



Malmö stad

Stadsbyggnadsnämnden

SDF 23/10-08

Svar KU adm. avd senast. 3/10-08

2008-09-10

2008-09-12

Kommunstyrelsen
Tekniska nämnden
Samtliga stadsdelsfullmäktige
MKB Fastighets AB
HSB Malmö
Fastighetsägarna Syd AB
Hyresgästföreningen i Södra Skåne
Kanslihuset

LB/00-08/207

M. Borstleu

Kopia

I. Björkqvist.

Ärendet: BoPlats Syd – informationscenter för bostäder med regional bostadsförmedling.

Ärendet, med vårt diarienummer SBN-SBK-2008-00874 överlämnas till ovanstående för yttrande.

Ert yttrande emottes **senast 2008-11-10.**

Yttrandet översändes dessutom till handläggaren på stadsbyggnadskontoret via FirstClass

Handläggande tjänsteman på stadsbyggnadskontoret är Per Andersson (per.i.andersson@malmo.se).

Malmö som ovan

Enligt uppdrag

Per Andersson
Stadsbyggnadskontoret



Utdrag av Malmö stadsbyggnadsnämnds protokoll 2008-08-20

Nr 273

BoPlats Syd – informationscenter för bostäder med regional bostadsförmedling

Från stadsbyggnadskontoret föreligger tjänsteutlåtande jämte förslag till beslut angående förslag till Informationscenter för bostäder med regional bostadsförmedling, BoPlats Syd, bil nr 273 A,B.

Lars Hedåker (m) och Björn Lagerbäck (fp) yrkar avslag på förslaget med åberopande av bl a Malmö stads kostnader för den regionala bostadsförmedlingen samt huruvida formerna för denna är förenlig med den s k kommunala kompetensen.

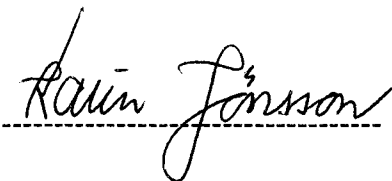
Anders Rubin (s) yrkar att stadsbyggnadsnämnden skall besluta i enlighet med stadsbyggnadskontorets förslag.

Nämnden beslutar, i enlighet med Anders Rubin yrkande, att för egen del godkänna förslaget samt att remittera detsamma.

Mot beslutet reserverar sig Lars Hedåker (m), Krister Holst (m), Marianne Norman (m) och Björn Lagerbäck (fp) – med instämmande av Hans Banke (m), Ingrid Gunnarson (m) och Bertil Pauli (spi), bil nr 273 C.

Vid protokollet
Göran Falck

Rätt utdraget intygar



STADSBYGGNADSNÄMNDEN

August Palms plats 1
SE-205 80 Malmö
Tel. +46 40 34 10 00
Fax. +46 40 34 35 63
Plusgiro 517093-1
Bankgiro 5603-4911
Org.nr. 212000-1124
stadsbyggnadskontoret@malmo.se
www.malmo.se



SPI

Stadsbyggnadsnämnden
20 aug 2008

Reservation

Ärende: A 3

Ang: BoPlats Syd - Informationscenter för bostäder med regional bostadsförmedling

Uppdraget att utreda om en kommunal bostadsförmedling är möjlig har resulterat i ett förslag som har de så kallade Göteborgsmodellen (information om bostadsmarknaden) och Stockholmsmodellen (förmedling av bostäder) som förebild.

Vi har inget att erinra mot införandet av en kommunal frivillig bostadsförmedling som sådan enligt de båda modellerna. Vi kan se fördelarna med en central information om bostadsmarknaden och se att det ur allmän synpunkt känns mer rättvist med ett system där enbart kötiden är avgörande när man erbjuds en bostad. Enbart kötiden som kriterium ger emellertid andra problem och kommer att utesluta stora grupper. Vi är heller inte så förtjusta i att MKB tvingas in i systemet till 100 %, även om viss flexibilitet finns för deras internomflyttning. Det mödosamma sociala arbete som MKB byggt upp kring sin uthyringspolicy kommer att omintetgöras. Vi vänder oss närmast mot formerna för hur bostadsförmedlingen skall genomföras.

Det förslås en regional förmedling finansierad med kommunala medel och det är högst tveksamt om den kommunala kompetensen tillåter det, om den drivs i förvaltningsform. Dessutom finansieras verksamheten med skattemedel och privata aktörer har således en fri nyttighet offentligt finansierad. Den preliminära projektkalkylen visar ett kapitalbehov av kommunala medel för åren 2008-2014 på 21,7 mkr.

Vi förordade ett aktiebolag som verkar inom kommunen och finansieras av de medverkande aktörerna.

Då våra förslag inte vann gehör så reserverar vi oss till förmån för eget yrkande.

Lars Hedåker (m) Krister Holst (m) Marianne Norman (m) Björn Lagerbäck (fp)

Med instämmande av:

Ingrid Gunnarson (m) Hans Banke (m) Bertil Pauli (spi)



Stadsbyggnadsnämnden

BoPlats Syd

Informationscenter för bostäder med regional bostadsförmedling

FÖRSLAG TILL BESLUT

Stadsbyggnadsnämnden föreslås besluta att dels för egen del godkänna förslaget dels remittera detsamma.

Christer Larsson

Per Andersson

ÄRENDET

I anslutning till arbetet med Malmös nya politiska plattform, under hösten 2006, kom socialdemokraterna, vänsterpartiet och miljöpartiet överens om det politiska samarbetet under den kommande mandatperioden. I överenskommelsen finns bland annat följande viljeinriktningar inom huvudområdet *Integration och minskade klyftor*:

- Vi vill att alla ska ha tillträde till bostadsmarknaden på lika villkor. Vi vill inrätta en bostadsförmedling och ska därför utreda förutsättningarna för en sådan.

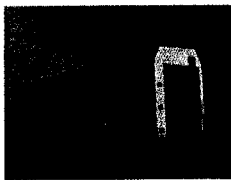
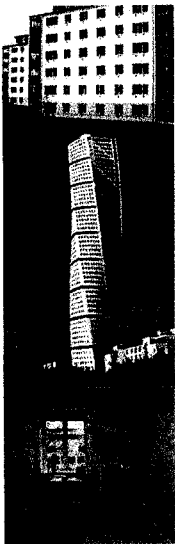
- MKB ska förbli i kommunal ägo och finnas i flera bostadsområden. Ägardirektiven ska ses över. MKB ska ha en aktiv roll på bostadsmarknaden. De privata bostadsföretagen måste också ta ett socialt ansvar.

Med anledning härav har stadsbyggnadskontoret fått i uppdrag att undersöka möjligheterna att införa en kommunal bostadsförmedling i Malmö stad och som ett första steg dokumentera hur bostadsförmedlingarna i Stockholm och Göteborg fungerar då deras modeller kan ligga till grund för en framtida bostadsförmedling i Malmö.

En planeringsgrupp bestående av representanter från stadsbyggnadskontoret och MKB samt extern konsult Nils Sjöstrand (Innovera) har därefter gjort förstudier för att belysa frågeställningarna samt föreslå en modell, *vilken bifogas*, för genomförande av den politiska viljeinriktningen.

Som remissinstanser föreslås:

Kommunstyrelsen
Tekniska nämnden
Stadsdelsfullmäktige
MKB Fastighets AB
HSB Malmö
Fastighetsägarna Syd AB
Hyresgästföreningen i Södra Skåne
Kanslihuset



BoPlats Syd

Informationscenter för bostäder med
regional bostadsförmedling

Verksamhetsbeskrivning

2008-08-08

BAKGRUND	3
Planeringsgruppens förslag till genomförande	3
Projektstruktur	4
Verksamhetsbeskrivningen.....	5
Tidsplan	5
VANLIGA FRÅGOR OM BOPLATS SYD	6
VERKSAMHETEN	7
Affärsidé	7
Mål	7
Strategier	7
ORGANISATIONSSTRUKTUREN	8
Organisationsform.....	8
Bemanning.....	8
Lokalisering.....	8
SYSTEMEN	9
Administrativa system.....	9
Verksamhetssystem	9
Övriga system.....	9
BILAGOR.....	10
Bilaga 1: Regler för bostadskön och förmedling av lägenheter till bostadskön (Stockholms)	11
Bilaga 2: Avtal om förmedling av lägenheter (Stockholms).....	18
Bilaga 3: Om Stockholms stads bostadsförmedling AB	24
Bilaga 4: Om Boplats Göteborg	27
Bilaga 5: Om Bostadsförmedling i Malmö Stad (BoForum) som blir BoPlats Syd	29
Bilaga 6: Preliminär projektkalkyl	32

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade den 29 november 2006 i budgetärendet "Budget för 2007 med plan för åren 2008-2009" att godkänna mål och inriktning för Malmö stads olika verksamhetsområden. I avsnittet som belyser *Integration och minskade klyftor* anges följande:

- Vi vill att alla ska ha tillträde till bostadsmarknaden på lika villkor. Vi vill inrätta en bostadsförmedling och ska därför utreda förutsättningarna för en sådan.
- MKB ska förbli i kommunal ägo och finnas i flera bostadsområden. Ägardirektiven ska ses över. MKB ska ha en aktiv roll på bostadsmarknaden. De privata bostadsföretagen måste också ta ett socialt ansvar.

