

Kommunfullmäktige

Nr 60. Inrättande av en bostadsförmedling i Uppsala KSN-2014-1585

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

att inrätta en bostadsförmedling med huvuduppdraget att förmedla hyreslägenheter i Uppsalaregionen med start den 1 januari 2016,

att uppdra till Uppsalahem AB, Studentstaden AB och Uppsala Kommun Fastighets AB att överlämna sina bostadsköer, tillhörande systemlösningar och register för övertagande och avveckling, i takt med inrättandet, till bostadsförmedlingen ett helägt dotterbolag till Uppsala stadshus AB, i enlighet med föredragningen,

att uppdra till Uppsalahem AB, Studentstaden AB och Uppsala Kommun Fastighets AB att använda bostadsförmedlingen för förmedling av befintliga och tillkommande lediga hyresbostäder enligt särskilt avtal i likhet med andra aktörer,

att godkänna förmedlingsprinciper enligt ärendets **bilaga 2** och kö- och förmedlingsregler enligt ärendets **bilaga 3**,

att godkänna namnändring för ombildande av Uppsala Kommuns Gasgenerator AB till Uppsala bostadsförmedling AB,

att godkänna ägardirektiv och bolagsordning enligt ärendets **bilaga 4 och 5**,

att godkänna affärsplan och budget för perioden 2016-2018 enligt ärendets **bilaga 6**,

att godkänna en förmedlingsavgift om 1 250 kr och en köavgift om 290 kr/år, båda inklusive moms,

att förrätta val för styrelse, ägarombud och lekmannarevisorer till Uppsala bostadsförmedling AB,

att uppdra till Uppsala Kommuns Gasgenerator AB att hålla extra bolagsstämma och anta den bilagda bolagsordningen samt ändra bolagets firma till Uppsala bostadsförmedling AB,

att Uppsala Kommuns Gasgenerator AB beviljas en checkkredit på 20 miljoner kronor i Uppsala kommuns koncernkontosystem,

att bemyndiga kommunstyrelsen att fatta nödvändiga beslut och ingå erforderliga avtal för att verkställa och etablera bostadsförmedlingen under den tid då bolagsstyrelsen ej är tillsatt, samt

att hastigheten för övertagande och avveckling av Uppsalahem AB:s kö och samordning av kötider kommer, i likhet med andra fastighetsägare, att efter dialog slås fast i individuell överenskommelse mellan bostadsförmedlingen och fastighetsägaren.

Anmäls att kommunstyrelsen för egen del beslutat

att uppdra till kommunledningskontoret att tillsammans med arbetsmarknadsförvaltningen, socialförvaltningen, omsorgsförvaltningen och äldreförvaltningen att ta fram riktlinjer och uppdragsersättning för en förtursverksamhet som kan bidra till att svara upp mot del av kommunens bostadssociala behov i enlighet med föredragningen och att återredovisa detta till kommunstyrelsen i november 2015,

att uppdra till kommunledningskontoret att tillsammans med Uppsalahem AB, Studentstaden AB och Uppsala Kommun Fastighets AB utreda inrättande av en internbyteskö och att återredovisa detta till kommunstyrelsen i november 2015,

att i dialog med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB utreda samarbete för att hitta samordningsvinster och kostnadseffektivitet,

att uppdra till kommunledningskontoret att säkerställa process för verksamhetsövergång samt ge kommunens förhandlingschef tillfällig delegation att för Uppsala bostadsförmedling AB:s räkning ingå de kollektivavtal som erfordras,

att uppdra till kommunledningskontoret att upprätta en kommunikationsplan för Uppsalahem AB, Studentstaden AB och Uppsala Kommun Fastighets AB som ska rikta sig till bostadssökande och hyresgäster efter kommunfullmäktiges beslut i detta ärende, samt

att i dialog med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB utreda samarbete för att hitta samordningsvinster och kostnadseffektivitet.

Reservationer

Marta Obminska (M), Therez Olsson (M) och Mats Gyllander avger särskilt yttrande enligt **bilaga A**.

Mohammad Hassan (FP) och Jonas Segersam (KD) avger särskilt yttrande enligt **bilaga B**.

Stefan Hanna (C) avger särskilt yttrande enligt **bilaga C**.

Simon Alm (SD) reserverar sig enligt **bilaga D**.

Uppsala den 27 maj 2015

Maria Gardfjell/Astrid Anker

I ärendet deltagande:

Maria Gardfjell (MP), Erik Pelling (S), Caroline Andersson (S), Gustaf Lantz (S), Eva Christiernin (S), Rahima Ortac, (S), Rickard Malmström (MP), Ilona Szatmari Waldau (V), Marta Obminska (M), Therez Olsson (M), Mats Gyllander (M), Mohamad Hassan (FP), Stefan Hanna (C), Jonas Segersam (KD) och Simon Alm (SD).

Dessutom närvarande:

Johan Lundqvist (MP), Linda Eskilsson (MP), Hanna Mörck (V), Daniel Rogozinski (V), Louise Landerholm Bill (M) och Anna Manell (FP).

Sammanfattning

Bostadsmarknaden i Uppsala är i förändring. Antalet byggherrar har ökat från 7 till 42 sedan 2012. Effekterna av detta kommer att bli påtagliga inom en snar framtid och målet är att antalet byggherrar ska uppgå till 100 stycken inom en fyraårsperiod. På bostadsmarknaden i Uppsala finns många små hyresvärdar och några få större. Utöver de aktörer som verkar inom det ordinarie beståndet finns omkring 30 aktörer på studentbostadsmarknaden. Detta har medfört att det finns en rad olika köer och system på bostadsmarknaden, vilket gör det svårt för den bostadssökande att orientera sig och söka lägenhet.

I årets budget Inriktning, Verksamhet och Ekonomi 2015-2018 fick kommunstyrelsen i uppdrag att inrätta en bostadsförmedling. En aktörsanalys med nuvarande stora och medelstora byggherrar och hyresvärdar som idag är verksamma i Uppsala visar att de ställer sig positiva till en bostadsförmedling i Uppsala.

Uppsala bostadsförmedling AB föreslås inrättas med start 1 jan 2016 med huvuduppdraget att förmedla hyreslägenheter inom Uppsalaregionen. Bostadsförmedlingen ska erbjuda service till medborgare och fastighetsägare samt stärka attraktiviteten för Uppsalas fastighetsmarknad.

Förmedlingen ska vid behov kunna hantera internbytesköer för Uppsala kommuns bostadsbolag, vilket innebär att boende i det kommunala beståndet ska ges möjlighet att byta lägenhet inom samma bestånd. Förmedlingen ska kunna hålla en anslagsfinansierad förtursverksamhet för särskilda målgrupper. Förutsättningarna för en förtursverksamhet och internbyteskö föreslås utredas under hösten 2015 och återredovisas till kommunstyrelsen. Bostadsförmedlingen ska även kunna erbjuda evakueringsservice mot betalning från de fastighetsägare som efterfrågar tjänsten.

Ärendet

I IVE 2015-2018 fick kommunstyrelsen i uppdrag att inrätta en bostadsförmedling.

Gemensam beredning

En styrgrupp, under ledning av kommunledningskontorets chef, bestående av direktörer för berörda förvaltningar och Uppsalahem AB har ansvarat för utredningen. Omvärldsbevakning har genomförts bland annat med besök och kunskapsöverföring från Boplats Syd i Malmö och Stockholms bostadsförmedling. Möten med kommuner i Uppsalaregionen och fastighetsägare har genomförts löpande under ärendets gång för att undersöka efterfrågan kring en bostadsförmedling och dess tjänster.

En arbetsgrupp med medarbetare från kommunledningskontoret och stadsbyggnadsförvaltningen har berett uppdraget och ärendet om att inrätta en bostadsförmedling under våren 2015. Uppsalahem AB har varit delaktiga i processen och deltagit i veckovisa avstämmningar tillsammans med arbetsgruppen. Uppsalahem AB har bidragit med erfarenhet och kompetens gällande exempelvis kö- och förmedlingsregler, IT-system och varit be-hjälpliga med information om hur Uppsalahem AB:s kö fungerar idag.

Uppsala kommun har träffat ett antal fastighetsägare för samtal kring inrättandet av en bostadsförmedling; Stena Fastigheter, Rikshem, Wallenstam, Åke Sundvall, ByggVesta, Graflunds, Diligentia samt Uppsala Kommuns Fastighets AB. Uppsalahem AB har varit delaktiga i ärendets beredningsprocess. Den samlade bilden från dessa möten är att samtliga aktörer är positiva till en bostadsförmedling i Uppsala. Endast de kommunala bolagen har egna köer i Uppsala, de privata aktörerna använder sig av bostadsförmedlingar där det är möjligt.

Samtliga ser en lokal förmedling som en tydlig ingång till Uppsalamarknaden och vill vara aktiva med att bidra till verksamhetens utveckling. Samtliga har uttryckt vilja att använda bostadsförmedlingens förmedlingstjänster. Det ger initialt en marknadstäckning om minst 85 procent av den reguljära marknaden. Merparten av de aktörer som är positiva till en bostadsförmedling i Uppsala har erfarenhet av bostadsförmedlingen i Stockholm. Denna förmedling lyfts som ett gott exempel av fastighetsägarna. Utöver en rättvis, transparent och effektiv förmedlingsprocess efterfrågas kundvård, evakuerings-tjänst och en tydlig kontakt till verksamheten, såväl till förmedlingen som kommunen i stort. Det är få aktörer som hanterar en egen kö, istället nyttjas Stockholms bostadsförmedling av de flesta fastighetsägarna. Även om verksamheten upplevs som bra innebär detta svårigheter med snabb förmedling och att hitta rätt hyresgäst till rätt objekt. Förväntningarna på en bostadsförmedling i Uppsala är höga. Ett tydligt medskick från mötena med fastighetsägarna är att en bostadsförmedling i Uppsala ska kunna erbjuda samma service och tjänster som bostadsförmedlingen i Stockholm.

Även hyresgästföreningen ser positivt på att Uppsala kommun ska inrätta en bostadsförmedling och ser detta som en möjlighet för bostadssökande att få en bättre orientering på bostadsmarknaden. Möten med Handelskammaren i Uppsala samt styrelsen för Fastighetsägarna i Uppsala län har ägt rum. Handelskammaren är positiva till en bostadsförmedling och vill även att möjligheten till en näringslivsförtur undersöks.

