S) yrkar på återremiss.

Propositionsordning

Ordföranden ställer först proposition på bifall om ärendet ska avgöras idag eller om ärendet ska återremitteras och finner förstnämnda proposition med övervägande ja besvarad.

Därefter ställer ordföranden proposition på bifall dels till sitt eget förslag och dels till Marcus Nilsens m.fl. förslag och finner sistnämnda proposition med övervägande ja besvarad.

Justerande sign			Utdragsbestyrkande
-----------------	--	--	--------------------



§ 88

Dnr 2011-3444

Miljö- och konsumentnämndens beslut

Miljö- och konsumentnämnden beslutar utan omröstning att anta Marcus Nilsens m.fl. reviderade redovisning och översänder den till Kommunstyrelsen.
Bilaga.

Reservation

Mot beslutet att översända Marcus Nilsens m.fl. reviderade redovisning till Kommunstyrelsen reserverar sig ordföranden Anita Persson (V), andre vice ordföranden Lasse Jutemar (MP), Magnus Persson (S) och Cristina Nichta (S).
Bilaga.

Beslutet skickas till:

Kommunstyrelsen

Justerande sign			Utdragsbestyrkande
-----------------	--	--	--------------------



Leif Schöndell, 033-35 30 03
leif.schondell@boras.se

Miljö- och konsumentnämnden

Marknadsplats för lediga lägenheter – Boplats Borås Redovisning till Kommunstyrelsen (Dnr 2011/KS0779)

I Budget 2011 tog Kommunfullmäktige ett inriktningsbeslut om att inrätta en bostadsförmedling i Borås vilket Kommunstyrelsen i december 2011 konkretiserade i ett uppdrag till Miljö- och konsumentnämnden att utreda inrättande av en sådan.

Miljö- och konsumentnämnden redovisade sin utredning i april 2012. Slutsatsen var att en bostadsförmedling i traditionell mening inte är något rimligt alternativ med hänsyn till dagens bostadsmarknad där grundproblemet är en brist på hyreslägenheter. Nämnden föreslog istället en fördjupad utredning av möjligheterna till att starta en marknadsplats för lediga lägenheter – Boplats Borås – med utgångspunkt i hur Boplats Göteborg fungerar. En sådan lösning skulle kunna kompletteras med en utökad rådgivning i form av ”bostadscoacher” riktad till de grupper som har svårigheter att ta sig in på bostadsmarknaden.

Kommunstyrelsen beslutade i december 2012 att ställa sig bakom Miljö- och konsumentnämndens förslag om fördjupad utredning av möjligheterna till att starta en marknadsplats för lediga lägenheter i Borås.

Under 2013 och 2014 har Miljöförvaltningen i samverkan med de kommunala bostadsbolagen fortsatt utredningsarbetet. Inriktningen har varit att samverka med Boplats Göteborg för att stärka såväl Göteborg som Borås som attraktiva bostadsorter i en gemensam västsvensk arbetsmarknadsregion genom att lediga lägenheter annonseras på en och samma marknadsplats. Vidare handlar en sådan samverkan om att skapa en kostnadseffektiv systemlösning för en marknadsplats i Borås genom access till Boplats system.

Miljöförvaltningens förslag är att Borås Stad tar ett inriktningsbeslut om att de kommunala bostadsbolagen ansluter sig till Boplats och använder marknadsplatsen för annonsering av lediga lägenheter. Vidare bör de ges direktiv om att ha en transparent uthyrningsprocess där det blir tydligt vilka krav som gäller för att få en lägenhet och vilka principer som ska tillämpas. De kommunala bostadsbolagen hanterar sedan var för sig samverkan med Boplats om annonseringen på webbplatsen. Ett inriktningsbeslut bör också innefatta ett godkännande av att en avgift, för närvarande 100 kronor/år, tas ut av de bostadssökande. Finansieringen i övrigt sker genom att de kommunala bostadsföretagen betalar en avgift per lägenhet i sitt bestånd, för närvarande 30 kronor/år.

Miljöförvaltningen

En gemensam marknadsplats löser inte de problem som finns för resurssvagare grupper att ta sig in på bostadsmarknaden. Men för att till en del möta de intentioner som fanns i det ursprungliga utredningsuppdraget föreslår Miljöförvaltningen att en anslutning till Boplats kombineras med en utökad lokal information och rådgivning till bostadssökande. Inom Borås Stad skapas en kundmottagning med två tjänster som bostadsrådgivare, eller ”bostadscoacher”, som på en central plats i staden kan vägleda bostadssökande i hur bostadsmarknaden fungerar och även hjälpa till med att söka lägenheter i Boplats system. Finansieringen av en sådan kundmottagning med information och rådgivning till bostadssökande får finansieras av Borås Stad genom kommunbidrag. Miljö- och konsumentnämnden återkommer till detta i samband med behandlingen av budget för 2016.

Förvaltningen är tveksam till att fortsätta verksamheten vid Bostad Borås i nuvarande form. Antingen görs en satsning på utökad rådgivning enligt ovan eller så bör funktionen avvecklas.

Förslag till beslut

Miljö- och konsumentnämnden översänder förvaltningens redovisning till Kommunstyrelsen som underlag för en dialog kring den fortsatta hanteringen av utredningsuppdraget.

Ärendet

Utredningsuppdraget

I Budget 2011 tog Kommunfullmäktige ett inriktningsbeslut om att inrätta en bostadsförmedling i Borås och 5,0 mnkr avsattes för ändamålet. Detta konkretiserade Kommunstyrelsen i december 2011 i ett uppdrag till Miljö- och konsumentnämnden att utreda förutsättningarna och lägga fram förslag till inrättande av en kommunal bostadsförmedling (bilaga1).

Miljö- och konsumentnämndens utredning

Miljö- och konsumentnämnden redovisade sin utredning i april 2012 (bilaga 2). Slutsatsen var att en bostadsförmedling i traditionell mening inte är något rimligt alternativ med hänsyn till dagens bostadsmarknad där grundproblemet är en brist på hyreslägenheter. Nämnden föreslog istället en fördjupad utredning av möjligheterna till att starta en marknadsplats för lediga lägenheter – Boplats Borås – med utgångspunkt i hur Boplats Göteborg fungerar. En sådan samverkan med fastighetsägarna skulle sannolikt stärka Borås attraktionskraft som bostadsort i en allt större västsvensk arbetsmarknadsregion. En sådan lösning skulle kunna kompletteras med en utökad rådgivning i form av ”bostadscoacher” riktad till de grupper som har svårigheter att ta sig in på bostadsmarknaden.

Nytt utredningsdirektiv

Kommunstyrelsen beslutade i december 2012 att ställa sig bakom Miljö- och konsumentnämndens förslag om fördjupad utredning av möjligheterna till att starta en marknadsplats för lediga lägenheter i Borås (bilaga 3).

Miljöförvaltningens synpunkter

Fortsatt utredningsarbete

Under 2013 och 2014 har Miljöförvaltningen i samverkan med de kommunala bostadsbolagen fortsatt utredningsarbetet. Inriktningen har varit att samverka med Boplats Göteborg för att stärka såväl Göteborg som Borås som attraktiva bostadsorter i en gemensam västsvensk arbetsmarknadsregion genom att lediga lägenheter annonseras på en och samma marknadsplats. Vidare handlar en sådan samverkan om att skapa en kostnadseffektiv systemlösning för en marknadsplats i Borås genom access till Boplats system.