I enlighet med kommunfullmäktiges beslut fick stadsbyggnadskontoret uppdraget att undersöka förutsättningar och praktiska möjligheter att införa en kommunal bostadsförmedling i Malmö stad. En första åtgärd blev att dokumentera hur verksamheten vid bostadsförmedlingarna i Göteborg och Stockholm bedrivs, då dessa modeller kan antas komma att ligga till grund för en framtida bostadsförmedling i Malmö.

En planeringsgrupp bestående av Per Andersson (SBK), Eva Sunzel (MKB), Nils-Thore Andersson (SBK) samt extern konsult Nils Sjöstrand (Innovera), tog under våren 2008 fram en förstudie för att belysa frågeställningarna samt föreslå en modell för genomförandet av den politiska viljeinriktningen. Genomförandet av uppdraget skulle ske i projektform och planeringsgruppen valde "BoPlats Syd" som arbetsnamn för projektet. En projektbeskrivning 2008-04-28 togs fram för att dels övergripande beskriva projektet, dels utgöra underlag för beställarens beslut att starta och genomföra projektet. Efter en resa till Göteborg och Stockholm i mitten av juni gav beställarna klartecken att starta och bedriva projektet enligt intentionerna i ovanstående Projektbeskrivning.

Planeringsgruppens förslag till genomförande

I Projektbeskrivningen 2008-04-28 redovisar planeringsgruppen sitt förslag till genomförande:

För att BoPlats skall bli framgångsrikt och ett mervärde för medborgarna i regionen ser planeringsgruppen en utveckling åt en regional marknadsplats för bostäder där kranskommunernas kommunala och privata bostadsbolag medverkar. De större privata fastighetsägarna äger oftast fastigheter inte bara inom Malmös kommungräns utan även i kranskommunerna.

Vidare skall BoPlats – i likhet med Göteborgs affärsmodell - inte bara vara ett ställe för den ovan beskrivna bostadsförmedlingen utan även ett informationscenter för bostadsmarknaden i regionen. Här finns utställningar över aktuella och planerade bostadsobjekt, översiktsplaner och aktuella detaljplaner. Här har byggherrarna möjlighet att marknadsföra sina aktuella objekt i form av ritningar och modeller. BoPlats kan härmed också återuppta anordnandet av mässor och temadagar för bostadsmarknadens parter etc. Sålunda ett informationscenter med en möjlighet att ge de bostadssökande och bostadsintresserade en total information inte bara över lediga lägenheter i regionen utan också vad planerad nyproduktion har att erbjuda både på kort och lite längre sikt. I en förlängning ser vi en

fysisk och virtuell marknadsplats för samtliga aktörer med anknytning till boendefrågor i regionen.

För själva förmedlingsmodellen ligger Stockholmsmodellen som grund, vilken bygger på förmedling av kommunala lägenheter samt frivillighetsavtal med privata fastighetsägare där förmedlingen av lägenheterna går strikt efter kötid.

Planeringsgruppen tror således att den ovan beskrivna politiska viljeförklaringen kan realiseras och utformas som en "bostadsförmedling med mervärde" i Malmö. För att åstadkomma ett långsiktigt hållbart projektresultat krävs emellertid redan i projektets initialskede en tydlig och klar föreställning hur den grundläggande förmedlingsverksamheten skall tillhandahållas, samt de eventuella tjänster som skall erbjudas och ge medborgaren ett mervärde utöver den traditionella förmedlingsverksamheten.

För att inhämta uppslag och idéer till hur en sådan verksamhet kan organiseras har gruppen därför studerat de liknande verksamheter som bedrivs i Göteborg och Stockholm samt den förmedlingsverksamhet som bedrivs av MKB. Sammanfattningsvis tror vi att det skall finnas följande "ingredienser" för att uppnå det önskade mervärdet:

- Enkel åtkomst via direktbesök i en central förmedling eller via Internet (Webbplats).
- Ett forum för alla typer av bostadssökande samt intressenter inom hela bostadsområdet.
- En transparent och lättförståelig verksamhetsmodell för att förmedla bostäder på ett ur samhället etiskt godtagbart och rättvist sätt för att motverka misstankar om diskriminering och oegentligheter.
- En på några års sikt, rimligtvis 4-5 år, självfinansierande verksamhet som balanserar kostnader med intäkter från såväl förmedlingsverksamheten som de tjänster som en fullvärdig marknadsplats i regionen erbjuder olika aktörer på bostadsmarknaden.

Verksamheten skall av praktiska administrativa och delvis personalskäl bedrivas inom en förvaltning (stadsbyggnadskontoret), med möjlighet att inom ett 3-årsperspektiv omvandlas till en mera självständig organisationsform.

Förmedlingsverksamheten skall vara avgiftsfinansierad och skall ha som målsättningen att utvecklas till en verksamhet som i sin helhet skall vara självfinansierad efter 4-5 år."

Projektstruktur

Enligt Projektbeskrivningen 2008-04-28 skulle genomförandet ske i projektform inom tre huvuddelar:

- Vilken verksamhet som skall bedrivas, idé, mål, strategier
- Hur organisationsformen ser ut, personal, lokaler mm
- Hur styr- och verksamhetssystem skall utformas

Projektarbetet bedrivs därför inom tre delområden med olika innehåll.

Område	Innehåll
Verksamhet	<ul style="list-style-type: none">○ Definiera verksamhetens affärsidé, mål, strategier○ Val av verksamhetsmodell○ Formulera och förhandla kring samarbetsformer med externa intressenter○ Starta upp verksamheten
Organisation	<ul style="list-style-type: none">○ Val av organisations och organisationsform○ Definiera kompetensprofil och rekrytera ledning○ Definiera kompetensprofil och rekrytera övrig personal○ Val av lokal och anpassning, inredning av denna○ Identifiera utbildningsbehov och genomför utbildning
Styrsystem	<ul style="list-style-type: none">○ Val av verksamhetssystem○ Skapa underlag för kvalitetssystem○ Val av administrativa system○ Ta fram budget för verksamheten○ Gör en resultatberäkning för närmast kommande verksamhetsår○ Skaffa kringsystem/utrustning (datorer, nätverk, tele mm)

Verksamhetsbeskrivningen

Denna Verksamhetsbeskrivning syftar till att beskriva verksamhetens innehåll i BoPlats Syd och är uppbyggd enligt projektets delområden ovan. Den verksamhetsbeskrivning som f.n. gäller för Malmö stads förmedlingsverksamhet BoForum har vidareutvecklats och finns i sin helhet som bilaga sist i dokumentet.

Tidsplan

Projektet beräknar att den i Verksamhetsbeskrivningen redovisade modellen för förmedlingsverksamheten skall vara klar till 2008-10-01.

Därefter vidtar intrimningsarbete som beräknas pågå till mitten av januari 2009 och före sommaren 2009 kan verksamheten bedrivas fullt ut.

Vissa åtgärder ex. om- och tillbyggnader av lokaler samt anpassning av datorsystem, in- dragning av telelinjer och datornät är svåra att bedöma tidsåtgången på, men torde rymmas inom tidsplanen.

Vanliga frågor om BoPlats Syd

Inför bildandet av BoPlats Syd är det naturligt att det ställs frågor kring hur verksamheten skall bedrivas. I tabellen nedan har därför listats ett antal frågeområden samt hänvisning till den eller de sidor i detta dokument som behandlar frågeställningen.

Frågeställning	Svar finns här:
Hur anmäler man sig till kön	Bilaga 1 (sid. 11)
Vad kostar det (köavgift)	Bilaga 1 (sid. 13)
Hur fungerar kön	Bilaga 1 (sid. 11-13)
Vad händer med befintliga köer	Bilaga 5 (sid. 31)
Hur anmäler man sig till en viss lägenhet	Bilaga 1 (sid. 14) Bilaga 5 (sid. 30)
Vilka lägenheter kommer till bostadsförmedlingen	Bilaga 2 (sid. 18)
Hur fungerar det med nyproduktionen	Bilaga 2 (sid. 18) Bilaga 5 (sid. 30)
Vad händer med lägenheter till socialt svaga hushåll	Bilaga 5 (sid 31)
Vad händer med den kommunala tomtkön	Bilaga 5 (sid. 31)
Var kommer bostadsförmedlingen att vara placerad	Sidan 8
Hur ser organisation och bemanning ut	Sidan 8
Vad kommer bostadsförmedlingen att kosta	Bilaga 6 (sid. 32)
När skall bostadsförmedlingen starta upp	Sidan 5
Hur ser förmedlingsprocessen ut	Bilaga 3 (sid. 25)
Vilka är öppettiderna	Bilaga 5 (sid. 31)
Hur hanteras studentlägenheterna i kommunen	Sidan 31

Verksamheten

Affärsidé

BoPlats Syd:s affärsidé skall dels vara att erbjuda en marknadsplats för lediga bostadslägenheter i Malmö med omgivande region där lägenheterna fördelas strikt efter kötid, dels utgöra en plats för anslutna fastighetsägare att presentera bostadsplaner. Som komplement till detta skall även andra intressenter såsom banker och företag kunna visa sina produkter inom bostadssektorn.

Utgångsorganisationer

Den nya organisationen BoPlats Syd skall ha nuvarande förmedlingsverksamheter i Malmö stads BoForum samt **Malmö Kommuns Bostads AB (MKB)** som utgångspunkt.

Tillkommande organisationer

För att BoPlats Syd skall få en heltäckande förmedlingsservice i regionen skall samarbetsavtal tecknas med andra kommunala och privata fastighetsägare i Malmöregionen i syfte att helt eller delvis ta hand om även deras förmedlingsverksamheter.