Möten har i skrivandets stund initierats med Enköping, Östhammar och Tierp. De tre kommunerna ser positivt på inrättandet och är intresserade av att nyttja förmedlingstjänsten för sina kommunala bostadsbolag. Dialog med kringliggande kommuner kommer att initieras löpande.

Uppsala kommun har även träffat studentnationerna och Uppsala Studentkår. Uppsala Studentkår är positiva till inrättande av en bostadsförmedling och vill vara delaktiga i det fortsatta arbetet. Studentstaden AB har ungefär hälften av det totala studentbostadsbeståndet och kommer att använda bostadsförmedlingen i Uppsala. Ett fortsatt arbete med att få övriga aktörer på studentbostadsmarknaden att ansluta sig och

använda bostadsförmedlingen blir en viktig uppgift för bostadsförmedlingens fortsatta arbete.

Föredragning

Bostadsmarknaden i Uppsala har förändrats de senaste tio åren. Intresset för Uppsalas bostads- och fastighetsmarknad har ökat och räknas som en av Sveriges starkaste. Marknaden har blivit tillgänglig och flera nya aktörer har valt att etablera sig och engagera sig i bostads- och stadsbyggnadsprojekt. Antalet byggherrar har ökat från 7 till 42 sedan 2012.

På bostadsmarknaden i Uppsala finns många små hyresvärdar och några få större. Utöver de aktörer som verkar inom det ordinarie beståndet finns omkring 30 aktörer på studentbostadsmarknaden. Det har medfört att det finns en rad olika köer och system på bostadsmarknaden. Det är idag svårt att komma in på bostadsmarknaden i Uppsala, då det finns många olika aktörer på marknaden utan en samordnande part. Det upplevs idag som svårt för bostadssökande att orientera sig på hyresmarknaden. På samma sätt upplever många fastighetsägare svårighet att få en effektiv förmedling och träffa rätt hyressökande.

Regeringen har i år fattat beslut om ett investeringsstöd för hyresrättsproduktion. Ett av kraven för att erhålla stöd är att lägenheterna förmedlas via kommunal bostadsförmedling.

Bostadsförmedling – definition och verksamhet

Kommunen har lokalt det övergripande ansvaret för bostadsförsörjningen. Det kommunala åtagandet grundas främst på KomL, lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Om det behövs för att främja bostadsförsörjningen ska en kommun även anordna en bostadsförmedling, vilket framgår av 4 § lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Boverket gör följande definition av kommunala bostadsförmedlingar: ”med kommunal bostadsförmedling avses en serviceinstans där bostäder från flera olika fastighetsägare kan förmedlas och där kommunen beslutar om vilka förmedlingsprinciper som ska gälla”.

Enligt nuvarande lag (2000:1383) kan bostadsförmedling avse sådan verksamhet som syftar till att skapa kontakt mellan en bostadssökande och en bostadsupplåtare som inte är identisk med förmedlaren.

Juridiska aspekter

De juridiska aspekterna kring inrättande av en bostadsförmedling kan sammanfattas:

- Det krävs att kommunen har beslutat att tillhandahålla kommuninvånarna bostadsförmedling efter vissa politiska riktlinjer och fastställda förmedlingsprinciper för att kommunal bostadsförmedling skall anses föreligga.
- Det är endast kommunala bostadsförmedlingar som ges möjlighet att ta ut kö- och förmedlingsavgift. Det föresätter att verksamheten särhålls annan fastighetsverksamhet.

- Bostadsförmedlingen kan förmedla lägenheter även utanför kommungränsen eftersom bostadsförsörjningen är en del i ett större regionalt perspektiv i storstadsområdena där det råder en större gemensam bostads- och arbetsmarknad.
- Bostadsförmedlingar är inte tvingande utan bygger på valfrihet. En viktig faktor för bostadsförmedlingar är att systemet bygger på transparens och rättvisa och att förmedlingen är frivillig för hyresaktörer att ansluta sig till.
- En kommunal bostadsförmedling kan, utöver en förmedlingsavgift, ta ut en köavgift av den sökande om lägenheter förmedlas i turordning efter kötid.
- Ett begränsat antal lägenheter i kön kan fördelas enligt ett förturssystem utan att detta hindrar att köavgifter tas ut. En kommunal bostadsförmedling kan hantera internbytesköer åt andra kommunala bostadsbolag. En sådan kö utgör dock en separat kö som inte ingår i det allmänna kösystemet hos bostadsförmedlingen.

De juridiska aspekterna kring inrättandet av en bostadsförmedling finns i sin helhet i **bilaga 1**.

Bostadsförmedlingens syfte och förmedlingsprinciper

Bostadsförmedlingen ska erbjuda en transparent, effektiv och rättvis förmedlingstjänst till bostadssökande och fastighetsägare. En bostadsförmedling i Uppsalaregionen syftar till att:

- Erbjuda service till medborgare och bostadssökande.
- Erbjuda service gentemot fastighetsägare och byggherrar.
- Stärka attraktiviteten för Uppsalaregionens fastighetsmarknad.

En bostadsförmedling underlättar fastighetsägarnas egen administration kring köer och uthyrning. Grundprincipen är att de bostadssökande i förmedlingen bär kostnaden för tjänsten. I dagsläget bärs den administrativa kostnaden för befintliga köer av de boende. Inrättandet av en bostadsförmedling gynnar således både privata och kommunala fastighetsägare.

Lagstiftningen har ändrats sedan Stockholm startade sin bostadsförmedling, något som tillkommit för att verksamheten ska klassas om bostadsförmedling är att kommunfullmäktige måste anta förmedlingsprinciper. Det har alltså inte funnits några andra exempel att utgå ifrån vid utformningen av dessa. Uppsala bostadsförmedling AB kommer bli först ut med fastställda förmedlingsprinciper antagna av kommunfullmäktige.

Förmedlingsprinciperna redogör för principer för själva förmedlingen, verksamheten och förmedlingstjänsten: bostadsförmedlingen ska erbjuda en transparent, effektiv och rättvis förmedlingstjänst till bostadssökande och fastighetsägare. Förmedlingen ska stärka attraktiviteten för Uppsalaregionens fastighetsmarknad. Bostadsförmedlingen ska verka för attraktivt Uppsala och en attraktiv region genom att möjliggöra för en enkel och snabb väg till rätt bostad.

Hyresrätter, befintliga och nyproducerade, studentbostäder, ungdomslägenheter, seniorbostäder/trygghetsboenden samt korttidskontrakt förmedlas i en rak kö efter tid och genom ett transparent system. Det är kostnadsfritt för fastighetsägare att ansluta sig och använda bostadsförmedlingens förmedlingstjänst. Bostadsförmedlingen övertar och avvecklar fastighetsägarens egna köer. Hastigheten för denna avveckling träffas i individuell överenskommelse mellan bostadsförmedlingen och fastighetsägaren. Utöver detta ska evakueringservice kunna erbjudas till fastighetsägarna.

Förmedlingsprinciperna redovisas i sin helhet i **bilaga 2**.

Omvärldsbevakning

I Sverige finns idag tre bostadsförmedlingar i kommunal regi; Bostadsförmedlingen i Stockholm, Boplats Syd (Malmö) samt i Kungsbacka. Växjö kommun slog under 2013 ihop köerna för sina tre fastighetsbolag. Verksamheten kan idag inte klassas som en kommunal bostadsförmedling då formella krav inte uppfylls, Växjö kommun utreder detta vidare.

I Göteborg finns för närvarande marknadsplatsen Boplats Göteborg som drivs av Göteborgs stad tillsammans med regionala aktörer. Göteborgs stad utreder möjligheten att inrätta en kommunal bostadsförmedling. Marknadsplatserna är inte klassade som bostadsförmedlingar utifrån lagstiftarens definitioner.

Bostadsförmedlingen i Stockholm förmedlar lägenheter i Uppsala sedan 2009 åt flera stora fastighetsägare, bland annat Diligentia, Vasakronan, Rikshem och Stena Fastigheter. Stockholms bostadsförmedling bedriver även en anslagsfinansierad förtursverksamhet på uppdrag av Stockholms stad som också omfattar förmedling av försöks- och träningslägenheter.

Gemensamt för bostadsförmedlingarna i Stockholm och Malmö är att både förmedlingarna från start tilldelades en regional roll för förmedling och att verksamheterna drivs med gott resultat, både ekonomiskt och verksamhetsmässigt. Båda förmedlingarna har expanderat de senaste åren och förmedlar åt allt fler aktörer. En annan gemensam nämnare är att verksamheterna arbetar aktivt med att utveckla en så professionell och effektiv förmedlingsprocess som möjligt och att kommunikation och service är en central del för verksamhetens målgrupper; bostadssökande och fastighetsägare.

Skillnader idag finns i exempelvis sammansättningen av köerna, Malmös kö är mindre och används generellt under kortare perioder av aktiva bostadssökande. Stockholms kö är stor i omfattning och många bostadssökande står kvar i kön och genererar kötid utan att aktivt söka lägenhet. Andra skillnader finns kring åldergräns, omsättning, personalstyrka, hur förmedlingsprocessen går till och vilken form verksamheterna bedrivs i. I **bilaga 7** redovisas skillnader och likheter mellan bostadsförmedlingarna samt förslag på inriktning för Uppsala bostadsförmedling AB.

Bostadsförmedlingar i privat regi

Det står alla fritt att starta en bostadsförmedling. Det är dock endast kommunala bostadsförmedlingar som har möjligheten att få en intäktsida på förmedlingsverksamheten. Andra

aktörer är tvungna att söka alternativa finansieringsmodeller för verksamheten. Kommunala bostadsförmedlingar styrs av regelverk som ska garantera rättvisa och transparenta system för den sökande. Den lagstiftningen berör inte andra aktörers verksamhet. En konsekvens av detta är att fastighetsägarna inte efterfrågar ett sådant alternativ, något som framgått av den gemensamma beredningen.

Privata alternativ har svårt att garantera och säkerställa långsiktighet och förutsägbarhet för fastighetsägare och hyresvärdar. De alternativ som finns på marknaden i privat regi är inte bostadsförmedlingar utan marknadsplatser. Skillnaderna är många men framförallt erbjuder inte marknadsplatserna en rak kö till bostadssökande. Enskilda fastighetsägare kan erbjuda bytestorg där hyresgäster kan byta lägenheter med varandra. Uppsalahem AB erbjuder en sådan plattform idag. Bytestorg är inte en tjänst som kommer att erbjudas via bostadsförmedlingen.