Arbetet har bedrivits dels i en styrgrupp, dels en arbetsgrupp, båda med representanter för Miljöförvaltningen samt de kommunala bostadsbolagen. Studiebesök har gjorts hos Boplats Göteborg vid flera tillfällen och representanter för Boplats har även varit på plats i Borås och informerat, bl.a. på Miljö- och konsumentnämndens sammanträde i mars 2013. Samråd har även skett med Fastighetsägarna i Borås som är positiva till att Borås Stad initierar ett samarbete med Boplats Göteborg. Eftersom Fastighetsägarna GFR är en av ägarna till Boplats har de fastighetsägare i Borås som är medlemmar i organisationen redan tillgång till tjänsten.

Utredningen har dragit ut på tiden av flera skäl, främst dock den pågående utvecklingen av den nya webbplatsen www.nyaboplats.se. Det har varit en förutsättning för att kunna ta ställning till ett eventuellt samarbete att den nya versionen av systemet är i drift och att vi från Borås Stads sida har kunnat testa det och bedöma funktionaliteten. Det nya marknadssystemet är nu i drift, fungerar väl och möter de krav på transparens och uppföljning som Kommunfullmäktige i Göteborg krävt.

Det utredningsarbete som ännu återstår är att AB Bostäder genom ytterligare kontakter med Boplats Göteborg ska undersöka hur deras nuvarande köhantering och uthyrningsrutiner kan samordnas med en anslutning till Boplats system. Från AB Bostäders sida finns vissa farhågor för att det skulle kunna innebära dubbelarbete. Miljöförvaltningens bedömning är dock att detta borde gå att lösa. Relationen mellan AB Bostäder och Boplats torde bli densamma som för de kommunala bostadsföretagen inom Göteborgs Stad och där har man ju sedan lång tid tillbaka väl fungerande rutiner.

Boplats Göteborg AB

Boplats Göteborg AB är en marknadsplats för främst hyresrätter med förstahandskontrakt i Göteborg. Bolaget ägs sedan det bildades 1994 till 40% av Göteborgs Stad, 30% av Fastighetsägarna GFR (dit både Göteborg och Borås hör) samt 10% vardera av Bostads AB Poseidon, Familjebostäder i Göteborg AB och Göteborgs Bostads AB. Marknadsplatsen kan användas som en ”bostadsförmedling” genom att det är möjligt att hantera transparenta villkor för uthyrningen av varje lägenhet och att rangordna alla intresseanmälningar efter kötid. Bostadsföretagen som deltar lägger själva villkor för uthyrningen utifrån de direktiv de får från sina respektive ägare. De senaste åren har allt fler bostadsföretag inom pendlingsavstånd från Göteborg slutit samarbetsavtal med Boplats Göteborg.

Marknadsplatsen finansieras genom att en avgift på 100 kronor/år tas ut av de bostadssökande samt att de fastighetsägare som inte ingår bland bolagets ägare betalar en avgift per lägenhet i sitt bestånd. För rådgivningen till de bostadssökande finns ett kommunbidrag från Göteborgs Stad.

Styrelsen i Boplats Göteborg AB har i oktober ställt sig positiv till ett samarbete med Borås Stad om att utveckla marknadsplatsen så att den täcker ett större geografiskt område som motsvarar arbetsmarknadsregionen (bilaga 4).

Förslag till införande av en marknadsplats för lediga lägenheter i Borås

Miljöförvaltningens förslag är att Borås Stad tar ett inriktningsbeslut om att de kommunala bostadsbolagen ansluter sig till Boplats och använder marknadsplatsen för annonsering av lediga lägenheter. Vidare bör de ges direktiv om att ha en transparent uthyrningsprocess där det blir tydligt vilka krav som gäller för att få en lägenhet och vilka principer som ska tillämpas. De kommunala bostadsbolagen hanterar sedan var för sig samverkan med Boplats om annonseringen på webbplatsen. Ett inriktningsbeslut bör också innefatta ett godkännande av att en avgift, för närvarande 100 kronor/år, tas ut av de bostadssökande. Finansieringen i övrigt sker genom att de kommunala bostadsföretagen betalar en avgift per lägenhet i sitt bestånd, för närvarande 30 kronor/år.

Via Boplats hanteras även studentlägenheter och andra lägenheter med särskilda krav, till exempel trygghetsboende eller Bokvämt.

De privata fastighetsägare i Borås som är medlemmar i Fastighetsägarna GFR (vilket är flertalet av de större) har redan idag tillgång till Boplats utan kostnad. I Göteborg kommer ca 40% av de lägenheter som förmedlas via Boplats från privata fastighetsägare. Om Borås Stad går före och samordnar de kommunala bostadsföretagens uthyrning via Boplats kommer sannolikt även majoriteten av de privata fastighetsägarna att se fördelarna med en ingång till alla lediga lägenheter i Borås.

Följande fördelar kan identifieras med en gemensam marknadsplats för lediga lägenheter i Borås:

- Borås som attraktiv bostadsort exponeras i ett större sammanhang för bostadssökande i hela den västsvenska arbetsmarknadsregionen.
- Boråsarna får en betydligt bättre service genom att alla lediga lägenheter finns på en webbplats.
- Villkoren för att få hyra en lägenhet blir transparenta, vilket ökar tilltron till bostadsmarknadens aktörer.
- Genom politiska direktiv till de egna bostadsföretagen kan Borås Stad styra tilldelningen av lägenheter.
- Boplats system ger möjligheter till uppföljning av att politiska riktlinjer följs.
- Samverkan med Boplats blir ett kostnadseffektivt sätt att hantera en systemlösning för en gemensam marknadsplats.

Ytterligare information om en tänkt samverkan mellan Borås Stad och Boplats finns i bifogade presentation ”Boplats som regional marknadsplats” (bilaga 5).

Utökad rådgivning

En gemensam marknadsplats löser inte de problem som finns för resurssvagare grupper att ta sig in på bostadsmarknaden. Men för att till en del möta de intentioner som fanns i det ursprungliga utredningsuppdraget föreslår Miljöförvaltningen att en anslutning till Boplats kombineras med en utökad lokal information och rådgivning till bostadssökande. Inom Borås Stad skapas en kundmottagning med två tjänster som bostadsrådgivare, eller ”bostadscoacher”, som på en central plats i staden kan vägleda bostadssökande i hur bostadsmarknaden fungerar och även hjälpa till med att söka lägenheter i Boplats system. Finansieringen av en sådan kundmottagning med information och rådgivning till bostadssökande får finansieras av Borås Stad genom kommunbidrag. Miljö- och konsumentnämnden får återkomma till detta i samband med behandlingen av budget för 2016.

Avveckling av Bostad Borås

Inom Miljöförvaltningen finns idag funktionen Bostad Borås som är en rest av den bostadsförmedling som längre tillbaka fanns i kommunen. Den omfattar idag en webbplats som innehåller länkar till de större bostadsföretagen i Borås för att underlätta för bostadssökande att hitta rätt. Vidare finns en ”anslagstavla” för lediga lägenheter och rum. Men den kanske viktigaste uppgiften idag är att bistå Högskolan med att lösa boendet för studenter i samband med terminsstarterna. För verksamheten avsätts idag ca 0,25 tjänst administratör.