Lägenhetssökande

Privatpersoner som idag står i bostadskö hos ovanstående fastighetsägare och de som i framtiden registrerar sig som bostadssökande.

Mål

Mål på kort sikt

Det kortsiktiga målet är att senast 2008-10-01 ha en modell för verksamheten som är tillräckligt genomarbetad för att kunna knyta avtal med ett stort antal privata fastighetsägare.

Mål på lång sikt

Det långsiktiga målet är att BoPlats Syd skall vara den dominerande marknadsplatsen för presentation och förmedling av bostäder i Malmö med omgivande region.

Strategier

Strategin för att nå kortsiktiga mål

Vi skall visa på fördelarna med den gemensamma marknadsplatsen för såväl fastighetsägare som bostadssökande. Ett viktigt redskap för att föra ut budskapet skall vara webbplatsen www.boplatssyd.se.

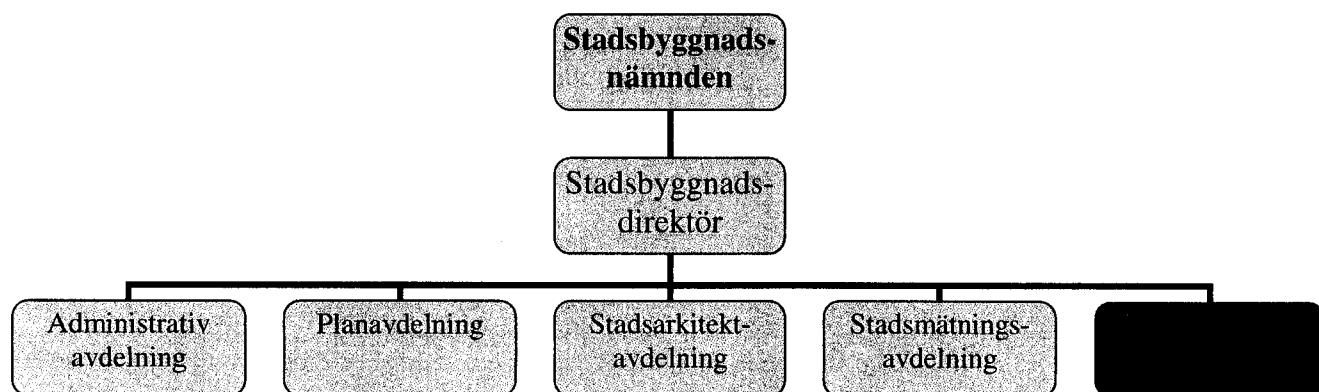
Strategin för att nå långsiktiga mål

Utöver att visa på de stora fördelarna med en gemensam marknadsplats skall vi utveckla såväl den fysiska som den virtuella mötesplatsen för BoPlats Syd. Dessutom skall det IT-baserade förmedlingssystemet byggas på med viktiga funktioner för att tillgodose samtliga intressenters krav.

Organisationsstrukturen

Organisationsform

Inledningsvis kommer BoPlats Syd att ingå i stadsbyggnadskontorets organisation som en egen avdelning. På sikt kan BoPlats Syd ombildas till aktieföretag, helägt av Malmö kommun. Så länge BoPlats Syd ingår i stadsbyggnadskontorets organisation sker ingen förändring vad gäller ärenden avseende personal- och ekonomi, information, foto/repro etc.



Figur: Stadsbyggnadskontorets organisation med avdelningen för BoPlats Syd markerad.

Bemanning

BoPlats Syd kommer initialt att bemannas enligt följande:

- 1 Chef/marknadsansvarig
- 1 Administratör/markandsföring
- 2 Förmedlare/informatör
- 1 Förmedlare/system
- 2 Förmedlare/utställningar
- 4 Förmedlare

En befattning skall sålunda kunna innehålla mer än en roll. Stadsbyggnadskontorets enhet BoForums finansierade sex tjänster och personal kommer att bilda stomme i BoPlats Syds föreslagna bemanning. Initialt tillkommer 5 nya tjänster.

Lokalisering

BoPlats Syd kommer under överskådlig tid att fysiskt lokaliseras till Malmö. För närvarande undersöks en del alternativa lokaliseringar. I skrivande stund är det mest aktuella läget hörnet Baltzargatan-Rörsjögatan (nuvarande hyresgäst är Lauritz.com., lokalen beräknas vara ledig från årsskiftet). Om BoPlats Syd lokaliseras till denna lokal kommer viss samordning att ske med stadsdelsförvaltningen.

Systemen

Som stöd för verksamheten krävs IT-baserade administrativa och verksamhetssystem.

Administrativa system

De administrativa systemen kommer inledningsvis att vara gemensamma med stadsbyggnadskontorets system. De utgörs av:

- Ekonomisystem
- PA-system
- Tidredovisningssystem (tid- och flexhantering)

Verksamhetssystem

Förmedlingssystemet är det centrala systemet som hanterar lägenhetsregister, kunder och bostadskö. Systemet blir web-baserat och kommer att skötas av en extern driftbyrå. Diskussioner har inletts med det företag som levererat MKB:s förmedlingssystem och som dessutom betjänar ett flertal privata fastighetsägare.

Övriga system

BoPlats Syd skall ha dels ett internt (Intranät), dels ett externt (Hemsida på Internet) web-baserat informationssystem. På sikt kommer dessutom att finnas ett Verksamhetsledningssystem som innehåller handböcker rutiner mm.

Bilagor

Bilaga 1: Stockholms stads bostadsförmedlings regler för bostadskön och förmedling av lägenheter till bostadskön

De regler för bostadskö och förmedling av lägenheter som BoPlats Syd avser att tillämpa utgår från Stockholms stads bostadsförmedlings regelverk. Vissa mindre anpassningar kommer att ske till de förhållanden som gäller för Malmö.

Köregler

Grundregler

Den som har ett svenskt personnummer eller ett s.k. samordningsnummer kan anmäla sig till bostadskön. Anmälan får dock göras först den månad man fyller 18 år.

Köande som inte fyllt 18 år och styrker graviditet eller har barn kan anmäla sig till bostadskön.

Anmälan till bostadskön

Obligatoriska uppgifter i anmälan till bostadskön är personnummer eller samordningsnummer, namn och adress. Om två personer söker tillsammans ska anmälan skrivas under av både köande och medköande. Görs anmälan via Internet ska respektive person som anmäler sig samtycka till att uppgifterna tillsvidare får lagras, sparas och bearbetas i bostadsförmedlingens databas (enligt personuppgiftslagen PUL). Sker anmälan skriftligen ska godkännandet ges genom en underskrift på anmälan.

Har barn uppgetts i anmälan till bostadskön ska barnens personnummer anges.

Vid separat anmälan av medköande måste ny anmälningsblankett med underskrift av såväl köande som medköande lämnas i original till bostadsförmedlingen. Görs anmälan av medköande via Internet ska denne godkänna att uppgifterna tillsvidare får lagras, sparas och bearbetas i databasen (enligt PUL som ovan).

Komplettering av anmälan till bostadskön

Om en köande lämnat in en ofullständig anmälan till bostadskön, ska komplettering ske inom tre (3) veckor från datumet för begäran om komplettering, för att kötiden ska räknas från anmälningsdagen.

Om komplettering kommer in senare än tre veckor räknas anmälan från den dag kompletteringen inkom till bostadsförmedlingen eller medborgarkontoret.

Komplettering ska begäras när en obligatorisk uppgift saknas, d v s uppgiften ska vara nödvändig för att ärendet sak gå att registrera.

Adressändring

All post till köanden skickas ut på den adress som den köande uppgivit. Den köande ansvarar för att bostadsförmedlingen alltid underrättas om aktuell adress.

Aktualisering av köärende

Ett köärende aktualiseras en gång per år genom att den köande betalar en köavgift med ett belopp som kommunfullmäktige beslutar. Se vidare under avsnittet Köavgift.

Vilande köärende

Ett köärende blir vilande om köavgiften inte är betald vid fakturans förfallodag. Ärendet aktiveras åter med bibehållen kötid, om avgiften betalas inom sex månader från det att köavgiften förfallit till betalning (fakturans förfallodag).

Avregistrering av köärende

Ett köärende avregistreras

- när köanden inte har betalt sin köavgift inom sex (6) månader från fakturans förfallodag
- på köandens egen begäran, varvid skriftlig bekräftelse alltid ska skickas eller
- när köande har avlidit

Återupptagande av avregistrerat köärende

Ett köärende återupptas när den bostadsköande kommer in med ny anmälan till bostadskön. Vid återupptagande får ärendet ny kötid från den dag den nya anmälan till bostadskön kommer in till bostadsförmedlingen.

Om köärendet avregistrerats på den köandes egen begäran kan ärendet återupptas med den tidigare kötiden om köande betalar in köavgiften inom sex (6) månader räknat från det datum som köavgiften förfallit till betalning (fakturans förfallodag).

Medköande

Varje köande har en egen anmälan till bostadskön. Medköande har inte i egenskap som medköande någon egen kötid. Medköande kan dock ha ett eget ärende med egen kötid, men är då själv köande och betalar egen köavgift.

Medköande är den eller de som köande anger ska bo tillsammans med honom/henne. Uppgiften om medköande är således endast en upplysning till värden om att två personer kan komma att vilja stå på hyreskontraktet.

En medköande tas bort från den köandes ärende om köande eller medköande meddelar detta till förmedlingen. Köande kan också själv via Internet lägga till eller ta bort medköande i sitt eget ärende.

