

Svar på interpellation om bostadsförmedlingens funktionalitet

Stefan Hanna (C) har i en interpellation ställt frågor avseende bostadsförmedlingens funktionalitet.

Jag kan inledningsvis säga att jag är stolt över beslutet att inrätta en bostadsförmedling i Uppsala. Ett av många kloka initiativ som majoriteten med S, MP och V tagit för att förbättra bostadsmarknaden i Uppsala kommun. Beslutet om inrättandet av en bostadsförmedling togs också i stor enighet över blockgränserna.

I inledningen av sin interpellation skriver Stefan Hanna att ”Centerpartiet tycker det är viktigt att Bostadsförmedlingens verksamhet sker på ett sätt som underlättar för dem med störst behov att få tag i en lägenhet.”

Enligt de juridiska aspekterna får en bostadsförmedling med en allmän kö inte ge fördelar exempelvis till personer i kön som kan erbjuda en byteslägenhet eller till dem som har särskilt stort behov av en lägenhet. Inte heller får en bostadsförmedling avvika från turordningen i kön för att exempelvis tillgodose önskemål om blandade bostadsområden. Sådana önskemål får tillgodoses genom att vissa lägenheter hålls utanför kön.

Däremot arbetar bostadsförmedlingen med en inkluderande kommunikation, service och tillgänglighetsanpassning av förmedlingstjänsten. Bostadsförmedlingen undersöker även möjligheten av kompletterande tjänster till seniorer med låg internetanvändning som söker en trygghetsbostad. Bostadsförmedlingen har telefontider och tar emot besökare som behöver hjälp i sitt bostadssökande. Bostadsförmedlingen har också rustat upp med en kundservice som kan erbjuda service på 10 olika språk.

Hur många av de funktionaliteter som fanns i kommunens kravspecifikation på ett system för bostadsförmedling uppfylls av kommunens egenutvecklade system?

Ärendet som kommunfullmäktige fattade beslut om den 15 juni 2015 var det styrmedel och kravspecifikation som Bostadsförmedlingen har att utgå ifrån. Sen ingår även uppdrag i mål och budget samt ägardirektiv till bolaget.

Systemet hanterar i dagsläget:

- webbplatsen
- bostadsökandes process för att registrera sig i kön,
- betalning av avgifter samt påminnelser om att förnya betalningsperiod
- bostadsökandes process för att bevaka, söka och anmäla sig på lediga bostäder genom Mina Sidor
- visning och svar
- handlägningsstöd i förmedlingsprocessen

- ärendehantering och logg för kundservice
- portal för hyresvärdar att lämna bostäder, hämta förslag på hyresgäst och återrapportera
- integrationslösning för effektivt utbyte av information mellan hyresvärdars fastighetssystem och bostadsförmedlingens system
- integration med kreditupplysningsföretag
- integration med SPAR (folkbokföringen)
- stöd för ekonomiredovisning och betalningsinformation mellan bank och kundärende
- rapporter för uppföljning och statistik

På vilket sätt samverkar bolaget i utvecklingsarbetet med andra bostadsförmedlingsleverantörer?

Idag samverkar bolaget med bostadsförmedlingarna i Stockholm, Göteborg, Malmö och Luleå för att utbyta erfarenheter och expertis i syfte att effektivisera förmedlingsprocessen och matchningen mellan bostadssökande och hyresvärdar.

Bostadsförmedlingen i Stockholm använder en förmedlingstjänst (system) som utvecklats i egen regi. Bostadsförmedlingen i Malmö använder ett externt system. För att Bostadsförmedlingen ur ett långsiktigt perspektiv skulle utveckla den mest fördelaktiga och kostnadseffektiva lösningen förde Bostadsförmedlingen dialog med bostadsförmedlingarna i Stockholm och Malmö under 2015.

Under 2015 arbetade Bostadsförmedlingen i Stockholm i ett egenutvecklat system, som då var 10 år gammalt, i väntan på att ersätta det med ett nytt system i egen regi. Uppsala Bostadsförmedling undersökte möjligheten att samfinansiera och driva utvecklingen av det nya systemet tillsammans med Bostadsförmedlingen i Stockholm. Bostadsförmedlingen i Stockholm tackade nej till erbjudandet eftersom tidplanen för lansering av Uppsalas Bostadsförmedling inte överensstämde med Stockholms tidplan för nytt system. Uppsala Bostadsförmedling valde därför en annan riktning. Det nya systemet i Stockholm är än idag under utveckling.