Organisationsform

Formmässigt skiljer sig bolag från nämnder, då bolaget bedriver sin verksamhet och ägs utifrån kommunalrättsliga principer, men verkar under aktiebolagslagen vilket innebär bland annat att rollerna mellan ägare (kommunen) och bolagsstyrelse/vd är tydliga. Syfte och mål men ett kommunalt bolag regleras i bolagsordningen och genom ägardirektiv. Bolagiseringen innebär att ett tydligt tvåpartsförhållande skapas mellan kommunen och bolag. Tvåpartsförhållandet innebär att affärsmässigheten i relationen och effektiviteten ökar hos båda parter.

Aktiebolagsformen används vanligen för rörelsedrivande, konkurrensutsatta, icke skattefinansierad verksamhet. Ett annat motiv som vanligen anges för bolagsformen är att det finns behov av att verksamheten behöver, i förhållande till annan förvaltning, drivas på ett självständigt sätt för att uppnå en effektiv och transparent förvaltning. Vanligast förekommande är kommunala bolag inom bostads- och energisektorn.

Uppsala bostadsförmedling föreslås bedrivas i bolagsform. Organisationsformen bedöms bäst främja verksamheten och för att skapa en regional roll samt förtroende och relationer på marknaden. Stockholms bostadsförmedling drivs i bolagsform och en utredning kring bolagisering av Boplats Syd pågår i skrivande stund. Boplats Göteborg utreder frågan att inrätta en bostadsförmedling i bolagsform.

Regional roll

För att bostadsförmedlingen ska bli framgångrik och ge ett mervärde för medborgarna bör förmedlingen kunna erbjuda förmedlingstjänst åt privata och allmännyttiga bostadsbolag i hela Uppsalaregionen. De större privata fastighetsägarna har bestånd utanför Uppsala kommuns geografiska gränser vilket gör att förmedlingen inte ska begränsas enbart till Uppsala. Regionens infrastruktur skapar goda förutsättningar att bo i en kommun och arbeta i en annan. Det ligger därför i Uppsala kommuns intresse att möjliggöra för sökande att hitta goda boendemöjligheter i och utanför Uppsala.

I likhet med Stockholms bostadsförmedling och Boplats Syd bör den nya bostadsförmedlingen ges en regional roll inte bara i att förmedla lägenheter, utan även kring kommunikation och marknadsföring för fastighetsmarknaden inom de områden de förmedlar.

Tidigare nämnda bostadsförmedlingar har ingen lokalgeografisk begränsning i sina uppdrag, utan detta regleras utifrån de aktörer som ska nyttja förmedlingen.

Ägardirektiv, affärsplan och budget

Bostadsförmedlingen föreslås bedrivas i bolagsform. Ägardirektiven och bolagsordningen för Uppsala bostadsförmedling AB finns i **bilaga 4** respektive **bilaga 5**. Affärsplan innehållande budget och plan för perioden 2016-2018 finns i **bilaga 6**. Den framtagna kalkylen, som finns som bilaga till affärsplanen, utgår ifrån att bolaget kommer att kunna vara självfinansierat redan från första året. För budgetåret 2016 visar kalkylen ett negativt resultat om 284 908 kronor. För de efterföljande två åren visar bolaget ett positivt resultat om 315 847 kronor respektive 1 007 139 kronor. Den positiva resultatutvecklingen baseras på antaganden om att antalet betalande bostadssökande ökar med 10 procent årligen samtidigt som kostnadsökningen sker med 5 procent.

Finansiering av bolagets verksamhet sker initialt med nyttjande av den beviljade checkkrediten. Det första året nyttjas checkkrediten med 9,3 miljoner kronor för att år 2018 minskas till 6 miljoner kronor, tack vare eget genererade kassaflöden från bolagets verksamhet.

Nedan redogörs för de antaganden som gjorts i samband med framtagandet av budget för 2016. Antagande avseende kostnader:

- Investering i IT-system och webbplats samt övriga kontorsinventarier har antagits uppgå till 10 miljoner kronor. Av denna investering avser cirka 6-7 miljoner kronor investering i webbplats inklusive kundsidor med inloggning via bank-id samt migrering och konvertering av databaser. Antagandet baseras på information från Uppsalahem AB och från Stockholms bostadsförmedling. Avskrivningar beräknas uppgå till 1 miljon kronor årligen, givet en avskrivningstid på 5 år vilket är den ekonomiska längden för IT-system.
- Lokalkostnaden har beräknats utifrån antagande om att en lokalyta om 600 kvm behövs då verksamheten kommer behöva ha en reception samt kundutrymme med ett antal kundtillgängliga datorer. Lokalkostnader har antagits uppgå till 1,2 miljoner kronor/år.
- Personalkostnaden har beräknats med utgångspunkt att 7-8 personer idag arbetar med uthyrning på Uppsalahem AB. Förutom uthyrningspersonalen kommer bolaget att bemannas med ett antal nyckelpersoner bland annat vd, marknadsförings- och ekonomichef. Kalkylen bygger på att bolaget kommer att ha sammanlagt 12 heltidsanställda, en personalstyrka som bedöms nödvändig i initialskedet.
- I övriga kostnader ingår revision, marknadsföringskostnader, leasingavgifter, övriga administrationskostnader, årlig driftkostnad för underhåll av webbplats och IT-system.
- Bolagets finansiering sker genom nyttjande av den beviljade checkräkningskrediten om 20 miljoner kronor. En räntekostnad om 200 000 kronor har tagits med i budgeten vilket motsvarar en ränta på 1 procent.

Antagande avseende intäkter:

- Uppsalahem AB:s bostadskö har i skrivande stund (april 2015) 96 000 sökande. Samtidigt är 35 000 sökande registrerade i Studentstaden AB:s bostadskö. I dagsläget finns ingen information huruvida de bostadssökande i Uppsalahem AB:s kö är samma personer som finns hos Studentstaden. Erfarenheten från Malmö stad är att antalet bostadssökande halverades i samband med att man införde avgiftsbelagd bostadskö. I budgeten för 2016 har antagandet gjorts att antalet betalande bostadssökande uppgår till 50 000 under första året.
- Intäkter från förmedlingstjänsten har i budgeten för 2016 beräknats utifrån antagandet att 500 hyreslägenheter kommer att förmedlas under året.
- I kalkylen har inte hänsyn tagits till eventuella uppdragsersättningar för hantering av förturskö och internbyteskö då detta kommer att utredas vidare.

Utgångspunkten för framtagande av ekonomiskt underlag för planperioden 2017-2018 baseras på en enkel årlig uppräknings av intäkter med 10 procent och kostnader med en årlig ökning på 5 procent.

Köregler

Syftet med bostadsförmedlingen är att tillhandahålla en gemensam kö som gäller för beståndet som ska förmedlas, de bostadssökande är då garanterade att få söka alla typer av bostäder under förutsättning att de uppfyller kraven för den enskilda bostadstypen. Kösystemet och förmedlingsprocessen ska präglas av rättvisa, transparens och effektivitet. Kö- och förmedlingsreglerna har arbetats fram med Boplats Syds och Bostadsförmedlingen i Stockholms köregler som exempel. Uppsalahem AB:s uthyrningserfarenhet och egna köregler har bidragit till förslaget.

Kö- och förmedlingsreglerna är framtagna med den övergripande ambitionen att bolaget ska erbjuda en digital hantering för förmedlingsprocess och kundhantering. Förslaget innebär en åldergräns på 16 år. Fokus på ungdomars etablering på bostadsmarknaden kan även göras genom riktade utskick samt att ungdomslägenheter kan förmedlas till olika åldersspann för att gynna olika åldersgrupper. För att ansluta sig till förmedlingen förutsätts att den fysiska personen har ett svenskt personnummer eller samordningsnummer. En funktion kallad Bostad direkt ska förmedla lägenheter som visat sig vara svåruthyrda samt korttidskontrakt. Genom Bostad direkt förmedlas bostäderna inte efter kötid utan efter annan grund. Den bostadssökande behåller sin kötid efter tecknande av kontakt via Bostad direkt.

Kö- och förmedlingsreglerna redovisas i **bilaga 4**.

Hantering av befintliga köer i kommunal regi

Uppsala Kommun Fastighets AB förmedlar i dagsläget cirka 30 lägenheter om året och har en kö på sökande om cirka 12 000 personer. Studentstaden AB har en kö om cirka 35 000 sökande. Uppsalahem AB:s kö är den största i sammanhanget och har uppemot 96 000 sökande. Cirka 50 procent av de sökande i Uppsalahem bor på annan ort än Uppsala kommun.

Uppsalahem AB och Studentstaden AB har även så kallad boendetid vilket berör cirka 15 000 personer i dagsläget. Boendetid innebär att boende i beståndet genererar tid genom hyreskontraktet som de kan söka nya lägenheter på, motsvarande kötid. De som har ett bostadskontrakt hos Studentstaden AB ges idag möjlighet att omvandla boendetiden till kötid hos Uppsalahem AB. Hanteringen av Uppsalahems köer, som är de mest omfattande, kan delas in i olika scenarios:

Scenario 1: Uppsalahems kunder får erbjudande om att flytta över befintlig kötid till den nya förmedlingen.

Detta scenario användes som metod vid starten av Boplats Syd. Fokus var i första hand att hantera det kommunala bostadsbolagets kö, MKB, som hade en ung kö på fem år.

Växjö slog samman sina tre köer från de tre kommunala bostadsbolagen. Fokus var att samordna dessa. De förmedlar inte andra aktörers lägenheter. Scenariot innebär en liten förändring för Uppsalahem AB:s köande och gynnar den grupp som i dagsläget inte aktivt söker bostad. Metoden är bra om syftet är att samordna kommunala bostadsbolags köer. Scenariot blir gynnsamt för de med lång kötid.

Scenariot kan komma att försvåra en regional roll då det blir fokus på en aktör. Detta scenario minskar incitamentet för nya kunder att ställa sig i bostadskön. Förmedlingens neutralitet och rättvisa kan bli ifrågasatt av marknaden. Scenariot riskerar att bli otydligt gentemot kund då metoden genererar parallella köer.

Scenario 2: Uppsalahems kunder får erbjudande att under en övergångsperiod behålla befintlig kötid.

