



Amra Barlov

Tillhör punkt 7 på dagordningen
till styrelsesammanträde med AB Svenska
Bostäder

Till styrelsen

Svenska Bostäders styrelse har uppdragit åt VD att gemensamt med Stockholms hem och Familjebostäder ta fram förslag till nya regler avseende kötid för boende i vissa områden samt vilka områden som ska vara aktuella för denna dubbla kötid.

Bakgrund

För att ett område skall öka sin attraktionskraft på bostadsmarknaden krävs det en allsidig befolkningssammansättning.

Flera bostadsområden inom vårt bestånd visar tecken på låg eller minskad attraktivitet. För att vi skall vända på den negativa trenden samt uppmuntra större rörlighet på bostadsmarknaden krävs att vi hittar en modell som är tilltalande för våra kunder.

Det måste vara lönsamt för kunder som bor i ett attraktivt område om de skall flytta- om än kortsiktigt- till ett område som uppfattas som mindre attraktivt. Dessutom bör man underlätta rörligheten inom och mellan områden som uppfattas som mindre attraktiva.

Använder vi den interna byteskon som redskap kan vi öka integrationen, minska utanförskap samt skapa mer attraktiva bostadsområden samtidigt som vi utjämnar skillnader mellan olika områden.

Målsättning

Målsättningen är att:

1. Öka områdets attraktionskraft på bostadsmarknaden genom en allsidig befolkningssammansättning
2. Underlätta för kunder att flytta från områden som anses mindre attraktiva till områden som anses mer attraktiva
3. Öka rörligheten på bostadsmarknaden genom att underlätta för kunder att flytta inom eller till ett annat område som uppfattas som mindre attraktivt

Förslag på modellen

1. Den som flyttar till, inom eller mellan ett område med köbonus får bibehållen kötid

Många kunder väljer att bo kvar i sin bostad trots att de är i behov av ett bättre alternativ (t ex större bostad) eftersom de måste "betala" den nya bostaden med sin kötid. Om kunden får behålla sin kötid förlorar han eller hon ingenting på att ta en lägenhet i ett område med köbonus och kan då välja det som ett bättre alternativ under några år. Modellen skall även tillämpas på de kunder som redan bor i ett område med köbonus och byter inom eller till ett annat område med köbonus.

2. Den som bor i ett område med köbonus får bonuspoäng på sin kötid

Får man bonuspoäng på sin kötid underlättas för kunden att flytta till ett mer eftertraktat område samtidigt som det kan locka andra kunder att flytta dit eftersom det går snabbare att få tag på en bostad i ett område med köbonus. Förslagsvis får varje kund som bor i dessa utvalda områden dubbel kötid som börjar gälla från införande datumet (ej retroaktivt). Införs detta nya system till den 1 april 2008 får alla kunder boende i det berörda området 2 års kötid på 1 års boendetid o s v. Dessutom kommer bonussystemet att omfatta alla delar av byteskön (interna kön, separationskön och ungdomskön).

Omfattning

Svenska Bostäder skall själva kunna bedöma attraktionskraften i det egna beståndet utifrån vissa kriterier och därefter besluta om införandet av det nya kösystemet. Detta beslut skall fattas på ledningsnivå och utvärderas årligen.

Följande kriterier skall vara uppfyllda för att ett område skall kunna omfattas av det nya bonussystemet:

- Att kötiden för att få en bostad – både genom den egna kön och genom Bostadsförmedlingen – är kort
- Att området har låg andel förvärvsarbetande i jämförelse med övriga Stockholm
- Att antal anmälda brott är högre än i övriga Stockholm

Tidplan

De föreslagna ändringarna kräver en del anpassningar i vårt IT-system. Dessutom anser vi att våra befintliga och blivande kunder måste informeras på ett bra sätt om de nya reglerna samt att dessa kräver omfattande marknadsföringsåtgärder om vi skall uppnå önskad effekt.

Därför är vår bedömning att de nya köreglerna kan börja tillämpas tidigast under andra kvartalet 2008.

Konsekvensanalys

Om en kund som bor i ett område med köbonus har bott i 4 år räcker dennes boendetid till en annan bostad i ett område med kort kötid. Om den kunden vill flytta till ett mer populärt område, krävs det minst 9-10 års boendetid. Väljer vi att ge den kunden dubbel kötid ökar alltså dennes chans till en bostad i ett område med längre kötid avsevärt. Detta innebär att kunden redan om två, tre år kan flytta till ett område som anses mer populärt.