Förvaltningen är tveksam till att fortsätta verksamheten vid Bostad Borås i nuvarande form. Det är ytterst tveksamt på vilket sätt webbplatsen bidrar till att bostadssökande får en lägenhet. Med nuvarande resurser finns inga möjligheter att utveckla verksamheten. Vid en eventuell satsning på en utökad rådgivning enligt ovan förutsätts det nuvarande Bostad Borås gå upp i denna, men i annat fall anser förvaltningen att verksamheten kan avvecklas.

Leif Schöndell
Miljöchef

Bilaga

- Bilaga 1: Kommunstyrelsen 2011-12-12, Uppdrag till Miljö- och konsumentnämnden att utreda införandet av en kommunal bostadsförmedling
- Bilaga 2: Miljö- och konsumentnämndens beslut 2012-04-24, § 66
- Bilaga 3: Kommunstyrelsen 2012-12-17, Förslag till fördjupad utredning om att skapa en marknadsplats för lediga lägenheter i Borås
- Bilaga 4: Skrivelse från Boplats Göteborg AB 2013-10-24
- Bilaga 5: Presentation ”Boplats som regional marknadsplats”

Beslut skickas till

Kommunstyrelsen

Alternativt förslag till skrivelse - Marknadsplats för lediga lägenheter – Boplats Borås

Redovisning till Kommunstyrelsen (Dnr 2011/KS0779)

Med anledning av att vi inte avser tillstyrka förslaget om att inrätta en ny funktion under nämnden med två stycken bostadsrådgivare, eller så kallade bostadscoacher, vill vi yrka på den bifogade alternativa redovisningen till Kommunstyrelsen.

Yrkande

Att Nämnden antar den reviderade redovisningen som bifogats och sänder den som sin redovisning till Kommunstyrelsen

Marcus Nilsen Folkpartiet Liberalerna
Karl-Eric Nilsson Centerpartiet
Katrine Andersson Moderaterna
Per Månson Moderaterna

Bilaga

Marknadsplats för lediga lägenheter – Boplats Borås

Redovisning till Kommunstyrelsen (Dnr 2011/KS0779)

Sammanfattning

I Budget 2011 tog Kommunfullmäktige ett inriktningsbeslut om att inrätta en bostadsförmedling i Borås vilket Kommunstyrelsen i december 2011 konkretiserade i ett uppdrag till Miljö- och konsumentnämnden att utreda inrättande av en sådan.

Miljö- och konsumentnämnden redovisade sin utredning i april 2012. Slutsatsen var att en bostadsförmedling i traditionell mening inte är något rimligt alternativ med hänsyn till dagens bostadsmarknad där grundproblemet är en brist på hyreslägenheter. Nämnden föreslog istället en fördjupad utredning av möjligheterna till att starta en marknadsplats för lediga lägenheter – Boplats Borås – med utgångspunkt i hur Boplats Göteborg fungerar.

Kommunstyrelsen beslutade i december 2012 att ställa sig bakom Miljö- och konsumentnämndens förslag om fördjupad utredning av möjligheterna till att starta en marknadsplats för lediga lägenheter i Borås.

Under 2013 och 2014 har Miljöförvaltningen i samverkan med de kommunala bostadsbolagen fortsatt utredningsarbetet. Inriktningen har varit att samverka med Boplats Göteborg för att stärka såväl Göteborg som Borås som attraktiva bostadsorter i en gemensam västsvensk arbetsmarknadsregion genom att lediga lägenheter annonseras på en och samma marknadsplats. Vidare handlar en sådan samverkan om att skapa en kostnadseffektiv systemlösning för en marknadsplats i Borås genom access till Boplats system.

Miljö- och konsumentnämndens förslag är att Borås Stad tar ett inriktningsbeslut om att de kommunala bostadsbolagen ansluter sig till Boplats och använder marknadsplatsen för annonsering av lediga lägenheter. Vidare bör de ges direktiv om att ha en transparent uthyrningsprocess där det blir tydligt vilka krav som gäller för att få en lägenhet och vilka principer som ska tillämpas. De kommunala bostadsbolagen hanterar sedan var för sig samverkan med Boplats om annonseringen på webbplatsen. Ett inriktningsbeslut bör också innefatta ett godkännande av att en avgift, för närvarande 100 kronor/år, tas ut av de bostadssökande. Finansieringen i övrigt sker genom att de kommunala bostadsföretagen betalar en avgift per lägenhet i sitt bestånd, för närvarande 30 kronor/år.

Miljö- och konsumentnämnden är tveksam till att fortsätta verksamheten vid Bostad Borås i nuvarande form. Denna verksamhet bör anpassas till de behov som möjligen kan uppkomma som en effekt av en anslutning till Boplats, dock skall det göras inom den nuvarande budgetramen på en 0,25 tjänst. Uppstår inga särskilda behov av tjänsten efter anslutning till Boplats bör verksamheten avvecklas.

Förslag till beslut

Miljö- och konsumentnämnden översänder redovisningen till Kommunstyrelsen som underlag för en dialog kring den fortsatta hanteringen av utredningsuppdraget.

Ärendet

Utredningsuppdraget

I Budget 2011 tog Kommunfullmäktige ett inriktningsbeslut om att inrätta en bostadsförmedling i Borås och 5,0 mnkr avsattes för ändamålet. Detta konkretiserade Kommunstyrelsen i december 2011 i ett uppdrag till Miljö- och konsumentnämnden att utreda förutsättningarna och lägga fram förslag till inrättande av en kommunal bostadsförmedling (bilaga1).

Miljö- och konsumentnämndens utredning

Miljö- och konsumentnämnden redovisade sin utredning i april 2012 (bilaga 2). Slutsatsen var att en bostadsförmedling i traditionell mening inte är något rimligt alternativ med hänsyn till dagens bostadsmarknad där grundproblemet är en brist på hyreslägenheter. Nämnden föreslog istället en fördjupad utredning av möjligheterna till att starta en marknadsplats för lediga lägenheter – Boplats Borås – med utgångspunkt i hur Boplats Göteborg fungerar. En sådan samverkan med fastighetsägarna skulle sannolikt stärka Borås attraktionskraft som bostadsort i en allt större västsvensk arbetsmarknadsregion.

Nytt utredningsdirektiv

Kommunstyrelsen beslutade i december 2012 att ställa sig bakom Miljö- och konsumentnämndens förslag om fördjupad utredning av möjligheterna till att starta en marknadsplats för lediga lägenheter i Borås (bilaga 3).

Fortsatt utredningsarbete

Under 2013 och 2014 har Miljöförvaltningen i samverkan med de kommunala bostadsbolagen fortsatt utredningsarbetet. Inriktningen har varit att samverka med Boplats Göteborg för att stärka såväl Göteborg som Borås som attraktiva bostadsorter i en gemensam västsvensk arbetsmarknadsregion genom att lediga lägenheter annonseras på en och samma marknadsplats. Vidare handlar en sådan samverkan om att skapa en kostnadseffektiv systemlösning för en marknadsplats i Borås genom access till Boplats system.