Medköande kan med ett undantag aldrig överta köandes kötid. Undantaget gäller för medköande som varit gift eller sambo (enligt lagen om sambors gemensamma hem 1987:232) med den köande och om denne avlider. Medköande kan inte överta kötid för längre tid än han/hon varit medköande till den köande i bostadsförmedlingens kö.

En person kan bara vara medköande i *ett* köärende.

Kötider

Kötiden räknas från den dagen anmälan till bostadskön kommit in till bostadsförmedlingen eller till ett medborgarkontor. Kötiden är personlig och kan inte överföras på någon annan, förutom vid dödsfall enligt vad som anges under avsnitt Medköande.

Erhållit lägenhet

När en köande erhållit lägenhet genom bostadskön eller annan kö som sköts av förmedlingen, tas en förmedlingsavgift ut med ett belopp som kommunfullmäktige beslutar. Har lägenheten förmedlats genom bostadskön står den köande kvar i bostadskön, men med ny kötid fram till betalningsperiodens slut. Förmedlas lägenheten genom annan kö som sköts av förmedlingen, förbrukas tiden i den kön men övrig/övriga kötid/kötider kvarstår. Om en köande inte önskar stå kvar i bostadskön när nästa betalningsperiod ska påbörjas, avstår köanden från att betala köavgift och ärendet avregistreras.

Lägenhet utan fullständigt hyreskontrakt

Köande som erhållit lägenhet utan fullständigt hyreskontrakt har rätt att behålla kötiden.

Lägenhet genom Bostadssnabben

Köande som erhållit lägenhet genom Bostadssnabben har rätt att behålla kötiden.

Kötider i vissa fall

Bostadsförmedlingen har träffat och kan komma att träffa fler avtal om att de köande som har kötid från annan bostadskö kan få tillgodoräkna sig denna kötid om bostadsförmedlingen övertar deras verksamhet. I dessa speciella fall regleras överenskommelserna i särskilda avtal.

Köavgift

Grundregel

Köavgift tas ut årligen med ett belopp som kommunfullmäktige beslutar.

Bostadsförmedlingen skickar årligen inbetalningskort och påminnelse om ny köavgift till den adress som den köande uppgett. Det är dock alltid den köandes ansvar att köärendet förnyas. Om bostadsförmedlingens inbetalningskort eller påminnelse inte kommer fram eller på annat sätt inte når köande är detta inte skäl för att den köande ska få tillbaka sin kötid.

Köavgift förfaller till betalning 30 dagar efter fakturadagen. Avgiften gäller från förfalldagen och 12 månader framåt (betalningsperioden).

Ett köärende blir vilande om köavgiften inte är betald vid fakturans förfalldag. Betalning anses ha skett när betalningen kommit in på något av bostadsförmedlingens konton. Några inkassoåtgärder vidtas ej. Samtliga aktuella intresseanmälningar blir ogiltiga och kan inte återfås. Eventuella hyresgästförslag översända till hyresvärd kvarstår. Ärendet aktiveras åter med bibehållen kötid om avgiften betalas inom sex månader från det att köavgiften förfallit till betalning (fakturans förfalldag).

Betalas köavgiften in efter det att sista dag för återupptag har passerats (dvs sex månader efter fakturans förfalldag) är ärendet avregistrerat och kunden underrättas per brev. Kunden informeras om att han/hon kan anmäla sig på nytt till bostadskön. Om så är fallet förs den för sent inbetalda köavgiften över till det nya ärendet och kunden får ny kötid från den dag som den nya anmälan till bostadskön kommer in. Den för sent inbetalda köavgiften återbetalas i annat fall.

Återbetalning av köavgift

Köande som betalt köavgift har rätt att få tillbaka denna om den köande framför detta till förmedlingen innan aktuell betalningsperiod påbörjats d v s den tid för vilken betalningen gäller.

När begäran om återbetalning kommit in avregistreras den köandes ärende.

Förmedlingsregler

Grundregler

Bostadsförmedlingen har en rak kö. Det innebär att alla lägenheter (med undantag för de som förmedlas genom Bostadssnabben) uteslutande förmedlas efter kötid. Bostadskön är inte indelad i olika grupper.

Det är fastighetsägaren som beslutar om vilka krav som ställs på en bostadsköande för att denna ska bli godkänd som ny hyresgäst. Det kan gälla typ av inkomst, inkomst av viss storlek, ålder, kön mm. Hyresvärdens krav kan innebära att köande förbigås i samband med uttag till visningskallelser.

Den grundläggande principen är därför denna: Den köande som har den längsta kötiden och som klarar hyresvärdens krav för godkännande ska också få erhålla en lägenhet som den köande visat intresse för. I de fall två eller flera köande med samma kötid söker en viss lägenhet skall tidpunkten för intresseanmälan för lägenheten vara avgörande för vem som skall erhålla lägenheten.

Bostadsförmedlingen deltar aktivt i förmedlingsarbetet. Vid s.k. fullserviceförmedling administrerar bostadsförmedlingen visning av lägenheten. De köande som erbjuds visning av en lägenhet ska svara förmedlingen om de är intresserade av den erbjudna lägenheten. I övrigt tillämpas samma regler oavsett förmedlingsmodell.

Lägenhet ska normalt annonseras på Internet och i talsvar under en vecka. Om det föreligger risk för att hyresvärden drabbas av hyresförluster eller det eljest är angeläget med en snabb förmedling kan tiden för annonsering kortas ner.

Bostadssnabben

Lägenheter som bedöms vara svåruthyrda eller som är i behov av snabb uthyrning kan förmedlas genom Bostadssnabben. I Bostadssnabben förmedlas lägenheterna inte efter kötid utan efter tidpunkt för intresseanmälan.

Förbigående, krav mm

Om det står klart att köande inte uppfyller de krav som fastighetsägaren ställt upp är det skäl att förbigå den köande inför visningen. Vid tveksamma fall ska den bostadsköande dock få visningskallelse.

Bostadsköande som har för bostadsförmedlingen kända, oreglerade hyresskulder ska inte erbjudas lägenhet.

Köande som av en fastighetsägare prövats och inte godkänts som ny hyresgäst ska inte erbjudas den fastighetsägarens lägenheter utan dennes medgivande.

Samtliga aktuella intresseanmälningar och lägenhetserbudanden avbryts om köavgiften inte är betald på förfallodagen. Dessa kan inte återfås om köavgiften senare betalas.

Spärr mot intresseanmälan

Bostadsförmedlingen ska spärra ett köärende för intresseanmälan av lägenheter när:

- *Den bostadsköande samtidigt har tre visningskallelser* Spärren sätts automatiskt. Spärren tas bort när den köande tackar nej till lägenheten eller om lägenheten erhålles av annan köande.
- *Den bostadsköande är förste spekulant efter ja-svar på visningskallelse* Spärren sätts automatiskt och motiveras av att den som bostadsförmedlingen i första hand översänder som hyresgäst inte ska avvakta andra erbjudanden när kontrakt ska tecknas. Om den bostadsköande samtidigt har fler aktuella erbjudanden måste denne välja bort övriga erbjudanden om han/hon ska kvarstå som förste spekulant.
- *Något i köärendet är felaktigt eller uppgifter är ofullständiga* Spärren sätts automatiskt. Det kan exempelvis gälla om uppgiven adress är ofullständig. Spärren tas bort när orsaken är utredd och de ofullständiga uppgifterna är kompletterade.
- *Den bostadsköande samtidigt har tre aktuella intresseanmälningar* Spärren sätts automatiskt. Spärren gäller sammantaget tre intresseanmälningar utöver dem, som avser nyproducerade lägenheter och seniorlägenheter. Spärren tas bort vid avanmälan eller om intresseanmälan inte leder till visningserbjudande.
- *Den bostadsköande inte blivit godkänd som hyresgäst av fastighetsägare p g a oreglerade hyresskulder* Spärren sätts automatiskt. Det gäller framför allt oreglerade hyresskulder. Köanden ska underrättas om att han/hon inte godkänts av fastighetsägaren. Om den bostadsköande meddelar att uppgifterna om hyresskuld är fel eller inaktuella tas spärren bort.

Delning av köärende under pågående erbjudande

Om en medköande ska tas bort från ett köärende eller en medköande ska föras på anmälan under pågående förmedlingsförfarande ska hyresvärden underrättas i de fall hyresgästförslag redan översänts till värden. Om ändringen innebär att köande inte längre svarar mot värdens krav, t ex därför att hushållets inkomster efter ändringen inte uppgår till den nivå som värden begärt, är detta skäl att förbigå köanden.

Förmedlingsavgift

En förmedlingsavgift på 2.000 kronor per lägenhet inkl moms tas ut av den bostadsköande på de förmedlingar till bostadskön – inkl Bostadssnabben – som bostadsförmedlingen medverkar i. Förmedlingsavgiften fastställs av kommunfullmäktige och följer förordningen ”Taxa för yrkesmässig förmedling”.

Vid förmedling av lägenhet utan fullständiga hyreskontrakt, t.ex. lägenheter med korttidskontrakt och seniorlägenheter, är förmedlingsavgiften 1.000 kronor inkl moms.

Faktura på förmedlingsavgift sänds ut sedan fastighetsägaren återrapporerat att föreslagen bostadssökande godkänts som hyresgäst. Kan det visas att den bostadsköande inte fått teckna kontrakt på den erbjudna lägenheten återtogs kravet på förmedlingsavgift och köanden får behålla sin tidigare kötid.

