



Tillhör punkt 11 på dagordningen
till styrelsesammanträde med AB Svenska
Bostäder 2009-10-15

Till styrelsen

SAMORDNING AV AB FAMILJEBOSTÄDERS, AB STOCKHOLMSHEMS OCH AB SVENSKA BOSTÄDERS INTERNKÖER

Förslag till beslut

VD föreslår att styrelsen beslutar

att godkänna föreliggande överenskommelser för förmedling av lägenheter och samordning av internköer.

Vällingby den 15 oktober 2009

Pelle Björklund

Inledning

Följande dokument innehåller Svenska Bostäders, Stockholmshems och Familjebostäders förslag till gemensam intern kö och gemensamma godkännanderegler.

Idag sker förmedling och godkännande på delvis olika sätt i de tre bostadsbolagen. En gemensam intern kö, som administreras av Bostadsförmedlingen, förutsätter att de tre systerbolagen använder samma regelverk och rutiner.

Införandet av enhetliga regler och rutiner påverkar de tre bolagen på olika sätt. De största förändringarna för Svenska Bostäder är att:

- Bostadsförmedlingen tar över förmedlingen av samtliga lediga lägenheter.
- Svenska Bostäder väljer om en ledig lägenhet ska erbjudas i internkön eller i den ordinarie bostadskön. Lägenheter som blir lediga som en följd av förmedling via internkön, ska dock alltid erbjudas i den ordinarie bostadskön.
- Svenska Bostäder ersätter Bostadsförmedlingen med 1 000 kronor per förmedlad lägenhet i internkön.

De största förändringarna för Svenska Bostäders hyresgäster är att:

- Alla lediga lägenheter i Svenska Bostäder söks via Bostadsförmedlingens webbplats/talsvar. Idag söks 2/3 av Svenska Bostäders lediga lägenheter där.
- Möjligheten att söka ytterligare lägenhet i samband med skilsmässa/separation upphör. Idag förmedlas ca 50 lägenheter per år på detta sätt.
- Möjligheten att söka en extra lägenhet till hemmaboende barn upphör. Idag förmedlas ca 170 lägenheter per år på detta sätt.
- Kötid beräknas från kontraktsdatum. Hyresgäster som idag har extra poäng från äldre kösystem, kan inte längre tillgodoräkna sig dessa.
- Hyresgäster som har bott mer än fem år i samma lägenhet och flyttar via internkön erbjuds två månaders uppsägningstid. Idag erbjuds de hyresgäster som har bott längre än sju år i samma lägenhet och flyttar via internkön en månads uppsägningstid.
- Treårsspärren upphör. Hyresgästen behöver inte vänta tre år med att söka ny lägenhet efter ett byte i internkön.

Bakgrund

I samband med koncernstyrelsens beslut 2009-03-23 angående ”Omstrukturering av bostadsbolagens fastighetsbestånd” uppdrogs åt Stockholms stads Bostadsförmedlings AB att i samråd med AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder samordna bostadsbolagens internköer.

Utlåtande

Utgångspunkten för bolagens arbete med uppdraget har varit ett konstaterande av att bolagen har som ett gemensamt övergripande uppdrag att bidra till en väl fungerande hyresmarknad i Stockholm. Detta innebär bl.a. att Bostadsbolagen skall verka för att:

- Främja en god rörlighet på bostadsmarknaden bl.a. genom enkla och tydliga regler lika för alla, regelverk som undviker inlåsnings effekter och åtgärder för att förhindra svartuthyrning
- Skapa ett bostadsbestånd som har en sådan bredd att allas bostadsbehov kan tillgodoses med avseende på läge, storlek, hyra och tillgänglighet.
- Ta ett stort ansvar för försörjningen av förturs, försöks- och träningslägenheter och för att säkerställa ett bostadsutbud för dem med svaga ekonomiska förutsättningar

Bostadsförmedlingen skall verka för en väl fungerande bostadsmarknad genom att:

- Förmedla lägenheter i ett öppet och transparent system efter kötid dvs. till den kund som har längst kötid och uppfyller fastighetsägarens krav
- Alltid förmedla lägenheter till den tidpunkt fastighetsägaren angett
- Driva en effektiv och rättvis förtursförmedling för hushåll med särskilda behov som klarar eget boende men saknar möjlighet att själv lösa bostadsfrågan.
- Aktivt informera om bostadsmarknaden i regionen och särskilt om planerad och pågående nyproduktion

Dessa utgångspunkter ligger till grund för de två överenskommelser som utarbetats, ”Överenskommelse om förmedling av lägenheter” (**bilaga 1**) och ”Överenskommelse om samordning av bostadsbolagens internköer” (**bilaga 2**). En viktig drivkraft för alla parter har varit att få enkla och tydliga gemensamma regler.