Arbetet har bedrivits dels i en styrgrupp, dels en arbetsgrupp, båda med representanter för Miljöförvaltningen samt de kommunala bostadsbolagen. Studiebesök har gjorts hos Boplats Göteborg vid flera tillfällen och representanter för Boplats har även varit på plats i Borås och informerat, bl.a. på Miljö- och konsumentnämndens sammanträde i mars 2013. Samråd har även skett med Fastighetsägarna i Borås som är positiva till att Borås Stad initierar ett samarbete med Boplats Göteborg. Eftersom Fastighetsägarna GFR är en av ägarna till Boplats har de fastighetsägare i Borås som är medlemmar i organisationen redan tillgång till tjänsten.

Utredningen har dragit ut på tiden av flera skäl, främst dock den pågående utvecklingen av den nya webbplatsen www.nyaboplats.se. Det har varit en förutsättning för att kunna ta ställning till ett eventuellt samarbete att den nya versionen av systemet är i drift och att vi från Borås Stads sida har kunnat testa det och bedöma funktionaliteten. Det nya marknadssystemet är nu i drift, fungerar väl och möter de krav på transparens och uppföljning som Kommunfullmäktige i Göteborg krävt.

Det utredningsarbete som ännu återstår är att AB Bostäder genom ytterligare kontakter med Boplats Göteborg ska undersöka hur deras nuvarande köhantering och uthyrningsrutiner kan samordnas med en anslutning till Boplats system. Från AB Bostäders sida finns vissa farhågor för att det skulle kunna innebära dubbelarbete. Miljöförvaltningens bedömning är dock att detta borde gå att lösa. Relationen mellan AB Bostäder och Boplats torde bli densamma som för de kommunala bostadsföretagen inom Göteborgs Stad och där har man ju sedan lång tid tillbaka väl fungerande rutiner.

Boplats Göteborg AB

Boplats Göteborg AB är en marknadsplats för främst hyresrätter med förstahandskontrakt i Göteborg. Bolaget ägs sedan det bildades 1994 till 40% av Göteborgs Stad, 30% av Fastighetsägarna GFR (dit både Göteborg och Borås hör) samt 10% vardera av Bostads AB Poseidon, Familjebostäder i Göteborg AB och Göteborgs Bostads AB. Marknadsplatsen kan användas som en "bostadsförmedling" genom att det är möjligt att hantera transparenta villkor för uthyrningen av varje lägenhet och att rangordna alla intresseanmälningar efter kötid. Bostadsföretagen som deltar lägger själva villkor för uthyrningen utifrån de direktiv de får från sina respektive ägare. De senaste åren har allt fler bostadsföretag inom pendlingsavstånd från Göteborg slutit samarbetsavtal med Boplats Göteborg.

Marknadsplatsen finansieras genom att en avgift på 100 kronor/år tas ut av de bostadssökande samt att de fastighetsägare som inte ingår bland bolagets ägare betalar en avgift per lägenhet i sitt bestånd. För rådgivningen till de bostadssökande finns ett kommunbidrag från Göteborgs Stad.

Styrelsen i Boplats Göteborg AB har i oktober ställt sig positiv till ett samarbete med Borås Stad om att utveckla marknadsplatsen så att den täcker ett större geografiskt område som motsvarar arbetsmarknadsregionen (bilaga 4).

Förslag till införande av en marknadsplats för lediga lägenheter i Borås

Miljöförvaltningens förslag är att Borås Stad tar ett inriktningsbeslut om att de kommunala bostadsbolagen ansluter sig till Boplats och använder marknadsplatsen för annonsering av lediga lägenheter. Vidare bör de ges direktiv om att ha en transparent uthyrningsprocess där det blir tydligt vilka krav som gäller för att få en lägenhet och vilka principer som ska tillämpas. De kommunala bostadsbolagen hanterar sedan var för sig samverkan med Boplats om annonseringen på webbplatsen. Ett inriktningsbeslut bör också innefatta ett godkännande av att

en avgift, för närvarande 100 kronor/år, tas ut av de bostadssökande. Finansieringen i övrigt sker genom att de kommunala bostadsföretagen betalar en avgift per lägenhet i sitt bestånd, för närvarande 30 kronor/år.

Via Boplats hanteras även studentlägenheter och andra lägenheter med särskilda krav, till exempel trygghetsboende eller Bokvämt.

De privata fastighetsägare i Borås som är medlemmar i Fastighetsägarna GFR (vilket är flertalet av de större) har redan idag tillgång till Boplats utan kostnad. I Göteborg kommer ca 40 procent av de lägenheter som förmedlas via Boplats från privata fastighetsägare. Om Borås Stad går före och samordnar de kommunala bostadsföretagens uthyrning via Boplats kommer sannolikt även majoriteten av de privata fastighetsägarna att se fördelarna med en ingång till alla lediga lägenheter i Borås.

Följande fördelar kan identifieras med en gemensam marknadsplats för lediga lägenheter i Borås:

- Borås som attraktiv bostadsort exponeras i ett större sammanhang för bostadssökande i hela den västsvenska arbetsmarknadsregionen.
- Boråsarna får en betydligt bättre service genom att alla lediga lägenheter finns på en webbplats.
- Villkoren för att få hyra en lägenhet blir transparenta, vilket ökar tilltron till bostadsmarknadens aktörer.
- Genom politiska direktiv till de egna bostadsföretagen kan Borås Stad styra tilldelningen av lägenheter.
- Boplats system ger möjligheter till uppföljning av att politiska riktlinjer följs.
- Samverkan med Boplats blir ett kostnadseffektivt sätt att hantera en systemlösning för en gemensam marknadsplats.

Ytterligare information om en tänkt samverkan mellan Borås Stad och Boplats finns i bifogade presentation "Boplats som regional marknadsplats" (bilaga 5).

Anpassning alternativt avveckling av Bostad Borås

Inom Miljöförvaltningen finns idag funktionen Bostad Borås som är en rest av den bostadsförmedling som längre tillbaka fanns i kommunen. Den omfattar idag en webbplats som innehåller länkar till de större bostadsföretagen i Borås för att underlätta för bostadssökande att hitta rätt. Vidare finns en "anslagstavla" för lediga lägenheter och rum. Men den kanske viktigaste uppgiften idag är att bistå Högskolan med att lösa boendet för studenter i samband med terminsstarterna. För verksamheten avsätts idag ca 0,25 tjänst administratör.

Miljö- och konsumentnämnden är tveksam till att fortsätta verksamheten vid Bostad Borås i nuvarande form. Denna verksamhet bör anpassas till de behov som möjligen kan uppkomma som en effekt av en anslutning till Boplats, dock skall det göras inom den nuvarande budgetramen på en 0,25 tjänst. Uppstår inga särskilda behov av tjänsten efter anslutning till Boplats bör verksamheten avvecklas.

Bilaga

Bilaga 1: Kommunstyrelsen 2011-12-12, Uppdrag till Miljö- och konsumentnämnden att utreda införandet av en kommunal bostadsförmedling

Bilaga 2: Miljö- och konsumentnämndens beslut 2012-04-24, § 66

- Bilaga 3: Kommunstyrelsen 2012-12-17, Förslag till fördjupad utredning om att skapa en marknadsplats för lediga lägenheter i Borås
- Bilaga 4: Skrivelse från Boplats Göteborg AB 2013-10-24
- Bilaga 5: Presentation ”Boplats som regional marknadsplats”

Beslut skickas till

Kommunstyrelsen

Reservation från den Rödgröna- gruppen i Miljö- och konsumentnämnden 25 juni 2015 § 88 Marknadsplats för lediga lägenheter- Boplats Borås och redovisningen till Kommunstyrelsen

Vi reserverar oss mot beslutet angående ”Marknadsplats för lediga lägenheter – Bostad Borås” i första hand till förmån till förvaltningens skrivning i sin helhet och i andra hand för återremiss.