Förmedlingsavgiften förfaller till betalning 30 dagar efter det att fakturan utsänts.

Har betalning inte erlagts senast på förfallodagen vidtar sedvanligt inkassoförfarande.

Köande som har obetalda förmedlingsavgifter – inkl ränta och inkassoavgifter – och som anmäler sig på nytt till bostadskön får inte tillgodoräkna sig kötid förrän betalning för hela skulden erlagts.

Den som har fått lägenhet genom Bostadssnabben eller en lägenhet med korttidskontrakt får inte anmäla intresse för ny lägenhet förrän förfallen förmedlingsavgift är betald. Om den köande betalar senare än 12 månader från avregistreringsdatum ska kötiden räknas från det datum när betalning skett.

Vid nyproduktion eller ombyggnad kan det förekomma att lägenhet erbjuds köande utan att det omedelbart föranleder att hyresavtal träffas. Istället kan t ex ett samarbetsavtal angående tillval etc. ingås som syftar till att senare träffa hyresavtal. Förmedlingsavgift tas i sådant fall ut redan när värden och den bostadsköande träffar samarbetsavtal. Den bostadsköande äger dock rätt att återfå förmedlingsavgiften om hyresavtal sedermera aldrig kommer till stånd. Detta gäller även om det beror på en köande att hyresavtal inte träffas.

Ungdomsbostäder

Lägenhet som fastighetsägaren önskar förmedlad som ungdomslägenhet ska i första hand erbjudas efter kötid till de köande som uppfyller ålderskraven. Om fastighetsägaren begär det ska lägenhet först förmedlas efter kötid till köande som är födda ett visst år. En fastighetsägares olika ungdomslägenheter bör förmedlas så att en jämn åldersspridning uppnås.

Seniorbostäder

Seniorbostäder utmärks av att köande eller den blivande hyresgästen ska ha uppnått en viss ålder för att komma ifråga. Lägenheterna förmedlas efter kötid under förutsättning att köande uppnått den av fastighetsägaren fastställda åldern.

Köande som inte uppnått åldersgränsen kommer inte att föreslås för hyresvärden. Lägenheterna anses särskilt lämpade för äldre p.g.a. åldersstrukturen i fastigheten, lägenhetens utformning samt vård- och tillsynsmöjligheter.

Personalärenden

Innan någon anställd vid bostadsförmedlingen eller nära anhörig till sådan person föreslås som hyresgäst till en lägenhet måste förslaget godkännas av VD.

Anställd eller nära anhörig till sådan person får inte anmäla intresse för lägenhet i Bostadssnabben. Skälet är att det skulle ge en otillbörlig fördel eftersom förmedlingens personal kan ha förhandskänedom om när en lägenhet läggs ut i Bostadssnabben.

Anställda vid bostadsförmedlingen ska inte handlägga förmedling av ärenden som rör det egna köärendet. Detta gäller även nära anhörigas köärenden.

Med nära anhörig avses make/maka, sambo, barn och föräldrar. Även den som är gift eller sambo med förälder eller barn räknas som anhörig.

Bilaga 2: Avtal om förmedling av lägenheter (mellan Fastighetsägarna Stockholm och Stockholms Stads Bostadsförmedling AB)

I likhet med Stockholms köregler etc kommer detta avtal att justeras och anpassas efter det förhållande som råder i Malmö.

Överenskommelse om förmedling av lägenheter mellan Fastighetsägarna Stockholm och Stockholms Stads Bostadsförmedling AB

Mellan Stockholms Stads Bostadsförmedling AB, nedan kallat bostadsförmedlingen, å ena, och Fastighetsägarna Stockholm, nedan kallad föreningen, å andra sidan, har denna dag träffats följande överenskommelse om förmedling av lägenheter i fastigheter som ägs av medlemmar i Fastighetsägarna Stockholm. Överenskommelsen ersätter ett äldre avtal om förmedling av lägenheter.

Förmedling till bostadskön

§ 1

Andel lägenheter till bostadsförmedlingen

Föreningen förbinder sig att rekommendera sina medlemmar att lämna 50 procent av ledigblivna och nyproducerade lägenheter till bostadsförmedlingen i enlighet med vad som nedan anförts. Överenskommelsen bygger på frivillighet från såväl medlemmarnas sida och innehåller därför inga påföljder.

Bostadsförmedlingen förbinder sig att bedriva en verksamhet med hög servicegrad mot fastighetsägare och kunderna i bostadskön.

Parterna är överens om att bostadsförmedlingen och enskilda fastighetsägare kan komma överens om avvikelser från detta avtal i syfte att anpassa villkoren efter den enskilde fastighetsägarens och bostadsförmedlingens behov och önskemål, till exempel att lämna fler än 50 procent av lägenheterna till bostadsförmedlingen.

§ 2

Information

Föreningen utfäster sig att genom information och på annat sätt söka tillse att efterlevnaden av överenskommelsen blir god.

Bostadsförmedlingen åtar sig att rekommendera fastighetsägare som inte är medlemmar i föreningen att lämna lägenheter enligt villkoren i detta avtal.

§ 3

Internbyten

Parterna är överens om att fastighetsägarnas rätt till att medge sina hyresgäster internbyte med hänsyn till rekommendationen bör inskränkas till den andel av lägenheterna som fastighetsägarna inte lämnar till bostadsförmedlingen. Rätt att medge internbyte inom en

enskild fastighet föreligger dock alltid. Detsamma gäller gårds- och grannfastigheter som utgör en gemensam enhet med den fastighet där den ledigblivna lägenheten ligger.

§ 4

Friställningslägenheter

När bostadsförmedlingen friställer en lägenhet genom förmedling till en bostadssökande (friställningslägenhet) eller kommunen i övrigt friställer en lägenhet till hyresgäst som erhåller hyreskontrakt, bör den friställda lägenheten lämnas till bostadsförmedlingen för förmedling, om överenskommelse inte träffas om annat. Friställningslägenheten avräknas från den kvot fastighetsägaren enligt 1 § första stycket rekommenderas att lämna till bostadsförmedlingen.

§ 5

Fördelning av lägenheter

Huvuddelen av de till bostadsförmedlingen inlämnade lägenheterna skall användas för förmedling av kunderna i bostadskön efter kötid. Om bostadsförmedlingen önskar använda lägenhet till bostadssökande med särskilda behov, skall fastighetsägaren alltid först tillfrågas.

§ 6

Villkor för uthyrning

Fastighetsägaren skall i samband med att lägenheten lämnas till bostadsförmedlingen för förmedling tydligt ange de villkor som ställs för att godkänna en ny hyresgäst. Dessa villkor kan inte ändras efter det att bostadsförmedlingen föreslagit hyresgäster som uppfyller de ovan angivna villkoren.

§ 7

Annonsering av lägenheter till bostadskön

Bostadsförmedlingen annonserar i normalfallet ut de lediganmälda lägenheterna på Internet samt i ett talsvarssystem under en vecka. De som står i bostadskön och som uppfyller fastighetsägarens villkor kan under denna vecka anmäla sitt intresse för lägenheten och turordnas sedan efter kötid.

§ 8

Visning av lägenheten

Fastighetsägaren skall meddela bostadsförmedlingen vem som ska visa lägenheten. Bostadsförmedlingen skall med denne komma överens om tid och plats för visning och skall kalla erforderligt antal personer med den längsta kötiden till visningen.

§ 9

Tidpunkt för hyresgästförslag

När fastighetsägaren lämnar en lägenhet till bostadsförmedlingen skall fastighetsägaren ange önskemål om när hyresgästförslag skall meddelas. Bostadsförmedlingens ambition ska vara att tillgodose fastighetsägarens önskemål. I normalfallet ska bostadsförmedlingen

kunna överlämna hyresgästförslagen inom 14 dagar från det att lägenheten lämnades till bostadsförmedlingen för förmedling. Detta förutsätter dock att fullständiga uppgifter om lägenheten, fastighetsägarens villkor för en ny hyresgäst samt uppgifter om visningen av lägenheten är fullständigt angivna.

§ 10

Bostadsförmedlingens hyresgästförslag

Bostadsförmedlingen ska till fastighetsägaren översända information om den bostadsköande som har den längsta kötiden, som uppfyller kraven och som efter visningen meddelat sitt fortsatta intresse för lägenheten till bostadsförmedlingen. Om fastighetsägaren meddelat att han önskar flera hyresgästförslag, översänder bostadsförmedlingen ett sådant med hyresgästerna upptagna i turordning.

Bostadsförmedlingens förslag på nya hyresgäster skall göras skriftligt och innehålla uppgifter om namn, personnummer, adress och telefon samt aktuella inkomstförhållanden. Om fastighetsägaren så önskar, lämnas också kreditupplysning. Bostadsförmedlingen skall hos den bostadssökanden kontrollera att uppgifterna motsvarar de villkor för uthyrning som fastighetsägaren angivit samt att den bostadssökande inte har oreglerade hyresskulder eller andra ekonomiska krav från tidigare hyresvärdar.

Bostadsförmedlingen skall upplysa den bostadsköande om att fastighetsägaren har rätt att kräva motsvarande uppgifter samt uppgifter om arbetsgivare, tidigare hyresvärd eller annan referens som vid behov kan lämna upplysningar om den bostadssökandes lämplighet som hyresgäst.

Förslaget skall innehålla namn på handläggaren hos bostadsförmedlingen.