Används som metod av både Stockholm och Malmö. Den ger fastighetsägarna en möjlighet att själva vara med och påverka inträdet till förmedlingen och ger incitament att ställa sig i förmedlingens kö för bostadssökande. Uppsalahems kö avvecklas successivt under förslagsvis 7 år. Under denna övergångsperiod kommer de kunder som väljer att ansluta sig till förmedlingen ha tillgång till två köer i förmedlingen, varav den ena riktar sig direkt till Uppsalahems bestånd. Hur stor andel av Uppsalahems bestånd som ska förmedlas till de två köerna under övergångsperioden regleras i separat avtal mellan bostadsförmedlingen och Uppsalahem.

En avveckling på exempelvis 7 år innebär att de kunder inom Uppsalahem som har behov, cirka 60 procent av befintlig kö, ges möjlighet att skaffa en bostad innan kön avvecklas. Resterande 30 procent har i Uppsalahem AB:s egna mätningar uppgett att de inte har behov av en lägenhet inom närtid.

Rekommendation

Hastigheten för övertagande och avveckling av Uppsalahems kö och samordning av kötider kommer, i likhet med andra fastighetsägare, att efter dialog slås fast i individuell överenskommelse mellan bostadsförmedlingen och fastighetsägaren.

Den samlade bedömningen är att scenario 2 är den mest framkomliga vägen för att åstadkomma och säkerställa största möjliga och samlade utbud av hyreslägenheter med en rak kö. Den raka kön i förmedlingen kommer skapa en snabb förmedling för alla bostadssökande med slutmålet att hela marknadsutbudet ska utgöra träffyta för den bostadssökande.

Rekommendationen är en avvecklingsperiod om 7 år, vilket säkerställer att Uppsalahems köande inte missgynnas genom förlorad kötid. Scenario 2 säkerställer att alla bostadssökande i förmedlingen söker lägenhet på likvärdiga villkor efter tydliga spelregler. Scenario 2 utgör också en bra modell för hur befintliga köer efter avtal med andra kommuner och fastighetsägare kan övertas och avvecklas.

Boende med kontrakt hos Uppsalahem AB, Studentstaden AB och Uppsala Kommun Fastighets AB kommer att erbjudas en internbyteskö, där möjlighet ges att byta bostad inom det kommunala beståndet. Detta innebär att boende kommer kunna ta med sig nuvarande boendetid till internbyteskön. Internbyteskö föreslås utredas vidare, vilket redogörs för under rubriken ”Fortsatta utredningar”.

Övergångsperiod

Övergångsperioden, då befintliga kunder i ovan nämnda bolag, får erbjudande om att ansluta sig till bostadsförmedlingen föreslås till 1,5 år. En generös övergångsperiod är en förutsättning för en lyckad start för förmedlingen. Befintliga kunder och köande får ett erbjudande att ansluta sig. Personuppgifter enligt PUL hanteras i särskilt avtal mellan berörda bolag. Uppsalahem AB, Studentstaden AB och Uppsala Kommun Fastighets AB föreslås få uppdraget att överlämna sina bostadsköer, tillhörande systemlösningar och register för övertagande och avveckling av bostadsförmedlingen. Den ekonomiska ersättningen för detta regleras i avtal mellan bostadsförmedlingen och respektive bolag. Ovan nämnda bolag ska fortsättningsvis använda förmedlingen för förmedling av befintliga och tillkommande lediga hyresbostäder enligt särskilt avtal i likhet med andra aktörer.

Hanteringen av övertagandet av köerna och de nya kunder som vill ansluta sig kommer att kräva en planerad kommunikationsinsats och en rättssäker IT-lösning och som tål hårt tryck på inregistrering. Kommunledningskontoret föreslås få uppdraget att upprätta en kommunikationsplan för Uppsalahem AB, Studentstaden AB och Uppsala Kommun Fastighets AB som ska rikta sig till bostadssökande och hyresgäster efter kommunfullmäktiges beslut i detta ärende.

Medarbetarperspektivet

Överföring av bostadsköerna från Uppsalahem AB, Studentstaden AB och Uppsala Kommun Fastighets AB till Uppsala bostadsförmedling kan komma att påverka de medarbetare som arbetar med uthyrningsverksamheten. Medarbetare som arbetat inom uthyrningsprocesserna i nämnda bolag kan erbjudas möjlighet att följa över till bolaget och detta måste belysas i särskild ordning. Kommunledningskontoret föreslås få uppdraget att säkerställa process för verksamhetsövergång samt ge kommunens förhandlingschef tillfällig delegation att för Uppsala bostadsförmedling AB:s räkning ingå de eventuella kollektivavtal som erfordras.

Beslut om inrättande av bostadsförmedlingen påverkar inte någon förvaltning inom Uppsala kommun.

Fortsatta utredningar

Följande utredningsuppdrag föreslås utredas vidare under hösten 2015 och redovisas till kommunstyrelsen i november:

1. Förtursverksamhet

Uppsala kommun har idag stora utmaningar kring bostadssociala frågor. En utmaning är att få tillgång till lämpliga hyresrätter som matchar behovet. Dagens bostadssituation i Uppsala, där bristen är stor på lägenheter, gör att många medborgare tvingas söka hjälp via socialtjänsten när livssituationen förändras akut. Uppsala kommun har idag stora kostnader för de bostadssociala kontrakten som blir allt fler.

Bostadsförmedlingen i Stockholm hanterar en förturskö som är en uppdragsstyrd verksamhet från Stockholms stad. Förturskön bidrar till att svara upp mot de bostadssociala behov som kan uppstå. Förturskön i förmedlingen har särskilda riktlinjer och kriterier. Förtur till bostad kan beviljas till vanliga lägenheter, seniorboende, trygghetsboende och ungdomslägenheter med hänsyn till de krav som ställs för respektive boendetyp. Man kan ansöka om förtur om man till exempel har starka medicinska eller sociala behov som krävt vård och behandling eller om det föreligger ytterst trängande omständigheter, till exempel en hotbild, som gör att man är i akut behov av ändrade bostadsförhållanden. Ett utskott i bostadsnämnden prövar ansökan och en sökande kan begära omprövning av ett avslagsbeslut om det finns nya uppgifter att åberopa till stöd för förtursansökan.

Denna form av beslut är dock inte ett myndighetsbeslut som kan överklagas jämfört med ett avslagsbeslut angående bistånd i form av bostadssocialt kontrakt, som kan överklagas med stöd av socialtjänstlagen. Ett förturssystem kan dock innebära färre antal biståndsärenden hos socialtjänsten genom att behovet av bostad kan tillgodoses genom förtur om den enskildes behov av stöd rör enbart hjälp med bostad.

Kommunledningskontoret föreslås få uppdraget att tillsammans med arbetsmarknadsförvaltningen, socialförvaltningen, omsorgsförvaltningen och äldreförvaltningen att ta fram riktlinjer för en förturskö som en uppdragsstyrd verksamhet från Uppsala kommun till bostadsförmedlingen och att återredovisa tillbaka till kommunstyrelsen i november 2015. I uppdraget ska för- och nackdelar med en förtursverksamhet presenteras, dess påverkan på socialtjänsten, prioriterade målgrupper, styrning av verksamheten samt kostnader för förtursverksamheten. Utredningen ska också ge förslag på tillvägagångssätt som exempelvis riktlinjer och/eller rutiner för verkställande av myndighetsbeslut.

2. Internbyteskö

Bostadsförmedlingen ska kunna hålla en internbyteskö åt de kommunala bostadsbolagen. En internbyteskö innebär att en person med kontrakt hos ett kommunalt bostadsbolag kan ställa sig i internbyteskön. Denna kö är kostnadsfri att ställa sig i och finansieras inte av reguljära köavgiften. Kötiden baseras på hur länge den sökande bott i den nuvarande bostaden. Om denna tjänst inrättas ska det föregås av beslut om kö- och förmedlingsregler.

för den interna byteskön. Kommunledningskontoret föreslås få uppdraget att tillsammans med Uppsalahem AB, Studentstaden AB och Uppsala Kommun Fastighets AB utreda inrättandet av en internbyteskö och att återredovisa detta till kommunstyrelsen i november 2015.

Ekonomiska konsekvenser

Inrättande av bostadsförmedlingen medför inte några ekonomiska konsekvenser för nämnder eller bolag. Bostadsförmedlingens verksamhet kommer att vara självfinansierad. De initialt nödvändiga investeringarna kommer att finansieras genom nyttjande av den beviljade checkräkningskrediten om 20 miljoner kronor.

Några negativa ekonomiska konsekvenser på de bolag som lämnar ifrån sig bostadsköer blir inte då dessa köer tidigare administrerats kostandsfritt för bostadssökande.

Bilaga A

Särskilt yttrande (M)

Uppsala kommun växer. Fler människor vill bo, leva, arbeta, driva företag och bilda familj i vår kommun. Vi moderater välkomnar denna utveckling. Under Alliansens ledning har bostadsmarknaden breddats. Antalet byggherrar har ökat från 7 till 42 stycken och en ökning av antalet hyresvärdar går också att skönja. Med rekordåret 2014 inom Uppsalas bostadsbyggande bakom oss, med antagna detaljplaner innehållandes över 5 000 bostäder, är vi också väldigt angelägna att dessa bostäder byggs och kommer våra nuvarande och blivande invånare till del.

Vi är måna om att den som idag söker bostad ska få det lättare att finna den. Samtidigt är det viktigt att i sammanhanget förtydliga att en bostadsförmedling i sig inte skapar fler bostäder.

Vi ser dock fördelar med erbjudandet om att tillhandahålla en kö, förutsatt att den grundar sig i frivillighet för berörda parter. Positivt är bland annat den administrationslättning som en bostadsförmedling medför för den enskilda fastighetsägaren samt den transparens och rättssäkerhet som den tillför den bostadssökande. Vår förhoppning är att detta erbjudande kan attrahera ännu fler aktörer att etablera sig i Uppsala. Därför ser vi framemot att samordningen av kötiderna kommer att fastslås genom individuella överenskommelser.

Det är av stor vikt att inrättandet av en bostadsförmedling inte sker på bekostnad av skattebetalarna. Samtidigt ska kostnaden för den enskilde sökanden vara rimlig. Självkostnadsprincipen är viktig och vi är därför öppna för att sänka såväl årskostnaden för den som står i kö som förmedlingsavgiften i den takt som de ekonomiska ramarna gör detta möjligt. En annan viktig aspekt är att en dialog med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB ska ske för att utreda samarbete för att hitta samordningsvinster och kostnadseffektivitet.