Efter en marknadsundersökning som Uppsala Bostadsförmedling gjorde framgick det att inget förmedlingssystem som fanns på marknaden var optimalt utifrån den önskade verksamheten. Bostadsförmedlingen förde även dialog med Boplats Syd kring det externa systemet som de använde. I den riskanalys som genomfördes hade Malmölösningen centrala brister och uppfyllde inte en tillräckligt stödjande funktion för verksamhetens behov. Malmö var inte heller helt nöjd med leverantören och upplevde att utveckling och förbättring av systemet då gick långsamt.

Finns det ett egenvärde för Uppsala kommun att ha ett egenutvecklat system för Bostadsförmedling?

Genom att utveckla förmedlingstjänsten i egen regi har Bostadsförmedlingen haft möjlighet att effektivisera processerna som gagnar bostadssökande och hyresvärdar bäst. Genom att skapa mervärde för de två kundgrupperna väljer allt fler att nyttja förmedlingstjänsten. Bostadsförmedlingen undersöker möjligheten att sälja, dela eller samäga förmedlingstjänsten med liknande verksamheter.

Hur påverkas människor som står i Bostadsförmedlingens bostadskö av att fler hyresvärdar ansluter sig till bostadskön?

Bostadsförmedlingens uppdrag är att förenkla för bostadssökande att hitta till de lediga hyresrätter som finns i Uppsalaregionen genom en gemensam marknadsplats. Därför arbetar Bostadsförmedlingen för att allt fler hyresvärdar ska upptäcka förmedlingstjänsten, ju fler hyresvärdar som väljer att samarbeta med Bostadsförmedlingen desto närmare målet når bolaget. Idag samverkar Bostadsförmedlingen med ett 20-tal olika hyresvärdar och räknar med att förmedla närmare 5 000 bostäder under 2018.

I ägardirektivet anges att bolaget ska erbjuda korta ledtider för bostadsförmedling, hur kan vi följa upp att så sker?

I ägardirektivet står inte uttryckligen att ledtiderna ska vara korta däremot står det att ”Uppsala Bostadsförmedling AB ska vara kommunens verktyg för att säkerställa en effektiv hyresrättsmarknad i Uppsalaregionen.”

Det byggs bostäder i många delar av Uppsalaregionen vilket ställer högre krav på att det ska vara enkelt för bostadssökande och hyresvärdar att hitta varandra. Genom en gemensam kö och tillgänglig förmedlingstjänst får bostadssökande tillgång till utbudet från samtliga hyresvärdar som Bostadsförmedlingen samarbetar med. Hyresvärdarna får i sin tur stöd i uthyrningsadministrationen för lediga bostäder och tillgång till en kunddatabas med närmare 100 000 bostadssökande.

Allt fler som inte är i ett omedelbart behov av bostad väljer att registrera sig i bostadskön som en försäkring för framtiden. Genom att registrera sig i den gemensamma bostadskön behöver bostadssökande inte ha personliga kontakter för att få en bostad. Ju fler lediga lägenheter från olika hyresvärdar på en och samma marknadsplats desto enklare blir bostadssökandet. Idag samarbetar Bostadsförmedlingen med ett 20-tal hyresvärdar i fyra kommuner.

Hur många av nuvarande hyresvärdar anslutna till bostadskön erbjuder samma villkor som Uppsalahem?

I kontinuerlig dialog och samverkan med anslutna och tillkomna hyresvärdar verkar Bostadsförmedlingen för att harmonisera hyresvärdarnas kriterier.

Kriterierna skiljer sig mellan de anslutna hyresvärdarna, tydligast variation är kraven på inkomstnivå. De kommunala bostadsbolagen i Uppsala och Enköping har inget krav på inkomstnivå. Bland de privata hyresvärdarna är det en som har existensminimum som inkomstkrav, övriga hyresvärdar har krav på inkomstnivå mellan 2-4 gånger hyran.

Erik Pelling

Kommunalråd (S)