Vi anser att den förkortade skrivning, som togs av nämnden, gör att det finns risk att inte alla invånare får del av samma information och rådgivning.

Enligt vår uppfattning finns det utrymme att ytterligare utreda ärendet om Boplats Borås. En gemensam marknadsplats för lediga hyresbostäder kommer att bli till stor hjälp för de flesta, men löser inte bostadsproblemen för alla.

Finns det behov av någon form av utåtriktad marknadsföring till kommuninvånarna och personlig service/hjälp i samband med bostadssökande.

- Hur hjälper vi bäst, de resurssvaga?
- Finns det behov av att skapa en kundmottagning med bostadsrådgivare?
- Borås Stads befolkning ökar var ska de bo?
- Kan marknadsplatsen leda till bättre samhällsplanering i framtidens olika former av boende och service?
- Stämmer utbudet av bostäder och boendeformer med dagens behov?
- Kommer utbudet att svara upp mot den framtida efterfrågan?
- Hur ser ansvaret ut på en avreglerad bostadsmarknad?
- Följer Borås Stad bostadsförsörjningslagen?

Det är fortfarande få kommuner som följer kraven i bostadsförsörjningslagen som trädde i kraft 1 januari 2014.

1§ Varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjning förbereds och genomförs.

7§ Om det behövs för att främja bostadsförsörjningen ska en kommun anordna bostadsförmedling. Om två eller fler kommuner behöver gemensam bostadsförmedling, ska dessa kommuner anordna sådan bostadsförmedling.

Mot denna bakgrund vill vi ytterligare utreda om det behövs någon form av information och rådgivning till kommuninvånarna eller till framtidens Boråsare.

Reservation från Ordförande Anita Persson (V)
Andre vice ordförande Lasse Jutemar (MP)
Ledamot Magnus Persson (S)
Ledamot Cristina Nichta (S)



Boplats som regional marknadsplats

Samverkan med Borås Stad



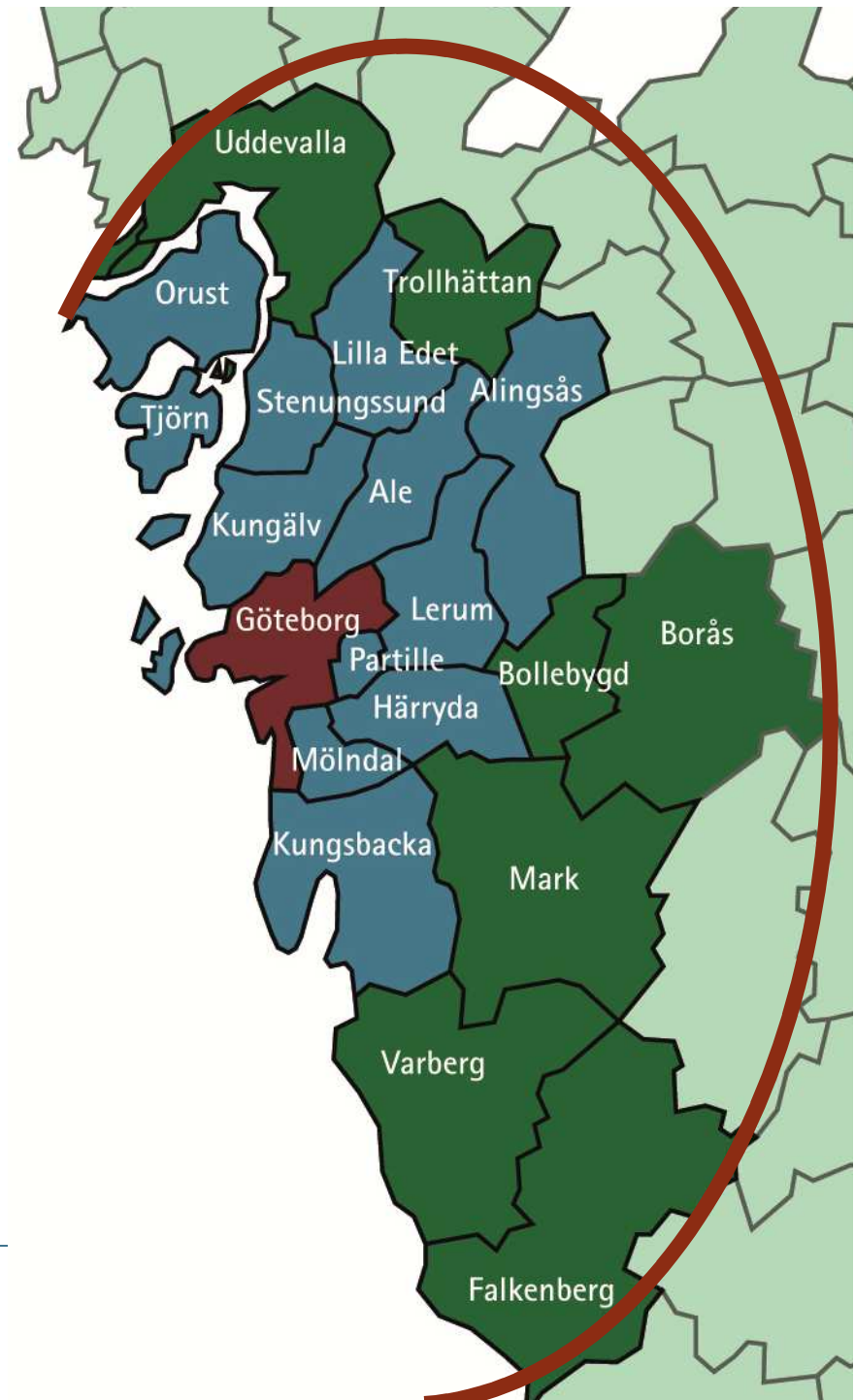
Boplats: en regional marknadsplats i takt med regionförstoringen

- › Ett alternativ till en traditionell bostadsförmedling där kommunledningen styr genom ägardirektiv till sina allmännyttiga bostadsföretag.
- › De privata fastighetsägarna styr sina företag enligt sina egna regler.
- › Alla bostadsföretag är transparenta med sina villkor.
- › Alla ägare kan följa upp hur uthyrningen gått till.