Marta Obminska (M), Therez Olsson (M), Mats Gyllander (M)

Bilaga B. Särskilt yttrande (FP) och (KD)

Folkpartiet och Kristdemokraterna reserverar sig till förmån för eget yrkande om att köavgiften ska vara 250 kronor per år.

Vi tror bostadsförmedlingen är en bra samordning av flera köer som finns idag och att Uppsala kommun blir bättre på att ge service för de medborgare som söker bostad i kommunen och regionen. Det är viktigt att bostadsförmedlingen är avgiftsfinansierad och inte skattefinansierad med självkostnadsprincipen som utgångspunkt. Vi uppnår en balanserad ekonomi för förmedlingen genom att hålla kostnaderna nere och inte bygga en organisation som tar i anspråk de avgifter som kommer in, dels genom att få in så mycket avgifter som möjligt. En alltför hög avgift kan drabba de resurssvaga och socialt utsatta som är i mest behov av en bostad i Uppsala. En hög avgift kan också, paradoxalt nog, leda till att vi får lägre intäkter eftersom en hög avgift kan avskräcka de personer som idag har en bostad men väljer att ställa sig i kön av trygghetsskäl för att parera framtida problem eller förändrad familjesituation. En hög avgift kan, precis som vi skriver ovan, leda till att organisationen blir överdimensionerad och tanken med självkostnadsprincipen går om intet. Därför anser vi att vi redan från början bör ge tydliga signaler dels till verksamheten att hålla nere kostnaderna, och dels till de bostadssökande att vi gör allt för att hålla nere avgiften så att fler kan ställa sig i kön.

Mohamad Hassan (FP), Jonas Segersam (KD)

Bilaga C. Reservation (C).

Bostadssituation i Uppsala är i dagsläget mycket svår. Tusentals människor står i bostadskö och för många som inte har råd att köpa sin egen bostad så är situationen nästintill hopplös. Centerpartiet är därför mycket positiva till att förenkla för dem som söker hyresbostäder inom Uppsala kommun. Vi anser också att det är helt nödvändigt för Uppsala kommun att kraftigt förbättra hanteringen av bostadssociala kontrakt. Dock så anser vi inte att ett egenutvecklat och kostsamt system för bostadsköhantering i endast Uppsala kommuns regi är vare sig klokt eller kostnadseffektivt. Ett system som i bästa fall skulle inkludera samtliga fastighetsägare inom kommunen, något som idag är mycket osäkert. Sedan så kommer inga nya bostadskösystem leda till fler bostäder.

Det är oklokt och slöseri med skattebetalarnas pengar att inte pröva om en gemensam systemupphandling kan göras med bostadsförmedlingen i t ex Stockholms kommun. Om ett liknande kösystem är bra måste det vara möjligt att upphandla ett sådant system i samarbete med andra kommuner.

Om vi kan enas med t ex Stockholms kommun, som sägs vara på väg att upphandla ett nytt liknande system, kan Uppsala kommun kraftigt minska sina investeringskostnader samt löpande drifts- och underhållskostnader.

Centerpartiet bedömer också att tidplanen som beskrivs i ärendet är orimlig.

Att hinna få fram en tillräckligt bra systemspecifikation, upphandla och bygga det tänkta systemet för lansering 1/1 2016 är vilseledande och orealistiskt. Bland annat bör hanteringen av bostadssociala kontrakt vara med i kravspecifikationen redan från början.

Vi anser att kommunen istället, och omgående! Ska utveckla en användarvänlig hyresbostadsportal där samtliga relevanta fastighetsägares köer kan nås och där lediga objekt kan hittas. Bostadsportalen ska vara ”en väg in” för bostadssökande till hyresmarknaden för bostäder i Uppsala.

Vi är i framtiden positiva till att ett enhetligt bostadskösystem lanseras i Uppsala men under andra förutsättningar. Dels så måste fastighetsägarna enas om ett nytt bostadskösystem med gemensamma baskrav för hyresgäster som också bättre respekterar befintliga kötider. Samtidigt vill vi att systemet upphandlas med någon annan kommun.

Vår samlade bedömning är att de uppskattade kostnaderna för att utveckla ett användarvänligt och fungerande bostadskösystem är grovt underskattade samtidigt som tidsplanen är orealistisk.

Därför bör Uppsala kommun avstå från att i nuläget fatta beslut om systeminventeringen och bildandet av ett bostadsbolag.

Stefan Hanna (C)

Bilaga D. Reservation (SD).

Sverigedemokraterna reserverar sig till förmån för bifall till att kötid från Uppsalahem AB fortsätter att gälla i 50 år för Uppsalahem AB:s hyresbestånd. Det är viktigt att garantera dem som har stått i kö att de får behålla sin kötid tills de hittat den bostad de vill flytta till. Det är omfattande bostadsbrist i Uppsala varför 7 år inte är en tillräcklig avvecklingstid av Uppsalahem AB:s bostadskö då många tusen bostadssökande efter denna tid ännu inte har hunnit finna en bostad. Det är inte rättvist mot de 94 000 personer som står i Uppsalahem AB:s bostadskö att deras väntan på en lämplig bostad ska riskera att bli ännu längre.

Simon Alm (SD)

Handläggare
Helena Bavrell Östblom

Datum
2015-04-30

Diarienummer
KSN-2014-1585

Bilaga 1

Juridiska aspekter– bostadsförmedling

Med anledning av uppdraget att inrätta en kommunal bostadsförmedling i Uppsala kommun som ska förvaltas av ett kommunalt bolag bör följande juridiska aspekter lyftas fram.

Inledning

Av den grundläggande regeln i 2 kap. 1 § kommunallagen (KL) om kommuners kompetens framgår att kommuner får bedriva verksamhet som är av allmänt intresse och som har anknytning till dess område eller medlemmar. Här fastslås den så kallade lokaliseringsprincipen. De intressen som kommunen vill tillgodose ska vara knutna och lokaliserade till kommunen. Det är inte nödvändigt och inte heller tillräckligt att den verksamhet som man vill främja bedrivs inom kommunens gränser, utan det avgörande är att intresset av den är knutet till kommunen (se Karnov lagtextkommentar, författare Johan Höök). Vidare framgår av 2 kap. 7 § KL att kommuner endast får bedriva näringsverksamhet om den går ut på att tillhandahålla allmännyttiga anläggningar eller tjänster åt medlemmarna i kommunen. Verksamheten får inte ha vinstsyfte. Utöver kommunalagens regler om kompetens finns den så kallade specialreglerade kompetensen som utökar den allmänna kompetensen.

Det kommunala ansvaret för bostadsförsörjningen framgår av lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Utgångspunkten för stödet att inrätta en kommunal bostadsförmedling återfinns i nämnda lag då den föreskriver att en kommun ska, om det behövs, anordna bostadsförmedling (7 §).

Definition bostadsförmedling

Mellan åren 1947 och 1993 gällde lagen (1947:523) om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande m.m. (bostadsförsörjningslagen). Den innehöll inte någon definition av vad som avses med bostadsförmedling. Enligt förarbetena till nuvarande lag (prop. 2000/01:26, s. 19) ansåg regeringen att begreppet behövde definieras och man ville förtygliga vad som kan hänföras till kommunal bostadsförmedling. Ordet bostadsförmedling har nämligen historiskt använts både som beteckning på verksamheten som sådan och på den organisatoriska enhet som bedrivit den. Enligt förarbetena kan bostadsförmedling sägas avse sådan verksamhet som syftar till att skapa kontakt mellan en bostadssökande och en bostadsupplåtare som inte är identisk med förmedlaren. Det krävs att kommunen har beslutat att tillhandahålla kommuninvånarna bostadsförmedling efter vissa politiska riktlinjer och fastställda förmedlingsprinciper för att kommunal bostadsförmedling ska anses föreligga. Ett kommunalt bostadsföretag som utan något särskilt uppdrag att vara kommunal

bostadsförmedling fördelar egna lägenheter är alltså inte att betrakta som kommunal bostadsförmedling (a.a. s. 51). I vilken form verksamheten bedrivs har inte betydelse för frågan om bostadsförmedlingen ska anses vara kommunal eller inte. Det avgörande är om bostadsförmedlingen är en sådan kommunal tjänst som kommunen har beslutat att tillhandahålla kommuninvånarna efter vissa politiska riktlinjer och fastställda förmedlingsprinciper.

Förmedlingsersättning

I 12 kap jordabalken (allmän kallad hyreslagen) finns bestämmelser som avser att skydda hyresgäster från otillbörliga krav på ersättning i samband med bostadsförmedling eller uthyrning av lägenheter.

Enligt 65 § hyreslagen är det straffbart att ställa upp villkor om särskild ersättning för upplåtelse av bostadslägenhet eller för överlåtelse av hyresrätt till sådan lägenhet. I 65 a § hyreslagen finns en regel om förbud mot så kallade förmedlingsprovision. Den innebär att det är förbjudet att ta emot, träffa avtal om eller begära ersättning av hyressökande för förmedling av bostadslägenhet för annat ändamål än fritidsändamål. Sådan ersättning får dock utgå vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt grunder som föreskrivs av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer.

Regeringen har i förordningen (1978:313) om taxa för yrkesmässig bostadsförmedling föreskrivit att ersättning får tas ut med högst 3 000 kr inklusive moms för en lägenhet i ett en- eller flerfamiljshus och med högst 1 000 kr inklusive moms för ett möblerat eller omöblerat rum. Ersättning får endast tas ut om förmedlingen leder till att hyresavtal träffas.

Nämnda ersättning enligt 65 a § hyreslagen får således tas ut vid yrkesmässig bostadsförmedling som bedrivs i såväl kommunal som privat regi. Vidare framgår i bestämmelsen att när det gäller kommunala bostadsförmedlingar är det också tillåtet för dessa att ta ut en köavgift enligt vissa särskilda grunder som anges i bostadsförsörjningslagen, mer om detta nedan.