Om samma kund är i behov av en större bostad men har som ambition att på sikt byta till ett område med längre kötid, väljer denne kund oftast att bo kvar i sin bostad, trots att den inte är lämplig för familjen, för att inte "förlora" sin boendetid vid ett byte. Enligt det nya systemet kan kunden välja att flytta till en större bostad inom området, behålla sin boendetid samt får bonustid utan att det kostar något i form av att man måste betala med sin boendetid. Efter ca 3 år i den nya bostaden har kunden möjlighet att få sin önskade bostad i ett mer populärt område.

Som ett annat exempel kan vi ta en kund som bor i ett område utan köbonus och är i behov av en större bostad, men helst i ett likvärdigt område. Den väljer oftast att bo kvar trots att bostaden inte uppfyller dennes behov. Anledningen härav är att man inte är villig att "offra" sin boendetid på en större bostad i ett område med kort kötid och behöva börja om från noll i kötid. Men om samma kund kan flytta till ett område med kort kötid, behålla sin tidigare boendetid samt få dubbel boendetid framledes är det tämligen säkert att den kunden kommer att väga in alla fördelar och troligen välja att flytta (om än under en övergångsperiod). Efter bara två, tre år kan kunden flytta till en större bostad i ett område med längre kötid. Detta innebär att kunden hela tiden har haft en bostad som storleksmässigt motsvarar dennes behov samtidigt som han/hon i slutändan har fått en bostad i ett område som är likvärdigt det ursprungliga.

Vi kan även ta som exempel en äldre kund från ett område utan köbonus som har bott i 15 år och har blivit änka. Kunden är i behov av en mindre bostad, helst i innerstaden. Med sin nuvarande boendetid har kunden obefintlig chans att få en mindre bostad i innerstaden. Men om kunden väljer att flytta till en mindre bostad i ett område med bonussystem i ca 5 år ökar hennes chans till att få en bostad i innerstaden. Detta innebär att kunden har, ända sedan hon blivit änka, haft en bostad som passar hennes ekonomi och på sikt fått en bostad i det område hon helst ville bo i.

Det föreslagna kösystemet kan även ha viss negativ konsekvens för de kunder som inte berörs av systemet. T ex om en kund som har bott i innerstaden i 25 år vill flytta, två år efter att systemet har införts, till en mindre bostad i samma område kan den kunden gå miste om en lägenhet till förmån för en kund som har bott i ett område med köbonus i 24 år. Å andra sidan har kunden boende i innerstaden ett bytesobjekt som med fördel kan användas i ett lägenhetsbyte.

Om samma kund hade varit boende i ett område med kortare kötid men utan köbonus hade situationen varit densamma förutom att den kunden hade haft svårt att finna en byteskontrahent i innerstaden.

Tanken är att den nya kömodellen skall gynna både de nyinflyttade men även de som redan bor i ett område med köbonus. Väljer vi att tillämpa modellen enbart på de nyinflyttade kunderna kan det vara svårt att uppnå de önskade resultaten inom överskådlig framtid. De redan boende bör ges samma förutsättningar om målet är att – på sikt – öka ett områdes attraktivitet.

Man skall vara medveten om att de föreslagna åtgärderna kan ha en negativ inverkan på omflyttningen. Fler personer kan välja att flytta till områden med längre kötid då vi ökar deras chans med bonussystem samtidigt som omflyttning i områden med köbonus ökar.

Å andra sidan uppmuntrar vi även flytt inom samma område då man inte behöver ”betala” med sin boendetid. Vi lockar även en del kunder till områden med köbonus då de inte förlorar sin boendetid vid flytt och dessutom får bonus på redan befintlig boendetid.

En väsentlig förutsättning för att de nämnda förslagen skall ge önskat resultat är att man parallellt med införandet av det nya kösystemet utför även fysiska åtgärder för att öka attraktiviteten och eventuellt få de kunder som redan flyttat till ett område med köbonus att välja att bo kvar där.

Slutsatser och förslag till beslut

Mot bakgrund av ovan beskrivna förutsättningar föreslås:

- Att när det nya kösystemet införs räknas bonustid från införandet och ej retroaktivt
- Att bolaget själva fattar beslut om vilka områden skall omfattas av de nya köreglerna
- Att det föreslagna kösystemet omfattar alla delar av den interna byteskön
- Att det föreslagna kösystemet tillämpas på både redan befintliga och inflyttade kunder
- Att det föreslagna kösystemet tillämpas vid flytt inom, till och mellan områden med köbonus

Hemställs att styrelsen godkänner rapport och förslag till strategi.

Vällingby den

Göran Wendel
VD

Patrik Emanuelsson
Chef Affärsutveckling