Om inget av förslagen leder till kontraktskrivning, skall bostadsförmedlingen översända ytterligare förslag såvida annat inte avtalas.

§ 11

Turordningen

Föreslår bostadsförmedlingen flera alternativ på ny hyresgäst skall förslagen turordnas.

Förmedlingen av hyreslägenheter till kunderna i bostadskön sker efter kötid eller genom "Bostadssnabben". För lägenheter som annonseras i Bostadssnabben är tidpunkten för anmälan av intresse för viss lägenhet avgörande för turordningen. Bostadssnabben innehåller lägenheter som få eller inga i bostadskön visat intresse för samt sådana lägenheter som avses i 9 § tredje stycket.

§ 12

Fastighetsägarens prövning

Fastighetsägaren skall vid sin prövning av hyresgästförslagen utgå från de villkor som meddelats i samband med lägenhetens inlämnande. Vid bedömning av den bostadsköandes betalningsförmåga skall fastighetsägaren utöver fast anställning även godta annan inkomst av varaktig karaktär. För hushåll med små inkomster bör fastighetsägaren acceptera borgen.

Fastighetsägaren skall pröva förslagen i den av bostadsförmedlingen angivna turordningen. Om hyresgästförslag inte kan godtas enligt anvisad turordning eller om det av annat skäl inte skall tecknas kontrakt, skall fastighetsägaren skriftligt meddela bostadsförmedlingen skälet för detta.

När fastighetsägaren godkänt föreslagen hyresgäst skall bostadsförmedlingen snarast underrättas.

§ 13

Avtal om evakueringsmedverkan

Bostadsförmedlingen kan vid större ombyggnader mot särskild ersättning bistå fastighetsägare med evakueringslägenheter för evakuering av hyresgäster. Villkoren för detta skall avtalas med fastighetsägaren i varje särskilt fall.

Efter ombyggnaden skall fastighetsägaren lämna den evakuerade lägenheten till bostadsförmedlingen för förmedling, varvid lägenheten inte medräknas i den i § 1 angivna kvoten.

§ 14

Uppskjuten inlämning till bostadsförmedlingen

Efter överenskommelse med bostadsförmedlingen har fastighetsägare rätt att för evakueringsändamål vid ombyggnader använda lägenheter som skulle ha lämnats till bostadsförmedlingen enligt § 1 första stycket.

Efter ombyggnaden ska fastighetsägare till bostadsförmedlingen lämna lika många lägenheter som använts för evakuering enligt första stycket.

Förmedling av lägenheter till bostadssökande med särskilda skäl

Med bostadssökande med särskilda skäl avses personer med huvudsakligen fysiska funktionshinder.

Föreningen och bostadsförmedlingen vill understryka vikten av att de enskilda fastighetsägarna accepterar att inlämnade lägenheter kan förmedlas till bostadssökande med särskilda skäl. Föreningen förbinder sig att verka för att medlemmarna i större utsträckning medverkar till att lösa problem för dessa personer. Beslut om att godkänna en förmedling till bostadssökande med särskilda skäl ligger alltid hos fastighetsägaren.

§ 15

Förfrågan om lägenhet för bostadssökande med särskilda skäl

Bostadsförmedlingen skall inom två dagar från det en lägenhet mottagits för förmedling efterhöra med fastighetsägaren om lägenheten kan användas för bostadssökande med särskilda skäl. Vad gäller tidpunkt för hyresgästförslag, fastighetsägarens prövning mm gäller samma regler som för förmedling till bostadskön.

§ 16

Handikappanpassad lägenhet

Föreningen skall hos sina medlemmar verka för att när handikappanpassad lägenhet eller s k insprängd pensionärlägenhet blir ledig, fastighetsägaren regelmässigt informerar bostadsförmedlingen om detta och erbjuder den till personer med motsvarande behov.

§ 17

Överföring av lägenheter (bostadssökande med särskilda skäl) till förmedling till bostadskön

Lägenheter som prövats för bostadssökande med särskilda skäl och som efter visning inte befunnits lämpliga ska överföras för vanlig förmedling till bostadskön. Detsamma ska gälla när sökanden inte godkänts av fastighetsägaren.

Försöks- och träningslägenheter

Föreningen åtar sig att rekommendera ett antal fastighetsägare att individuellt träffa överenskommelse med Stockholms stad om att tillhandahålla försöks- och träningslägenheter. Dessa förmedlas via bostadsförmedlingen i enlighet med intentionerna i dessa överenskommelser.

Kommunstyrelsen i Stockholm stad har 2003-03-19 antagit riktlinjer för hur verksamheten med försöks- och träningslägenheter skall bedrivas. Syftet med dessa regler och mallar för kontraktskrivning, uppsägning mm är att verksamheten skall bedrivas utan störningar för grannar och fastighetsägare. För de fall där problem uppstår åtar sig bostadsförmedlingen att följa upp ärendet och medverka till att åtgärder vidtas av berörd myndighet/institution.

§ 18

Upplåtelse av lägenheter som försöks- och träningslägenheter

För uthyrning av försöks- och träningslägenheter gäller de riktlinjer som framgår av Bilaga A och B.

Bilagorna kan ändras under löpande avtalsperiod genom beslut av parterna.

OBS Bilagorna redovisas inte här. Red anmärkning.

Avtalets giltighetstid mm

§ 20

Ikraftträdande och giltighetstid

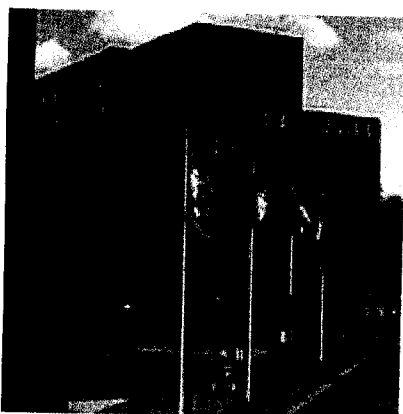
Den nya överenskommelsen gäller från den 3 oktober 2007 till den 31 december 2008 och förlängs därefter vid utebliven uppsägning kalenderårsvis med ett år i taget. Uppsägningstiden är tre månader före avtalsperiodens utgång.

§ 21

Godkännande

Överenskommelsen förutsätter godkännande av styrelsen för Stockholms Stads Bostadsförmedling AB samt styrelsen för Fastighetsägarna Stockholm.

Bilaga 3: Om Stockholms stads bostadsförmedling AB



Bostadsförmedlingens affärsidé

Bostadsförmedlingen skall vara den självklara marknadsplatsen för lediga hyreslägenheter för fastighetsägare och bostadssökande.

Bostadsförmedlingen skall förmedla hyresrätter efter köttidsordning i ett öppet och rättvist system med god insyn för fastighetsägare och kunderna i bostadskön.

Bostadsförmedlingen skall driva en professionell, effektiv och rättvis förtursverksamhet.

Bostadsförmedlingen skall ge kunderna i bostadskön och fastighetsägare en hög service och ständigt utveckla förmedlingens IT-system och e-tjänster i det syftet.

Verksamhet

Bostadsförmedlingen förmedlar lediga hyresrätter inom Stockholms stad och stora delar av stockholmsregionen. Vi förmedlar främst förstahandskontrakt samt enstaka korttidskontrakt. Vi förmedlar inte andrahandskontrakt och har ingen bytesförmedling. Vi förmedlar såväl nyproduktion som lägenheter i äldre bestånd.

Hämtat från Stockholms stads
bostadsförmedlings hemsida
www.bostad.stockholm.se

Stockholms stads bostadsförmedling AB (bfm) är kommunägt av Stockholms stad till 100% och startade sin nuvarande verksamhet 1999. Bfm förmedlar lediga hyreslägenheter inom Stockholms stad och stora delar av Stockholmsregionen (ca 20 kommuner). De kommunala bostadsbolagen lämnar samtliga lägenheter (exkl internflyttningar) till bfm för förmedling. Vidare förmedlar bfm samtliga lägenheter i nyproduktionen.

Ett frivillighetsavtal har tecknats med fastighetsägarföreningen i Stockholm där målsättningen är att 50% av de lediga privata hyresrättslägenheterna lämnas till bfm för förmedling. För förmedlingsprocessen har en överenskommen tidplan upprättats, bilaga 1. De senaste fem åren har antalet lägenheter som lämnats in till bfm för förmedling ökat. Detta tyder på att bfm lyckats vinna och behålla fastighetsägarnas förtroende. Under 2006 lämnas cirka 2700 privata hyreslägenheter in till bfm.