Bostadsförmedling- lokaliseringsprincipen

Av förarbetena (a.a. s. 21) framgår att bostadsförsörjningen och bostadspolitikerna på lokal nivå i första hand är en angelägenhet för den enskilda kommunen. Enligt regeringen kan förhållandena emellertid vara sådana att det är nödvändigt att se bostadsförsörjningsfrågan i ett vidare perspektiv än den enskilda kommunens. Som exempel kan nämnas förhållandena i storstadsområdena, där en stor inflyttning innebär att en redan besvärlig situation på bostadsmarknaden förvärras. Saken blir därmed inte bara en rent lokal angelägenhet utan får i högsta grad betydelse även för andra kommuner och för den berörda regionen. Till exempel förmedlar de kommunala bostadsförmedlingarna i Stockholm och Malmö lägenheter utanför kommungränserna. I dessa regioner finns en gemensam arbets- och bostadsmarknad som omfattar ett betydligt större område större än kommunerna Stockholm och Malmö. En förmedling över kommungränserna kan också anses gagna de egna kommunmedlemmarna. Som jämförelse kan också nämnas att en kommun har ansetts kunna engagera sig i verksamheter inom en annan kommuns område, bland annat för flygtrafik, när anläggningarna i fråga behövts och varit till nytta för den egna kommunen och dess invånare (se RÅ 1974 A 2082). Är kravet på "anknytning" uppfyllt, kan det kommunala engagemanget

sträcka sig även utanför rikets gränser (se RÅ79 Ab 12 angående färjetrafik mellan Sverige och Finland).

I vilken form får förmedlingen bedrivas?

Av 3 kap 16 § kommunallagen ("KL") följer att en kommun får efter beslut av fullmäktige lämna över vårderna av en kommunal angelägenhet, för vars handhavande särskild ordning inte föreskrivits, till ett aktiebolag, ett handelsbolag, en ekonomisk förening, en ideell förening, en stiftelse eller en enskild individ. Vidare säger bestämmelsen att vårderna av en angelägenhet som innefattar myndighetsutövning får dock enligt 12 kap. 4 § regeringsformen överlämnas endast om det finns stöd för det i lag.

Av förarbetena (Prop. 2000/01:26 s. 20) framgår att det står kommunen fritt att avgöra på vilket sätt förmedlingsuppgiften ska utföras. Uppgiften kan till exempel utföras i egen regi, lämnas över till ett kommunalt företag eller genom avtal om drift av verksamheten på entreprenad lämnas över till ett annat privaträttsligt subjekt. Den del av bostadsförmedlingens verksamhet som kan anses innefatta myndighetsutövning måste dock, som framgår ovan, även i fortsättningen ligga kvar under kommunalt beslutsfattande eftersom det inte finns särskilt lagstöd för ett överlämnande av uppgiften. Enligt förarbetena gäller det framför allt förtursärenden där en enskild tillhandahåller en bostad i form av bistånd enligt socialtjänstlagen (1980:620) eller lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade.

Det kan konstateras att begreppet myndighetsutövning innebär beslut eller andra åtgärder som ytterst är uttryck för samhällets maktbefogenheter i förhållande till medborgarna. Sådan åtgärd som inte beslutats med stöd av författning etc. utgör inte myndighetsutövning. Det redogörs dock inte närmare i förarbetena för vilka delar av verksamheten rörande bostadsförmedling som inte kan överlämnas till bolag.

Även om en kommun lägger ut verksamheten på entreprenad så har kommunen alltjämt huvudmannaskapet och det yttersta ansvaret för verksamheten. Det åligger därför kommunen, såsom tidigare sagts, att ange bland annat mål och riktlinjer för verksamheten i samband med att den lämnar över vårderna av den kommunala angelägenheten.

Om en uppgift läggs i bolag framgår också av 3 kap 17 § KL att om en kommun med stöd av 16 § lämnar över vårderna av en kommunal angelägenhet till ett aktiebolag där kommunen direkt eller indirekt innehar samtliga aktier, ska fullmäktige:

1. fastställa det kommunala ändamålet med verksamheten,
2. se till att det fastställda kommunala ändamålet och de kommunala befogenheter som utgör ram för verksamheten anges i bolagsordningen,
3. utse samtliga styrelseledamöter, och
4. se till att det anges i bolagsordningen att fullmäktige får ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas.

Köavgift

Av 8 § lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar följer att "en kommunal bostadsförmedling som förmedlar lägenheter i turordning efter kötid får, utöver sådan förmedlingsersättning som får tas ut vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt 12 kap. 65 a § jordabalken, ta ut en avgift för rätten att stå i kö (köavgift) av den hyressökande. Kravet på förmedling efter kötid ska inte hindra att ett begränsat antal lägenheter som är tillgängliga för kön fördelas enligt ett förturssystem. Köavgiften får tas ut för högst ett år i taget. Kommunen får bestämma avgiften och grunderna för hur den ska tas ut.

Av förarbetena (a.a. s. 24 ff) framgår att regeringen ansåg det viktigt att ett grundläggande krav för att få ta ut köavgift ska vara att lägenheter förmedlas i turordning efter kötid. På detta sätt blir systemet rättsäkert och genomsiktligt. Inom ramen för kravet på förmedling i turordning efter kötid bör kommunen dock själv få bestämma de närmare principerna för hur kösystemet ska vara utformat. Kommunen måste härvid, enligt likställighetsprincipen, behandla sina kommunmedlemmar lika, om det inte finns sakliga skäl för annat (2 kap. 2 § KL).

Av förarbetena (a.a. s. 52) framgår vidare att när bostadsförmedlingen tar emot en lägenhet för förmedling ska den klara ut om fastighetsägaren accepterar förmedling i turordning efter kötid. Om fastighetsägaren har preciserade krav på den hyresgäst som kan komma i fråga, till exempel i fråga om ålder, kön eller yrkesgrupp, kan bostadsförmedlingen inte tillhandahålla lägenheten i en "allmän" kö där köavgift tas ut. Med "allmän" avses då att det inte ställs upp några specifika krav vare sig på de hyressökande eller på lägenheterna i kön. Fastighetsägaren får dock ställa sådana grundläggande krav på den hyressökande som är förknippade med dennes möjligheter att klara av sina åtaganden som hyresgäst. Härmed åsyftas exempelvis krav på ekonomisk förmåga att betala hyran för aktuell lägenhet och sådana krav som är förknippade med hyresgästens skyldighet att vårda lägenheten.

En bostadsförmedling får i 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 kommunen avvika från turordningen i kön för att exempelvis tillgodose önskemål om blandade bostadsområden. Sådana önskemål får tillgodoses genom att vissa lägenheter hålls utanför kösystemet, något som i så fall måste göras tydligt i reglerna för kön. En kommun har dock frihet att inom ramen för förmedling i turordning efter kötid organisera köverksamheten på det mest ändamålsenliga sättet.

En kommun kan dock ha flera köer för olika kategorier av lägenheter eller olika kategorier av hyressökande. Det är till exempel möjligt att ha en särskild kö för sådana sökande som kan erbjuda en byteslägenhet eller en särskild kö för ungdomslägenheter. En kommun kan också förmedla en viss grupp lägenheter utanför kön och efter andra principer än turordningskravet. Så kan till exempel vara fallet för förtursförmedling eller för att tillgodose önskemål om blandade bostadsområden. För denna förmedling får visserligen ingen köavgift tas ut, men den omständigheten att sådan förmedling existerar hos bostadsförmedlingen hindrar alltså inte att köavgift tas ut i övrigt.

Även om det finns flera köer inom samma bostadsförmedling och en hyressökande där står i flera köer, får bara en avgift tas ut av varje hyressökande.

Avgiftens storlek

Utgångspunkten är självkostnadsprincipen som innebär att en kommun inte får ta ut högre avgifter än som svarar mot kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som den tillhandahåller. Det betyder alltså att verksamheten inte får bedrivas i vinstsyfte och att taxorna i princip måste utformas så att avgifterna inte överskrider kommunens självkostnad. Enligt regeringen torde avgifterna utgöra offentligrättsliga avgifter utan tvångskaraktär det vill säga sådana avgifter som utgår som ersättning för en prestation som den enskilde frivilligt tar i anspråk, men som kommunen är skyldig att tillhandahålla. Rätten att ta ut sådana avgifter torde kräva bemyndigande i lag. Genom att ett sådant bemyndigande anses kunna riktas direkt till kommunerna kan kommunen själv bestämma avgiftens storlek.

Förturssystem

Som framgår av 8 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar får ett begränsat antal lägenheter i kön fördelas enligt ett förturssystem utan att detta hindrar att köavgifter tas ut. För att förstå undantaget bör man, enligt förarbetena (a.a.s.52 f) observera skillnaden mellan å ena sidan lägenheter som är tillgängliga för de köande och å andra sidan lägenheter som kommunen väljer att hålla utanför kösystemet. Som framgått ovan kan lägenheter hållas utanför kösystemet för olika ändamål. Det kan till exempel gälla lägenheter i ett visst bostadsområde som kommunen vill fördela utifrån önskemålet att skapa en bättre blandning av olika boendekategorier. Men när det gäller lägenheter som i princip är *tillgängliga för de köande* får bara ett undantag göras från kötidsordningen. Det undantaget gäller så kallade förturer. Det har inte ansetts nödvändigt att i lagen ställa upp några särskilda krav i fråga om vilka förturer som ska få medföra ingrepp i den normala turordningen efter kötid. De enda krav som ställs är, enligt förarbetena (a.a.s.53), att det ska röra sig om ett begränsat antal lägenheter och ett "förturssystem". Det sistnämnda kravet är avsett att innebära att kommunen måste hålla sig till vissa bestämda regler när det gäller vilka fall som behandlas som förturer. Det kan vara fråga om dels fall där en enskild tillhandahåller en bostad i form av bistånd enligt sociallagstiftningen, dels fall då förtur medges på annan grund. Kommunen bör dessutom kunna bestämma till exempel vad som ska gälla beträffande turordningen om en hyressökande antar ett erbjudande om en lägenhet men ändå vill stå kvar i kön.

I sammanhanget kan nämnas att ett beslut om rätt till bostad i form av bistånd med stöd av socialtjänstlagen (bostadssocialt kontrakt) innefattar myndighetsutövning och kan inte skötas av bolag. Däremot torde en förmedling kunna verkställa ett av kommunen fattat beslut att tillhandahålla en lägenhet. I detta fall har det således redan gjorts ett övervägande att den sökanden har rätt till en bostad omgående.

Om en hyressökande inledningsvis köar för en lägenhet och betalar köavgift för detta men sedan till exempel på grund av ändrade sociala förhållanden erhåller en lägenhet genom förtursförmedling bör, enligt förarbetena, någon återbetalning av den tidigare betalda köavgiften inte kunna ske.