”Överenskommelse om förmedling av lägenheter” ersätter tre tidigare avtal mellan bostadsförmedlingen och bostadsbolagen och innebär att alla bostadsbolag tillämpar samma principer för förmedling av lägenheter. Huvudregeln innebär att samtliga bostadsbolagens lägenheter som är lediga för förmedling förmedlas genom bostadsförmedlingen om inte annat framgår av ägardirektiv till bostadsbolagen. Lägenheter som blir lediga för förmedling skall alltid om bostadsbolaget så anger i ett första steg erbjudas bostadsbolagens gemensamma internkö. Samtliga successioner efter sådan förmedling skall gå till bostadskön. Huvudregeln ovan skall innebära att kunderna i bostadskön erbjuds ett utbud av lägenheter som överensstämmer med bolagens genomsnittliga utbud av lediga lägenheter avseende läge eller storlek. Detta är i linje med nuvarande avtal för förmedlingens samarbete med Stockholmshem och innebär en ökad frihet för Familjebostäder och Svenska Bostäder att välja vilka lägenheter som förmedlas till internkön.

Kunderna i bostadskön förlorar inte i antal lägenheter som förmedlas, eftersom de alltid får tillgång till successionen efter en förmedling till bolagens interna bytesköer.

I övrigt innebär överenskommelsen att villkoren likställs mellan bolagen och att arbetsformer skapas för att säkerställa en likvärdig hantering när det t ex gäller krav för godkännande av hyresgäst (**bilaga 3**).

Överenskommelsen om samordning av Bostadsbolagens internköer bygger på en genomgång av bostadsbolagens nuvarande system och arbets sätt för att hantera internköerna. Arbetet har även här inriktats mot att skapa enkla och tydliga gemensamma regler för den gemensamma internk ön. Det innebär t ex anpassningar av hur kötider beräknas, vilka uppsägningstider som tillämpas och avveckling av bolagsspecifika separations- och ungdomsköer där dessa förekommer.

Bostadsförmedlingens åtagande innebär att förmedlingen åtar sig att svara för att:

1. Hålla en sammanslagen internkö för bostadsbolagen aktuell, denna baseras på kontinuerliga uppdateringar från bostadsbolagen.
2. Annonsera lägenheter till kunderna i internk ön via webbtjänsten Mina Sidor.
3. Ge kunderna i internk ön tillgång till ” Bostadsförmedlingens webbtjänst Mina Sidor för att se de för internk ön annonserade lägenheterna och anmäla intresse på dessa, ta emot information om visning, samt svara ja efter visning.
4. Ordna visningstid och bjuda in kunderna till visning.
5. Alltid förmedla lägenheten till den kund i internk ön som har längst kötid och motsvarar bostadsbolagets krav.
6. Ge kunderna i internk ön samma tjänster som kunderna i bostadsk ön vad avser kundtjänst per telefon och besök, webbtjänster och talsvar.

Bostadsförmedlingen måste driva förmedlingen till bostadsbolagens internkö efter självkostnadsprincip. Självkostnaden kommer att beräknas på antalet förmedlade lägenheter till internk ön. Förmedlingsavgiften blir 1000 kronor per lägenhet och betalas av respektive bostadsbolag. Kunderna i internk ön kommer fortfarande att ha tillgång till en kostnadsfri service.

Ovanstående självkostnadspris förutsätter dock att samverkan mellan bostadsförmedlingen och bolagen sker genom bostadsförmedlingens webbservices ”Lägenhetstjänsten”. Om samordningen av internköerna startas med befintligt datastöd blir förmedlingsavgiften 2000 kronor per lägenhet tills en övergång till ”Lägenhetstjänsten” görs.

SLUT