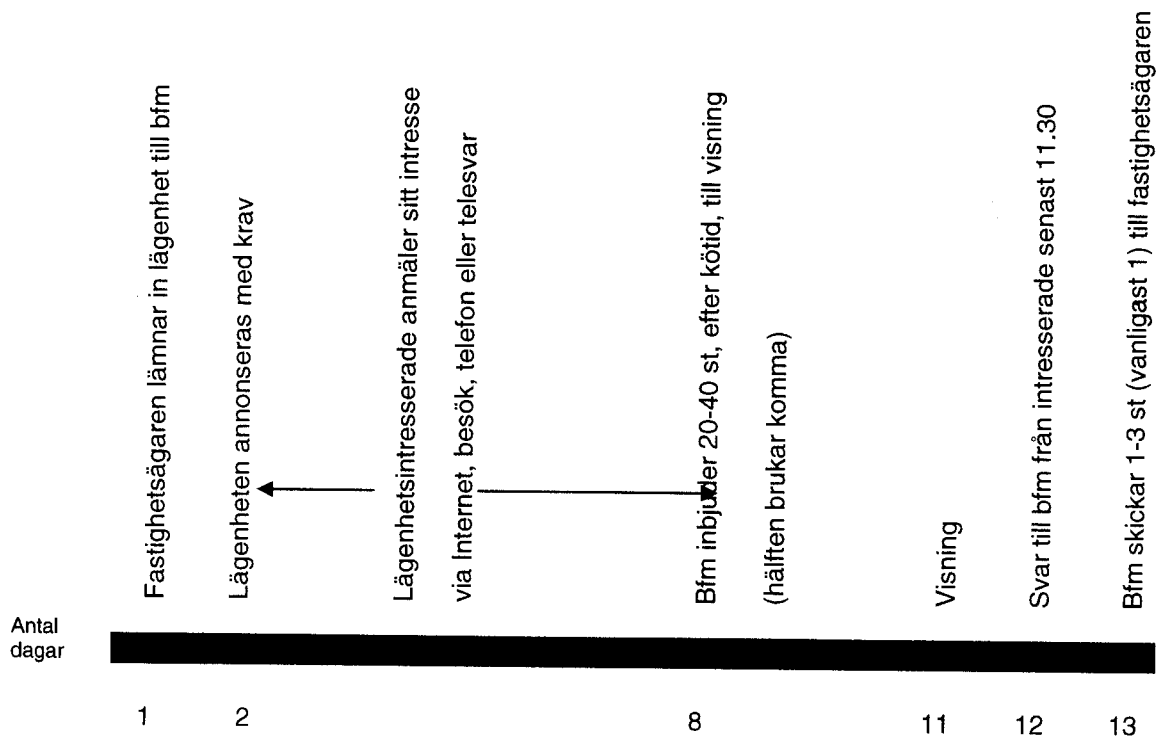
Lediga lägenheter utannonseras på bfm's hemsida. För att anmäla sitt intresse till en ledig lägenhet måste man stå i bfm's bostadskö. Intresseanmälan till en ledig lägenhet kan ske dels via Internet dels via kundtjänst eller telesvar. Det är således den sökande som är aktiv. Bfm skickar inte automatiskt några lägenhetsförslag till de bostadssökande.

För de bostadssökande som själva saknar möjlighet att nå systemet finns personalen på bfm redo att informera och hjälpa till med bostadssökandet. Utöver bfm's kundtjänst finns möjlighet att söka lägenhet genom systemet på en mängd andra platser bl a medborgarkontor.

Förmedlingsprocessen (se även figur nedan)

- Dag 1 Fastighetsägaren skickar in anmälan om ledig lägenhet till bfm. I anmälan anges alla uppgifter om lägenheten samt vilka krav som ställs på hyresgäst.
- Dag 2 Lägenheten, med samtliga uppgifter och krav, utannonseras på Internet av bfm's personal.
- Dag 2-7 Lägenhetsintresserade anmäler sitt intresse via Internet, besök, telefon eller telesvar.
- Dag 8 Bfm inbjuder 20-40 stycken, rangordnade efter kötid, till visning, hälften brukar komma.
- Dag 11 Visning av lägenheten.
- Dag 12 Svar till bfm från intresserade senast klockan 11.30.
- Dag 13 Bfm skickar 1-3 stycken (vanligast bara 1), rangordnade strikt efter kötid, till fastighetsägaren för kontraktsskrivning. OBS: det är alltid fastighets-ägaren som skriver kontrakt, inte bfm.

Figuren nedan illustrerar den överenskomna tidplanen mellan fastighetsägarna och bostadsförmedlingen, för förmedling av lägenheter inlämnade till bostadsförmedlingen.

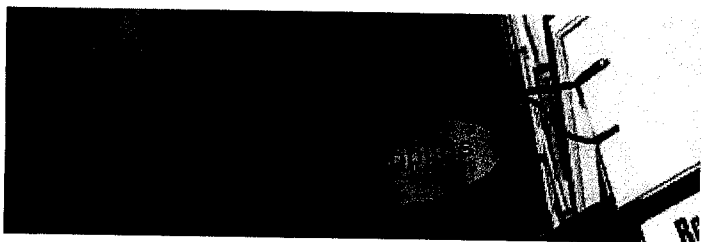


Exempel på krav som fastighetsägaren kan ställa: någon form av anställning, inga betalningsanmärkningar, minsta hushållsinkomst, högsta tillåtna ålder (ungdomsbostad), 55+ eller 65+ (seniorboende), inga husdjur (allergihus), endast icke rökare, etc.

Bostadskön i Stockholm f.n. (juni 2008) cirka 220.000 st. varav 25.000-30.000 aktiva, där samtliga betalar en årsavgift à 275 kronor.

Det finns bara en bostadskö. Studenter, ungdomar, seniorer etc. söker på de lägenheter där det uppges i kraven vilken typ av lägenhet som utannonseras.

Bilaga 4: Om Boplats Göteborg



Boplats Göteborg ägs av Göteborgs stad, tre kommunala bostadsföretag samt de privata fastighetsägarna.

En marknadsplats för bostäder

Boplats Göteborg fungerar som en marknadsplats för bostäder i Göteborgsregionen. Här hittar man utbudet av lediga lägenheter från många olika hyresvärdar, samlade på ett och samma ställe. I uppdraget ingår även att informera om bostadsmarknaden i Göteborg.

Allt på en sida

Via hemsidan kan man söka lägenhet med förstahandskontrakt. Här hittar man lägenheter från samtliga kommunala hyresvärdar samt flera av de privata värdarna i Göteborg. Lägenhetsutbudet på hemsidan uppdateras dagligen.

Registrering på hemsidan

För att söka lägenheter behöver den bostadssökande registrera sig på Boplats Göteborgs hemsida. Registreringen är kostnadsfri och ger den bostadssökande tillgång till en egen användarsida. Man måste vara 17 år för att registrera sig hos Boplats Göteborg och 18 år för att börja kunna söka.

Från användarsidan kan den bostadssökande se vilka lägenheter som passar angivna önskemål, vilka lägenheter han/hon har anmält ditt intresse på och om man har fått några erbjudanden om visning. Den bostadssökande kan även ändra i sina registrerade uppgifter och önskemål.

Om den bostadssökande inte har tillgång till Internet, är en ovan datoranvändare eller har frågor om Boplats kan man besöka Boplats-lokalen på Kungssportsplatsen 1 eller ringa under telefontid.

Det är viktigt att uppgifterna i registreringen stämmer och alltid är aktuella. Den bostadssökande uppmanas därför att regelbundet se över sina uppgifter och uppdatera dem vid behov. För att finnas kvar i Boplats Göteborgs databas behöver den bostadssökande spara om sina uppgifter minst var sjätte månad.

Hyresvärdens lägenheter - deras beslut

Det är alltid hyresvärdarna själva som väljer vem som blir erbjuden visning och kontrakt till deras lägenheter. Boplats Göteborg har ingen förmedlande roll utan fungerar endast som en marknadsplats. Boplats Göteborg bestämmer aldrig vem som blir erbjuden visning eller kontrakt. Det gör alltid hyresvärdarna själva.

Så fungerar uthyrningen

Det finns ingen bostadskö i Göteborg. Istället hyrs lägenheterna på Boplats Göteborg ut genom att bostadsföretagen sätter en urvalsprofil till varje lägenhetsannons. Hur urvalsprofilen ser ut beror på lägenheten och hyresvärdens uthyrningspolicy. Matchar flera sökande urvalsprofilen kan värden sortera de som matchar efter en rad kriterier, såsom skäl för flytt eller registreringsdatum på Boplats.

Bilaga 5: Om Bostadsförmedling i Malmö Stad (BoForum) som blir BoPlats Syd

Bakgrund

Till följd av den ändrade lagstiftning som trädde i kraft 1993-07-01, vilket innebar bl a att bostadsförsörjningslagen och lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt upphävdes, förändrades förutsättningarna radikalt att bedriva en kommunal bostadsförmedling i dåvarande former. Med anledning härav utredde stadsbyggnadskontoret olika alternativ att fortsättningsvis bedriva en bostadsförmedling i Malmö utifrån stadens, de bostadssökandes och fastighetsägarnas behov.

Efter överläggningar mellan företrädare för stadens fastighetsägare, hyresgästföreningen och stadsbyggnadsnämndens bostadsdelegation framtogs ett förslag till lokalt bostadsforum/förmedling i Malmö. Förslaget innebar i korthet att kommunen är huvudman för en bostadsförmedling som i reducerad omfattning handhar bostadsinformation, bostadssökanderegister på ADB, uppdragsverksamhet och specialförmedling. Verksamheten föreslogs ingå i stadsbyggnadskontorets organisation vid namn BoForum.

I ärendet om förslag till lokalt bostadsforum/förmedling i Malmö som antogs av stadsbyggnadsnämnden 1993-06-15 angavs följande mer specificerade inriktningar och mål.

- att informera bostadssökande om bostadsutbudet i Malmö Stad
- att handha ett aktuellt centralt bostadssökanderegister på ADB
- att bistå fastighetsägare, byggherrar m fl med tjänster vad beträffar förmedling och/eller marknadsföring (uppdragsverksamhet)
- att finna en arbetsform där fastighetsägare tillhandahåller kommunen bostäder för sökanden som p g a sociala/medicinska skäl har behov av en annan bostad
- att handha uppgifter på handikappanpassade lägenheter utifrån krav/önskemål om bostadsanpassningsbidrag enligt SFS 1992:1574.