Av förarbetena (a.a. s. 23 f.f.) framgår vidare att regeringen har gjort bedömningen att ett avgiftssystem är förenligt med EG-rätten både med tanke på reglerna om dominerande ställning och fri rörlighet för tjänster.

Internbytesköer

Med begreppet internbyteskö (allmänt kallat internkö) avses ett kösystem inom ett bostadsbolags eget lägenhetsbestånd. En köplats förutsätter att den sökande redan har ett hyreskontrakt i bolagets bestånd. Frågan om en bostadsförmedling också kan hantera bostadsbolags internköer framgår inte uttryckligen av lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar eller av annan lagstiftning.

Bedömning har gjorts (se Stockholms stad, juridiska avdelning, ”Bostadsförmedlingens hantering av andra aktörers interköer och konfliktlösningsregeln”, 2012-12-10), i samband med en analys av konfliktlösningsregeln, att en kommunal bostadsförmedling torde kunna administrera gemensamsam internkö åt de egna bostadsbolagen. Detta mot bakgrund av kommunens allmänna ansvar att ordna bostadsförsörjningen och också en bostadsförmedling och att det därmed ryms inom kommunallagens kompetensregler. Som framgått tidigare utgör en internkö en separat kö som inte ingår i det allmänna kösystemet.

Konfliktlösningsregeln i 3 kap. 27 § konkurrenslagen innebär bland annat att kommuner/kommunala bolag kan förbjudas att ha viss säljverksamhet (av ekonomisk eller kommersiell natur) om verksamheten snedvrider eller är ägnad att snedvrida förutsättningarna för en effektiv konkurrens eller om verksamheten hämmar eller är ägnad att hämma, förekomsten eller utvecklingen av en sådan konkurrens på marknaden. En hel säljverksamhet kan inte förbjudas om den är förenlig med lag. Detta betyder att om en verksamhet anses ligga inom den kommunala kompetensen kan verksamheten inte förbjudas med stöd av 3 kap. 27 § konkurrenslagen. Mot denna bakgrund har Stockholms stad ansett att tjänsten att administrera andra aktörers internköer, till exempel privata fastighetsbolag, inte ryms inom den kommunala kompetensen eftersom det är svårt att se hur en sådan tjänst kan anses bidra till kommunens allmänna bostadsförsörjningsansvar.

Om den administrativa tjänsten, att administrera internkö, säljs av bostadsförmedlingen till det egna bostadsbolaget föreligger en köp-säljsituation. Vid köp mellan två systerbolag (horisontella köp) inom samma koncern torde köpet inte behöva föregås av upphandling eftersom tillämpning av ”in houseundantaget” torde vara möjlig. Rättsläget är dock något oklart eftersom det inte uttryckligen regleras i svensk lagstiftning. Samtidigt följer det av EU-direktivet (2014/24/EU, artikel 12) att systerbolag kan tilldela kontrakt till varandra utan en föregående upphandling.

Sekretesslagstiftning

Av 26 kap. 11 § offentlighets- och sekretesslagen, 2009:400, (OSL) framgår att sekretess gäller i ärende om kommunal bostadsförmedling för uppgift om en enskilds personliga förhållanden, om det kan antas att den enskilde eller någon närstående till denne lider betydande men om uppgiften röjs.

Enligt 2 kap. 3 § OSL gäller bestämmelsen även om verksamheten utförs av ett kommunalt bolag. Mot bakgrund av sekretessreglerna är det viktigt att enbart förmedlingens anställda har direktåtkomst till förmedlingens register av bostadssökande.

Personuppgiftslagen

De kommunala bolagen Uppsalahem AB, Studentstaden AB och Uppsala Kommun Fastighets AB har register över sina bostadsökande, vilket innebär att de innehåller personuppgifter som omfattas av personuppgiftslagen, 1998:204, (PUL). Varje bolag är personuppgiftsansvarig med stöd av PUL. Insamlingen av personuppgifterna hos bostadsförmedlingen torde ha samma ändamål som när uppgifterna registrerades hos bolagen; att tillhandahålla en lägenhet. I samband med att bolagen överlämnar personuppgifterna till bostadsförmedlingen regleras ansvaret för hanteringen av personuppgifter i ett avtal mellan bolagen. Enligt 24 § PUL behöver inte information till den registrerade lämnas om detta visar sig vara omöjligt eller skulle innebära en oproportionerligt stor arbetsinsats. Om uppgifterna används för att vidta åtgärder som rör den registrerade, skall dock information lämnas senast i samband med att så sker.

Sammanfattning

En kommunal bostadsförmedling kan inrättas med stöd av lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Definitionen av en kommunal bostadsförmedling är sådan verksamhet som syftar till att skapa kontakt mellan en bostadsökande och en bostadsupplåtare som inte är identisk med förmedlaren. Det krävs att kommunen har beslutat att tillhandahålla kommuninvånarna bostadsförmedling efter vissa politiska riktlinjer och fastställda förmedlingsprinciper för att kommunal bostadsförmedling ska anses föreligga. Kommunen får fritt att avgöra på vilket sätt förmedlingsuppgiften ska utföras. Uppgiften kan utföras i egen regi, lämnas över till ett kommunalt bolag eller genom avtal om drift av verksamheten på entreprenad lämnas över till ett annat privaträttsligt subjekt. Om uppgiften överlämnas till ett kommunalt bolag ska kommunfullmäktige bland annat besluta om ändamålet och utse styrelseledamöter i bolaget. Bostadsförmedlingen torde kunna förmedla lägenheter även utanför kommungränsen eftersom bostadsförsörjningen kan ses i ett mer regionalt perspektiv i storstadsområdena där det råder en större gemensam bostads- och arbetsmarknad.

En kommunal bostadsförmedling kan, utöver en förmedlingsavgift, ta ut en köavgift av den sökande om lägenheter förmedlas i turordning efter kötid. En bostadsförmedling får i 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. En bostadsförmedling kan dock ha flera köer för olika kategorier av lägenheter eller olika kategorier av hyressökande. Ett begränsat antal lägenheter i kön kan fördelas enligt ett förturssystem utan att detta hindrar att köavgifter tas ut. En kommunal bostadsförmedling torde också kunna hantera internbytesköer åt andra kommunala bostadsbolag. En sådan kö utgör dock en separat kö som inte ingår i det allmänna kösystemet hos bostadsförmedlingen.

Datum
2015-04-30Diarienummer
KSN-2014-1585

Bilaga 2

Förmedlingsprinciper Uppsala bostadsförmedling AB

Utgångspunkt

Uppsala stad och region fortsätter att växa och bostadsmarknaden i Uppsala är en av de starkaste i Sverige. Intresset för Uppsalas bostads- och fastighetsmarknad är därmed stort och antal aktörer ökar alltjämt. Marknaden har blivit tillgänglig genom strategiska satsningar för att få bort trösklar för etablering av byggherrar, stora som små. På Uppsalamarknaden är efterfrågan störst vad avser hyresrätter. Detta märks bland annat i att utbudet av hyresrätter har ökat. De senaste fem åren har andelen hyresrätter ökat inom den totala produktionen.

Trycket är hårt på att hitta hyresobjekt och teckna hyreskontrakt i Uppsala kommun. Bostadssökande måste bevaka flera olika köer och hyresvärdar samt aktivt kontakta dessa. Bostadsförmedlingens roll är att underlätta matchningen mellan bostadssökande och fastighetsägare. Genom inrättande av bostadsförmedling skapas överblickbarhet och tillgänglighet på hyresmarknaden.

För fastighetsägare innebär en bostadsförmedling kostnadsfria tjänster som kostnadseffektiviserar deras förmedlingsprocesser. Bostadsförmedlingen kan utöver detta erbjuda kvalificerade marknadsanalyser med avseende på efterfrågan och preferenser.

Bostadsförmedlingen ska verka för ett attraktivt Uppsala och en attraktiv region genom att möjliggöra för en enkel väg till rätt bostad. Bostadsförmedlingen ska även bidra till kommunikation och marknadsföring av bostads- och fastighetsmarknaden i Uppsala och regionen. Nöjda kunder och en positiv bild av förmedlingen är framgångsfaktorer för att bygga upp verksamheten och etablera densamma.

Verksamhet och förmedlingsprinciper

Bostadsförmedlingen ska erbjuda en transparent, effektiv och rättvis förmedlingstjänst till bostadssökande och fastighetsägare. En bostadsförmedling i Uppsalaregionen syftar till att:

Erbjuda service till medborgare och bostadssökande.

- Synliggöra och skapa överblick av hyresutbud.
- Utveckla service och tjänster mot kunderna i bostadskön.
- Underlätta för ungdomar att etablera sig på bostadsmarknaden.
- Underlätta för seniorer att hitta en bostad som passar livssituationen.
- Underlätta för återetablering på bostadsmarknaden.

Erbjuda service gentemot fastighetsägare och byggherrar.

- Erbjud tillgång till en professionell, trygg och kostnadsfri förmedlingstjänst.
- Utveckla tjänster för att säkerställa ett gott inflöde av lägenheter och alltid förmedla lägenheter till den tidpunkt fastighetsägaren angett.
- Kunna erbjuda att överta och avveckla köer.
- Erbjud marknadsinformation.

Stärka attraktiviteten för Uppsalaregionens fastighetsmarknad.

- Öka attraktiviteten för bostadsmarknaden. En bostadsförmedling kan vara ett stöd i förhandlingslägen för mark och exploatering.
- Regional nytta, bostadsförmedlingen kan utföra förmedling åt övriga kommuner i länet.
- Kommunera och informera om bostadsmarknaden och för särskilt planerad och pågående nyproduktion.

Bostadsförmedlingen ska verka för attraktivt Uppsala och en attraktiv region genom att möjliggöra för en enkel och snabb väg till rätt bostad.

Förmedlingstjänst

Bostadsförmedlingen ska förmedla:

- Hyresrätter, befintliga och nyproducerade,
- Studentbostäder,
- Ungdomslägenheter,
- Seniorbostäder/Trygghetsboenden, samt
- Korttidskontrakt.

Bostäderna förmedlas i en rak kö efter tid och genom ett transparent system. Det är kostnadsfritt för fastighetsägare att ansluta sig och använda bostadsförmedlingens förmedlingstjänst. Bostadsförmedlingen erbjuder en kontaktperson och en tydlig förmedlingsprocess. Erbjudandet till fastighetsägaren är att bostadsförmedlingen övertar och avvecklar deras kö. Hastigheten för denna avveckling träffas i individuell överenskommelse mellan bostadsförmedlingen och fastighetsägaren.