Vision för regionen

- > Den funktionella arbetsmarknadsregionen år 2020 har 1 500 00 invånare



Vision för regionen

- › Infrastruktur binder ihop regionen till en bostadsmarknad



Göteborg–Borås, dubbelspårig höghastighetsjärnväg

English



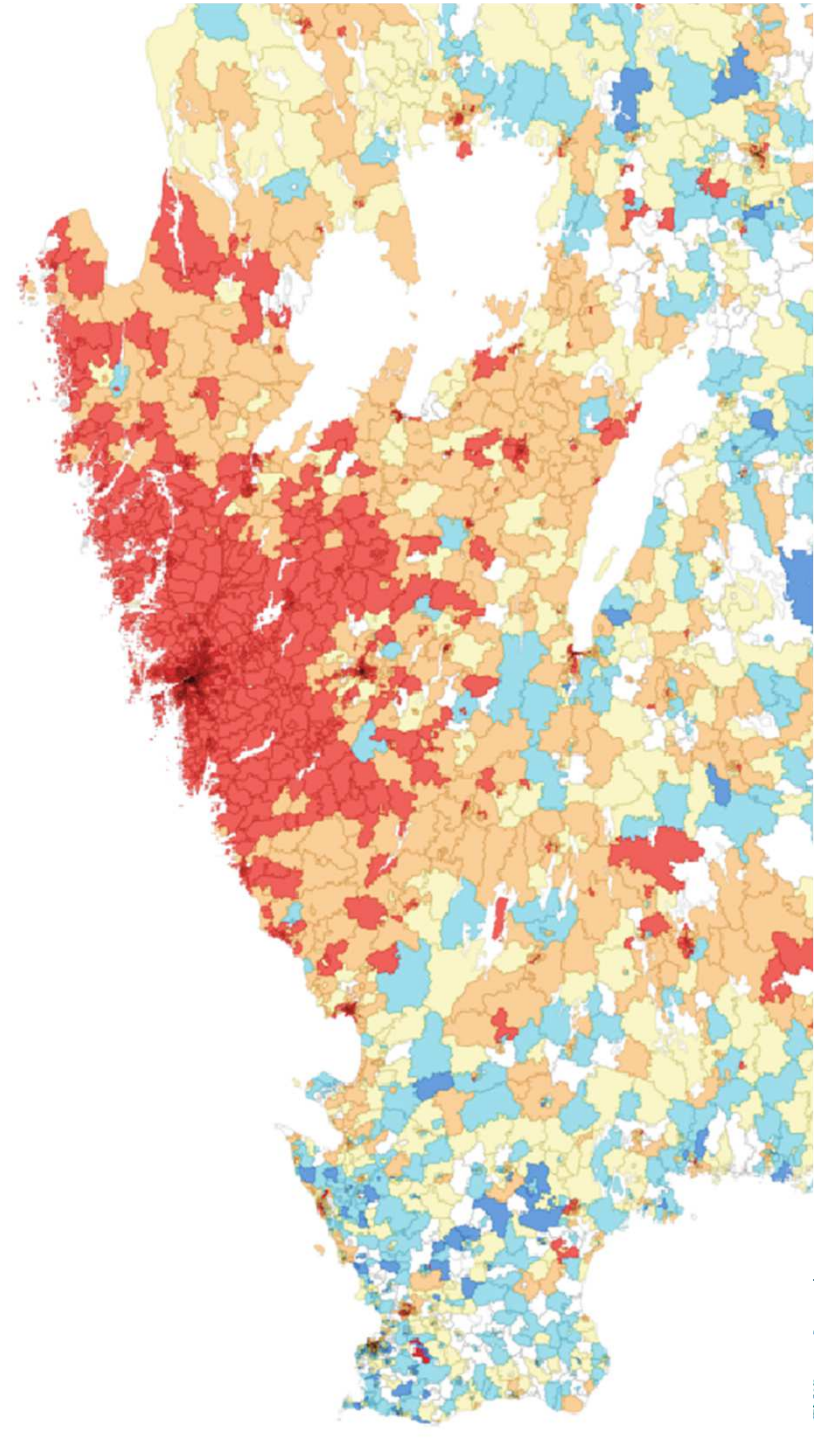
Trafikverket ska bygga en ny, dubbelspårig höghastighetsjärnväg mellan Göteborg och Borås.

Den nya järnvägen ska stärka kommunikationerna inom Västsverige och knyta regionens två största städer närmare varandra. Den förbättrar även kommunikationerna till Landvetter flygplats och är en del av en ny höghastighetsjärnväg Stockholm–Göteborg via Jönköping.



Vision för regionen

- > Efterfrågan är redan regional men utbudet hänger inte med
- > Bilden visar hur hög andel av befolkningen (inom respektive postnummerområde) som är registrerade på Boplats.



Vision för regionen



LOGGA IN

REGISTRERA DIG

In english

Sök på boplats.se...



START

SÖK BOSTAD

HYRA UT

BYTE

TIPS & HJÄLP

OM BOPLATS

HÄR ÄR DU: Sök bostad

Annonstyper

1:a hand

2:a hand

Privatrum

Hyra/avgift (max)

Antal rum (min)

Boarea (min)

Kommun

En webbplats för hela regionen

Fler sökalternativ

Spara som bevakning

SÖK BOSTADEN

VÄSTRA ALINGSÅS

Med 15 minuter till centralstationen är västra Alingsås ett bra alternativ för dig som letar lägenhet med närhet till centrum.

annons

Liknande objekt



LOREM IPSUM

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit.