I avsnittet om finansieringsförslag/intäkter angavs en initial förväntad intäkt om 300.000 kr baserad på en prognos om 1.500 förmedlade uppdrag som leder till kontrakt. En kommunal förmedlingsavgift på 200 kr skulle tas ut av bostadssökanden i samband med intresseanmälan. Vidare förväntades en intäkt om 1.100.000 kr avseende uppdragsverksamhet, försäljning av registerinformation och övrigt ADB-stöd (bostadssökanderegister på ADB) mm.

Den nya verksamheten, BoForum, trädde i kraft 1994-01-01.

BoForum som är en av hörnstenarna i det kommande BoPlats Syd har under hela sin verksamhetstid anpassat sina verksamhetsområden till efterfrågan på bostadsmarknaden.

Informationsverksamheten har varit inriktad på en allmän bred information till bostads-sökande, anordnande av utställningar och mässor samt utgivning av tidskriften Bostads-guiden. BoForum har vidare deltagit i separata informationsmöten för speciella grupper såsom nyanlända invandrare, seniorboende, kriminalvård mm.

Uppdragsverksamheten har under tider då vakansbeståndet varit högt förmedlat lägenheter och även varit behjälplig hos de fastighetsägare som anlitat BoForum. Under högskolans uppväxt har BoForum på ett påtagligt sätt drivit studentbostadsfrågan genom samarbete med högskolan, serviceförvaltningen, HSB m fl samt via blockhyresavtal självständigt drivit studentboende.

Seniorbostadssidan har under åren kontinuerligt utvecklats och för närvarande äger BoForum rådighet över cirka 950 seniorbostäder i olika delar av kommunen. Sökande till seniorboende står i BoForums seniorbostadskö, dit cirka 3.500 personer har anmält sitt intresse och där förmedlingen av lediga seniorbostäder sker strikt efter kötid.

BoForum hanterar också kommunens tomtkö (cirka 1.100 hushåll). För att stå i tomtkön betalas en årlig avgift om 300 kr. Fördelningen av kommunens tomter sker strikt efter kötid.

Förändringar när BoForum blir BoPlats Syd

Vari består då egentligen skillnaderna mellan tankarna kring det framtida BoPlats Syd och nuvarande BoForum?

Genom införandet av ett informationscenter med tillhörande bostadsförmedling, vilket bygger på en sammanslagning av Boplats Göteborgs informationsdel och Bostadsförmedlingen i Stockholms förmedlingsdel, utvecklas BoForum att svara mot de inriktningar och mål som sattes upp och beslutades 1993. Genom tydliggörandet av MKBs medverkan i den kommande förmedlingsdelen möjliggörs en ändamålsenlig bostadsförmedling. Genom MKBs medverkan och frivillighetsavtalen med de privata fastighetsägarna tillsammans med tydliga regler och förmedlingsprocesser stimuleras en medverkan från samtliga parter precis som utvecklingen har varit i Stockholm.

Införandet av köregler och den årliga köavgiften kommer medföra ett mer aktivt deltagande, vid anmälningarna till de ledigförklarade lägenheterna, från de bostadssökandes sida. Genom denna aktivitet kan en mer säkerställd statistik tas fram. Statistik gällande var man vill bo, lägenhetsstorlek, betalningsviljan, efterfrågan etc är frågeställningar som kontoret ställs inför vid t ex utarbetande av bostadsförsörjningsprogrammen. En tillförlitlig statistik är till stor hjälp vid planeringen av kommunens framtida utbyggnadsområden.

I och för sig har BoForum idag förmedling av lägenheter (seniorlägenheter), man har köer, man förmedlar strikt efter kötid, man har en årlig avgift (kommunala tomtkön), man har en bred informationsverksamhet. Vari, lite mera konkret, består då det nya?

- Genom ägardirektivet gentemot MKB om dess medverkan i bostadsförmedlingen ges en grundstomme för en trovärdig förmedling av lägenheter gentemot de bostadssökande i Malmö. MKB lämnar samtliga ledigförklarade lägenheter till BoPlats Syd som därefter lämnar tillbaks 30 % (beräknat på årlig basis) för

internflyttningar inom MKB. MKB lämnar tillika samtliga nyproducerade lägenheter till BoPlats Syd för förmedling via kön. Genom detta förfaringsätt finns goda förutsättningar att, genom frivillighetsavtalen, få ett större engagemang hos de privata fastighetsägarna att medverka i den nya bostadsförmedlingen.

- Tydliga köregler samt införandet av en köavgift, förslagsvis 300 kr/år, även vad gäller lägenhetskön. Någon förmedlingsavgift enligt Stockholmsmodellen föreslås att inte införas.
- Förmedling sker genom aktivt deltagande (på Internet, talsvar eller genom besök på förmedlingsorganet) från den bostadssökandes sida.

Studentbostäder

Som tidigare nämnts har BoForum mycket aktivt deltagit i studentbostadsfrågan. Numera hanterar varje enskild fastighetsägare sina studentlägenheter. Studenterna är tvungna att sätta upp sig i kö hos var och en fastighetsägare. Genom BoPlats Syd ges här en möjlighet att samla kommunens alla studentlägenheter och där studenterna sålunda endast behöver anmäla sig till en kö. Huruvida studenterna skall betala köavgift behandlas senare.

Tillgänglighet

BoPlats Syd skall ha en hög servicenivå med hög tillgänglighet. Detta åstadkommes dels genom möjligheten för den bostadssökande att själv hantera sitt köärendande via hemsidan på Internet, dels genom central placering av förmedlingens lokaler och öppethållande för besök eller telefonsamtal under en stor del av dagen. Förslag föreligger om besök- och telefontider mån-fre 10.00-16.00. Eventuell någon form av kvälls- eller helgöppet diskuteras.

Tomtkön

Handläggningen av den kommunala tomtkön på BoForum, som idag endast fördelar kommunalt ägda tomter, föreslås överföras till fastighetskontoret.

Lägenheter till socialt svaga hushåll

Den verksamhet som lägenhetsenheten på fastighetskontoret idag bedriver med anskaffning av lägenheter till personer som av olika skäl inte kan erhålla egna hyreskontrakt föreslås bibehållas inom nuvarande organisation. Det är viktigt i detta sammanhang att ett utvecklat samarbete mellan lägenhetsenheten och BoPlats Syd byggs upp.

Befintliga köer

Både BoForum (seniorbostäder) och MKB har idag befintliga köer. Exakt hur dessa köer och eventuella andra köer från anslutande privata fastighetsägare och kommunala bolag kommer att behandlas för lösas i projektets kommande arbetsgrupper.

Bilaga 6: Preliminär projektkalkyl

Förmedlingsverksamheten i BoPlats Syd skall vara avgiftsfinansierad och ha som målsättningen att utvecklas till en verksamhet som i sin helhet skall vara självfinansierad efter 4-5 år. I kalkylen nedan redovisas kostnader, intäkter och bidrag som krävs dels initialt i projektet, dels på några års sikt. **Under 2008 redovisas de olika kostnader som erfordras för verksamhetens uppbyggnad. De beräknade kostnaderna är i balans med de medel som disponeras av projektet.**

2008

	Beräknad kostnad kkkr	Intäkter av köavgifter (300 kr)	Beslutad finansiering (inkl Boforum) 3.000 from 2009 + 2.800	Ytterligare kommunal finansiering
Kostnadsslag				
Startkostnader för projektet	200			
Organisations- och personalkostnader	250			
Inköp av förmedlingssystem/licenskostnader	1.300		KB 2008 1.500	
Anpassning/införande av förmedlingssystem	200			
Fysisk miljö, inredning, lokaler mm	300			
IT-hårdvara, IT-driftmiljö	200			
Träning och utbildning av personal	100			
Diverse marknadsföring, KickOff mm	200			
Driftskostnad jan-sept 2008	1.150			
Driftkostnad oktober-december 2008	400			
KOSTNADER/INTÄKTER/BIDRAG	4.300	0	4.300	0
2009				
Kö, beräknat antal: 10 000				
KOSTNADER/INTÄKTER/BIDRAG	8.800	3.000	5.800	0
2010				
Kö, beräknat antal: 15 000				
Minskat kommunbidrag 1100 kkr				
KOSTNADER/INTÄKTER/BIDRAG	9.200	4.500	4.700	0
2011				
Kö, beräknat antal: 20 000				
Minskat kommunbidrag 1.200 kkr				
KOSTNADER/INTÄKTER/BIDRAG	9.500	6.000	3.500	0
2012				
Kö, beräknat antal: 25 000				
Minskat kommunbidrag 1.200 kkr				
KOSTNADER/INTÄKTER/BIDRAG	9.800	7.500	2.300	0

2013

Kö, beräknat antal: 30 000

Minskat kommunbidrag 1.200 kkr

KOSTNADER/INTÄKTER/BIDRAG	10.100	9.000	1.100	0
---------------------------	--------	-------	-------	---

2014

Kö, beräknat antal: 35 000

Minskat kommunbidrag 1.100 kkr

KOSTNADER/INTÄKTER/BIDRAG	10.500	10.500	0	0
---------------------------	--------	--------	---	---

Utöver ovanstående köavgifter/intäkter finns intäkter från externa aktörer som utnyttjar marknadsplatsen samt reklamintäkter från webbplatsen. Dessa intäkter kan av förklarliga skäl ej redovisas nu.