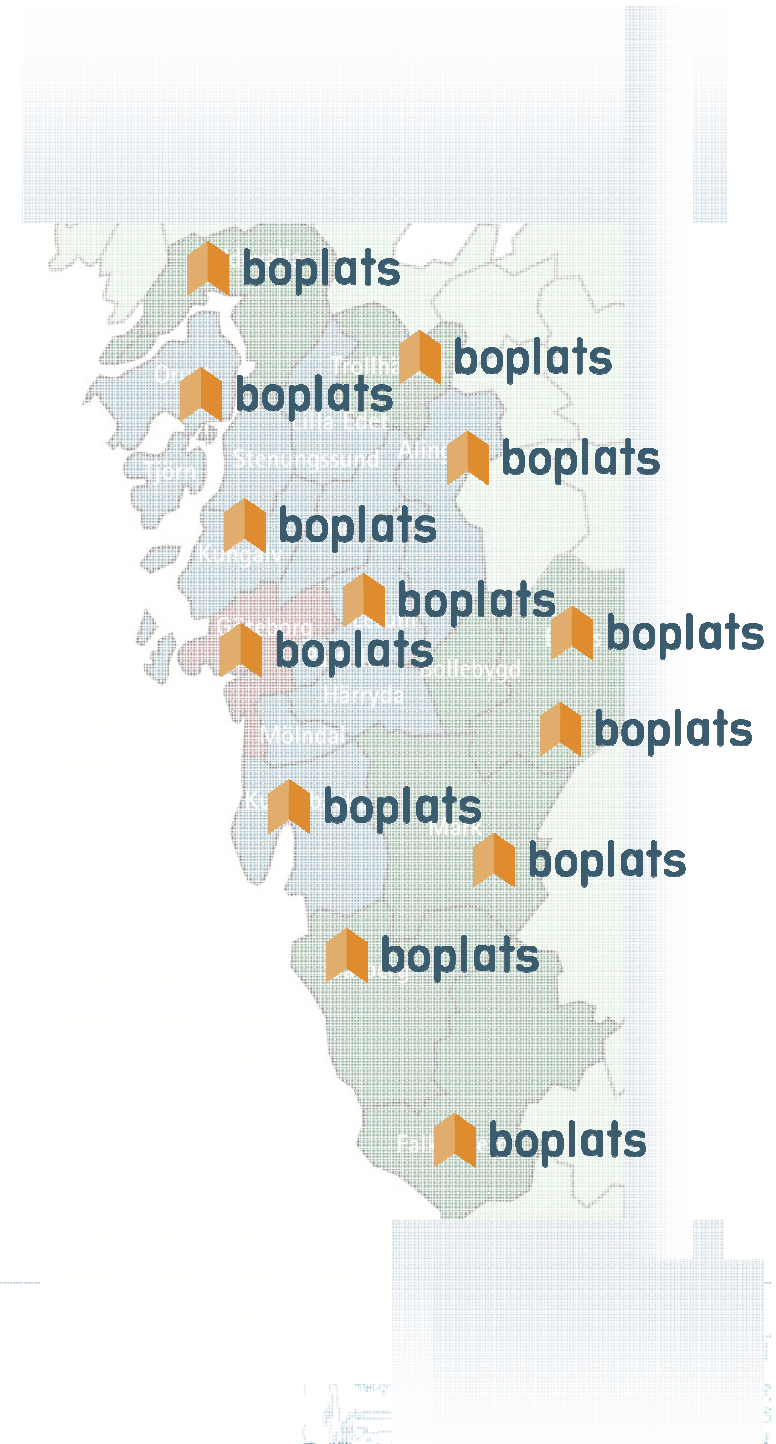
LOREM IPSUM

Excepteur sint occaecat cupidatat non proident.



Vision för regionen

- > Varje kommun som vill ha en egen **kundmottagning** för information om bostadsmarknaden till medborgarna finansierar den själv.
- > **Samverkan** kring:
 - Utbildning i systemet
 - Evenemang
 - Information
 - Seminarier



Borås + Boplats

- › Borås stad som bostadsort exponeras i ett större sammanhang för bostadssökare
- › Boråsarna får en bättre service då alla lediga lägenheter finns på en webbplats
- › Villkor för att hyra en bostad är transparenta vilket ökar tilltron till bostadsmarknadens aktörer
- › Politiken kan styra tilldelning av lägenheter genom direktiv till bostadsföretag samt följa upp att riktlinjerna följs genom rapportsystem
- › Kan genomföras tämligen omgående efter beslut



Politisk styrning

- > Politiska beslut genom direktiv till kommunala bolag: till exempel att rangordna efter kötid.
- > Företagen bryter ner direktiven till en hyrespolicy som blir ...
- > ... villkor för uthyrning i annonserna på boplats webbplats.



Uthyrningen

- Lägenheter publiceras med Boplats marknads-system. Manuellt eller via integration.
- Alla lägenheter på samma sida.
- I varje lägenhetsannons finns länkar till bostadsföretagen.

The screenshot shows the 'Avpublicerat' (Published) section of the Boplats backend. It features a table with columns for 'OBJEKT ID', 'ADRESS', 'TRAFFOR', 'ANTAL RUM', 'BOYTA', 'HYRA', 'BYLTYTTID', and 'ORGANISATION'. The table contains three rows of data. Above the table are buttons for 'LÄGG TILL', 'DUPLICERA', 'TA BORT', 'PUBLICERA', 'UTRYD', and 'ÅTERTA UTRYD'. To the left, there is a sidebar with navigation options like 'LÄSINNET FÖRSTAHAND', 'Alla', 'Utkast', 'Schemalagd publicering', 'Publicerat', 'Avpublicerat', 'Visning', and 'Visning efter svarstid'. At the top right, the user is identified as 'WLOGGAD SOM: Mats Ekblad'.

The screenshot shows the search interface on the Boplats website. It includes a navigation bar with 'START', 'SÖK BOSTAD', 'HYRA UT', 'BYTE', 'TIPS & HJÄLP', and 'OM BOPLATS'. Below the navigation bar, there is a search filter section with 'ANNONSTYPER' (1:a hand, 2:a hand, Privatrum, Köp nytt), 'Hyra/avgift (max)', 'Antal rum (min)', 'Boarea (min)', 'Kommun', and 'Typ av lägenhet'. To the right, there is a preview of a listing for 'VÄSTRA ALINGSÅS' with a photo and a brief description.

The screenshot shows the homepage of the Boplats website. The header includes the Boplats logo and the slogan 'Här börjar hemma'. A navigation bar contains 'START', 'NYPRODUKTION', 'MINA SIDOR', 'SÖK LEDIGT', 'KÖP', 'OM OSS', 'HÅLLBART', 'KONTAKT', 'UPPHANDLINGAR', 'STUDENT', and 'FELANMÄLAN'. The main content area features a large banner for 'Bo i nytt på Häsleholmen TUNNLANDSGATAN' with a photo of a modern apartment. Below the banner, there are several news items and announcements, such as 'Bobutikens öppettider v 25', 'Hyreshöjning', 'Värme- och vattenavstängning', and 'Välkommen till Häslefesten!'. On the right side, there is a sidebar with 'LEDIGT JUST NU' (10 Lägenheter, 0 Nyproduktion, 71 Studentrum, 0 Lokaler) and a 'Boende eller sökande! MINA SIDOR' section.



Samverkan

- › De bostadssökande betalar en årlig administrativ avgift, för närvarande 100 kr per år inkl. moms, som används för marknadssystemet och webbplatsen.
- › De allmännyttiga bostadsföretagen betalar i nuläget cirka 30 kr per år per lägenhet i sina bestånd. Då har de full tillgång till systemet.
- › Boplats har integrationer flera olika fastighetssystem till exempel med FAST II och med Vitec.
- › De privata hyresvärdarna har ett eget avtal med Boplats genom Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen.



Vilka beslut behövs?

- > Beslut om att ersätta en traditionell bostadsförmedling med direktiv till de kommunala bostadsföretagen om att ha en transparent uthyrningsprocess, och att eventuellt tilldela lägenheter efter kötid, där stadsrevisionen i Borås har möjlighet att följa upp att stadens beslut följs genom tillgång till rapporteringsfunktioner i Boplats system.
- > Beslut om att samverka med Boplats via annonsering på webbplatsen.



Vilka beslut behövs?

- Beslut om att godkänna att Boplats tar ut en årlig administrativ avgift av de bostadssökande. (F.n. 100 kr inkl. moms per år)
- Tillskriva Göteborgs Stad för att initiera samarbetet, så att Göteborgs Stad kan ta erforderliga beslut.

Boplats

- › Cirka 150 hyresvärdar annonserar mellan 7 000 och 9 000 lägenheter per år
- › 40% är från privata hyresvärdar
- › Cirka 150 000 registrerade sökande
- › Cirka 10 miljoner besök per år på webbplatsen.



Boplats syfte

- › Presentera ett samlat utbud av lediga **hyresrätter** från såväl **kommunala** som **privata** hyresvärdar
- › Informera om planerade och pågående **nyproduktion**
- › Informera om **bostadsmarknaden**



Boplats Göteborgs ägare*

* Ägarstrukturen är för närvarande under utredning av Stadsledningskontoret, Göteborgs Stad.



Göteborgs
Stad

Göteborgs Stadshus AB

40 %



BOSTADS AB
POSEIDON

10 %



BOSTADS STAD
BOSTADS
bolaget

10 %



Familjebostäder
i Göteborg

10 %



FASTIGHETSÄGARNA

30 %



Boplats nya marknadssystem 2014

- › Klarar kommunfullmäktiges krav om transparens för vad som krävs för att få en lägenhet
- › Möjlighet att följa upp uthyrningen enligt gällande ägardirektiv
- › Fungerar för allmännyttiga och privata bolag i hela regionen - olika regelverk och poängsystem
- › Extern uthyrning och interna köer - Integration med befintliga system
- › Boende för olika målgrupper - trygghetsboende, studentboende, gemenskapshetsboende, etc.



Nytt PUL-ombud för Boplats Göteborg AB

Boplats Göteborg har under flera år haft Göteborgs Stads Stadsjurister Malin Hagenklev och Linda Widenstedt som PUL-ombud.

Stadsjuristen sade upp avtalet om PUL-Ombud till den 30 april 2015 efter ett beslut om att denna funktion inte längre ska ligga på Stadsledningskontoret.

Boplats har därefter tillfrågat såväl Göteborgs Stadshus AB som Göteborgs Stads Intraservice huruvida det är möjligt att anlita någon därifrån som PUL-ombud. Efter fortsatt samtal med Intraservice har de erbjudit Boplats möjligheten att anlita Staffan Nilsson som är PUL-ombud för Intraservice sedan 2011.

Staffan Nilsson är anställd på Göteborgs Stads Intraservice och väl bevandrad i Personuppgiftslagen och därför föreslår vi att styrelsen för Boplats Göteborg AB godkänner Staffan Nilsson som PUL-ombud för Boplats.

Göteborg den 10 augusti 2015

Maria Meyer-Martins, VD
Boplats Göteborg



Strategimöte 2015-08-27

Boplats Göteborg Ab Styrelse



Idag 2015

Möjligt för hyresvärden att underkänna personer med fler än 6 ej-/nej-svar inom 6 månader

Förslag 2016

Företagsanpassade spärrar efter
x antal ej-/nej-svar inom 6 månader.

Underkänn vid för många nej-svar

Installerat sedan 2015-05-11

Underkänd med anledning av för många nej-svar

- Om den bostadssökande har 6 eller fler ej-/nej-svar efter visning under en period av 6 månader har hyresvärden möjlighet att underkänna intresseanmälan.

Mål: Minska antalet "oseriösa" ansökningar, det vill säga nej-svar och ej-svar. Detta snabbar upp uthyrningsprocessen.

Förutsätter: Korrekt och komplett information om lägenheten i annonserna.

Om värden använder detta ser det ut så här i annonsen:

• **VILLKOR för att kunna anmäla intresse**

- Antal personer är högst 3
- Antal vuxna är minst 1
- Antal vuxna är högst 3
- Antal barn är minst 0
- Antal barn är högst 2
- Ålder är minst 18
- Årsinkomst före skatt är minst 273000

Rangordning: Dagar hos Boplats.

Hyresvärden kan dessutom: Göra en kreditupplysning på dig och din medsökande och kontakta dina boendereferenser.

36 sökande just nu. Detta är endast preliminära siffror som ändras allt eftersom andra sökande tillkommer.

Hyresvärden underkänner din ansökan om du har sammanlagt fler än 6 ej- och nej-svar de senaste 6 månaderna.

Underkänn vid för många nej-svar forts.

Konsekvenser:

- Det blir svårare för de bostadssökande att förstå hur hyresmarknaden fungerar när olika hyresvärdar har olika regler. Ökad kundsupport krävs.
- Fler och fler sökande hör av sig och vill få sina nej-svar "raderade" pga undermålig information i annonsen.
- Hyresvärdar kan själva sätta en policy om de vill underkänna de som har fler än sex nej-svar, eller inte.
- Uthyrare kan enkelt kringgå en sådan policy och låta någon som har fler än 6 nej-svar gå på visning i alla fall.
- Annonser med undermålig information kommer att få färre ansökningar.

Förslag 2016:

Spärr på företagsnivå = villkor på varje lägenhet

- > Hyresvärden sätter som villkor för en lägenhet att man ej får ha "Fler än X nej-/ej-svar" inom 6 månader, totalt på boplats.
- > Integrationsspecifikationerna ändras för de bostadsföretag som vill ha detta villkor, så att det automatiskt är med i alla annonser för de bolag som har integration. Färdiga mallar används för övriga bolag.
- > **Mål:** Minska antalet "oseriösa" ansökningar, det vill säga nej-svar och ej-svar. Hyresvärden slipper göra kontrollen själv och minskar risken för fel pga "mänskliga faktorn".
- > **Implementera:** Kräver processförändringar i systemet. Cirka 2 – 3 månaders arbete av konsult och internt.

Spärr på företagsnivå = villkor på varje lägenhet forts...

- > Om detta villkor sätts kan medlemmen inte anmäla intresse på den aktuella hyresvärdens annonser under "karenstiden", dvs så länge medlemmen har för många ej-/nej-svar.
- > Det spelar ingen roll vilka lägenhetserbudanden man tackat nej till eller inte svarat på. T ex om någon tackat nej 6 gånger hos STENA aktiveras ett villkor hos t ex Bostadsbolaget.
- > OBS! Det finns ingen "straffperiod" 6 månader framåt i tiden.
- > Medlemmen fortsätter att samla boplotsdagar och kan söka lägenheter utan sådana villkor.
- > Nej-/ej-svaret räknas från och med att sista svarsdatum har passerat.

Så här kan det se ut för den sökande:

- **VILLKOR** för att kunna anmäla intresse

- Antal personer är högst 3
- Antal vuxna är minst 1
- Antal vuxna är högst 3
- Antal barn är minst 0
- Antal barn är högst 2
- Ålder är minst 18
- Årsinkomst före skatt är minst 273000
- **Antal nej eller ej-svar är högst 3 inom 6 månader.**

Rangordning: Dagar hos Boplats.

Hyresvärden kan dessutom: Göra en kreditupplysning på dig och din medsökande och kontakta dina boendereferenser.

36 sökande just nu. Detta är endast preliminära siffror som ändras allt eftersom andra sökande tillkommer.

Konsekvenser:

- › Inget "godtycke" hos handläggaren. Processen säkerställs.
- › Sökande vågar inte söka lägenheter om informationen om lägenheten är otydlig.
- › Antalet "klagomålsärenden" till Boplats ökar, när sökanden anser att deras nej-svar inte ska räknas på grund av felaktig eller undermålig information.
- › KRÄVER: Kompletta och korrekt information om lägenheten.
- › KRÄVER: Att hyresvärden respekterar svarstiderna och ser till att sökande har chans att se lägenheten.

Oseriösa ja-svar och kontraktsavhopp

Boplats förslag:

- Uthyraren kan i office markera att kontraktsavhopp har skett genom att ta bort en ansökan i status "svar på erbjudande" med motiveringen "på sökandes egen begäran". Systemet ändrar då det tidigare ja-svaret till ett nej-svar.
- Boplats personal kan även sätta medlemmen som vilande i 6 månader.

Mål: Sökande skall inte kunna svara "ja" men mena nej, för att undgå att bli "spärrade".

Förutsättning: Utredningsarbete för Boplats om medlemmen anses ha godkänd anledning att hoppa av ett kontrakt.

Oavsett vilka alternativ vi väljer står vi inför fakta:

- Boplats Göteborg betraktas av de sökande som en myndighet .
- Fler och fler "klagomål" inkommer på raderade dagar och på nej-svar.
- Detta ställer krav på ökad administration och ett helt nytt sätt att arbeta.
- Från att vi varit en "marknadsplats" måste vi nu fokusera på tillämpning av våra policier framför allt utifrån ett "likabehandlingsperspektiv".