Internbyteskö

Bostadsförmedlingen ska kunna hålla en internbyteskö åt de kommunala bostadsbolagen. En internbyteskö innebär att en person med kontrakt hos ett kommunalt bostadsbolag kan ställa sig i internbyteskön. Denna kö är kostnadsfri att ställa sig i och finansieras inte av reguljära köavgiften. Kötiden baseras på hur länge den sökande bott i den nuvarande bostaden. Om denna tjänst inrättas ska det föregås av beslut om kö- och förmedlingsregler för den interna byteskön.

Förturslägenheter

Bostadsförmedlingen ska kunna erbjuda förturslägenheter till personer som av olika skäl och omständigheter har särskilda behov. Verksamheten genomförs på uppdrag av Uppsala kommun mot ersättning. För att kunna ansöka om förturslägenhet ska den sökande var folkbokförd i Uppsala kommun. Riktlinjer för förtur ges av Uppsala kommun. Verksamhetens form och omfattning ska utredas före införande.

Evakuering

Bostadsförmedlingen ska kunna erbjuda evakueringservice till fastighetsägarna. Det innebär att förmedlingen sköter kontakten med hyresgästen och ordnar med ett nytt permanent boende vid renovering och ombyggnation. Evakueringsavgift om 10 000 kronor inklusive moms per genomförd permanent evakuering tas ut. Evakueringsavgiften ses kontinuerligt över och nivån fastställs av kommunfullmäktige i Uppsala kommun.

Datum
2015-05-28

Diarienummer
KSN-2014-1585

Bilaga 3

Kö- och förmedlingsregler Uppsala bostadsförmedling AB

1. Köregler

1.1 Grundregler

Fysisk person som har ett svenskt personnummer eller ett så kallat samordningsnummer kan anmäla sig som kund till bostadskön. Utländska studenter som saknar svenskt personnummer eller samordningsnummer har möjlighet att anmäla sig till bostadskön genom uppgivande av födelse-tidpunkt (år, månad, dag) samt unik e-postadress. En person kan endast ha ett köärende. Anmälan får göras först den dag personen fyller 16 år.

1.1.1 Anmälan till bostadskön

Obligatoriska uppgifter i anmälan till bostadskön är namn och adress samt personnummer eller samordningsnummer/alternativt födelse-tidpunkt (år, månad, dag). För utländska studenter enligt punkt 1.1 krävs även unik e-postadress. Vid anmälan ska samtycke ges till att uppgifterna tillsvidare får lagras, sparas och bearbetas i Uppsala bostadsförmedling AB:s (nedan kallad Bostadsförmedlingen) databas (enligt personuppgiftslagen PUL). Har barn uppgetts i anmälan till bostadskön ska barnens födelsedatum anges.

1.1.2 Uppgifter om sökande

Post till kunden skickas till den e-postadress som kunden uppgivit och i vissa fall till kundens folkbokföringsadress. Det är kundens ansvar att alltid underrätta Bostadsförmedlingen om korrekta, sanningsenliga och aktuella uppgifter som exempelvis medsökande, inkomst, folkbokföring och e-post.

1.1.3 Aktualisering av köärende

En kunds köärende aktualiseras en gång per år genom att kunden betalar köavgift. Beloppet beslutas av kommunfullmäktige i Uppsala kommun. Se vidare avsnitt 1.4.

1.1.4 Vilande köärende

En kunds köärende blir vilande om köavgiften inte är betald på förfallodagen. Ett vilande köärende innebär att kunden inte kan söka bostad eller fullfölja eventuellt pågående ärende. Ärendet aktiveras åter med bibehållen kötid, om avgiften betalas inom 60 dagar från köavgiftsavins förfallodag.

1.1.5 Avregistrering av köärende

En kunds köärende avregistreras:

- på kundens skriftliga begäran,
- när kunden inte betalat sin köavgift inom 60 dagar från kögiftavins förfallodag,
- när kunden avlidit.

1.1.6 Återupptagande av avregistrerat köärende

En kunds avregistrerade köärende kan inte återupptas med bibehållen kötid.

1.2 Medsökande

En kund (huvudsökande) i bostadskön har rätt att ha medsökande i sitt ärende. Det är bara den huvudsökande som genererar kötid genom att stå i bostadskön. Medsökande har i egenskap som medsökande till en huvudsökande inte någon egen kötid utan är den person som den huvudsökande varaktigt avser att bo tillsammans med. Uppgiften om medsökande är således endast en upplysning till fastighetsägaren om att till exempel två personer har för avsikt att bo tillsammans i den aktuella bostaden, vilket ger fastighetsägaren möjlighet att välja att lägga deras inkomst till grund för bedömningen av betalningsförmågan. Det är alltid fastighetsägaren som avgör om den tecknar hyresavtal med både huvudsökande och medsökande eller endast den huvudsökande.

En medsökande ska alltid själv samtycka till att uppgifterna får lagras tillsvidare, sparas och bearbetas i Bostadsförmedlingens databas (enligt personuppgiftslagen PUL). Medsökande kan välja att själv vara kund (huvudsökande) och ha ett eget ärende med egen kötid och betalar då egen köavgift. En person kan endast vara medsökande i ett köärende.

Medsökande kan aldrig överta huvudsökandes kötid. Undantag ges endast för medsökande som är gift eller sambo (enligt Sambolagen SFS 2003:376) med huvudsökande i bostadskön om huvudsökande avlider. Medsökande kan då överta kötid från den dag som hen varit medsökande till huvudsökande i Bostadsförmedlingens kö.

1.3 Kötider

Kötiden räknas från den dag registrering med kompletta obligatoriska uppgifter sker på Bostadsförmedlingens webbsida eller det datum motsvarande skriftlig anmälan till bostadskön inkommit till Bostadsförmedlingen. Kötiden är personlig och kan inte övertas av någon annan, förutom vid dödsfall enligt vad som anges i avsnitt 1.2.

1.3.1 Erhållit lägenhet

Har lägenheten förmedlats genom bostadskön står kunden kvar i bostadskön, men med ny kötid, fram till betalningsperiodens slut. Den nya kötiden startar från och med kontraktsdatum. Förmedlas bostaden genom en annan kö som sköts av Bostadsförmedlingen, förbrukas tiden i denna kö medan övriga kötider kvarstår. En förmedlingsavgift tas ut vid kontraktsskrivning, se vidare avsnitt 2.4. Om en kund inte önskar stå kvar i bostadskön när nästa betalningsperiod påbörjas avstår kunden från att betala köavgiften, varvid ärendet avregistreras. Se vidare avsnitt 1.1.6.

1.3.2 Särskilda bestämmelser för bibehållen kötid

Kund som erhållit hyresavtal utan besittningsskydd har rätt att behålla kötiden i bostadskön. Detta gäller till exempel korttidsavtal med avstående från besittningsskydd eller avtal med särskilda villkor, till exempel studentbostäder.

1.4 Köavgift

1.4.1 Grundregel

Kund som vill stå i bostadskön ska betala en årlig avgift. Köavgift tas ut årligen med ett belopp som kommunfullmäktige i Uppsala kommun beslutar.

Bostadsförmedlingen skickar årligen ut inbetalningskort och påminnelse om köavgift till den adress som kunden uppgett, se vidare 1.1.2. Det är alltid kundens ansvar att säkerställa att den årliga köavgiften betalas i tid så att kötiden bibehålles. Om Bostadsförmedlingens faktura eller påminnelse (om ej betald köavgift) inte kommer fram eller på annat sätt inte når kunden är detta inte skäl för att kunden ska få tillbaka sin kötid.

Köavgift förfaller till betalning 30 dagar efter aviseringsdagen. Betalning anses ha skett när avgiften kommit in på något av Bostadsförmedlingens konton. Avgiften gäller från förfallodagen och tolv månader framåt (betalningsperioden). Obetald köavgift medför inga indrivningsåtgärder.

En kunds köärende blir vilande om köavgiften inte är betald på köavgiftens förfallodag. Samtliga aktuella intresseanmälningar och visningskallelser blir då ogiltiga och kan inte återfås om köavgiften senare betalas. Om kundens uppgifter har skickats till fastighetsägaren kvarstår erbjudandet om hyresgästförslag även om köavgiften inte betalas i tid. Kundens köärende aktiveras med bibehållen kötid om köavgiften betalas inom 60 dagar från det att köavgiften förfallit till betalning (köavgiftsavins förfallodag).

Betalas köavgiften senare än 60 dagar efter köavgiftsavins förfallodag är ärendet avregistrerat och avgiften återbetalas.

1.4.2 Återbetalning av köavgift

Kund som betalat köavgift har rätt att få tillbaka denna om begäran framförs till Bostadsförmedlingen innan aktuell betalningsperiod påbörjats, det vill säga den tid för vilken betalningen gäller.

När begäran om återbetalning kommit in avregistreras kundens köärende.

2. Förmedlingsregler

2.1 Grundregler

Kunderna i bostadskön står i en rak gemensam kö. Alla bostäder, med undantag för de som förmedlas genom Bostad direkt, förmedlas efter kötid.

Det är respektive fastighetsägare som beslutar om de krav som gäller för att en kund i bostadskön ska bli godkänd som hyresgäst hos denne. Kraven kan avse typ av inkomst, inkomst av viss storlek, kundens ålder med mera. Kraven ska tydligt framgå av bostadsannonsen. Fastighetsägarens krav kan innebära att kund förbigås i samband med inbjudan till visning eller i samband med att hyresgästförslag tas fram.

Den grundläggande principen är att den kund som anmält intresse för en bostad och har den längsta kötiden samt uppfyller fastighetsägarens krav för godkännande ska översändas som hyresgästförslag. I de fall två eller flera kunder med samma kötid söker en viss bostad kommer den kund som först anmälde sig på den aktuella bostaden att översändas som hyresgästförslag.

Ett grundläggande krav för att få bostad via Bostadsförmedlingen är att såväl den kund som anmält intresse för bostaden som eventuell medsökande avser att bo stadigvarande i den förmedlade bostaden.

En kund, som på grund av felaktig handläggning av fastighetsägaren eller av Bostadsförmedlingen inte erhållit en bostad där kunden haft längsta kötiden och uppfyllt fastighetsägarens krav, ska kompenseras med erbjudande om en så likvärdig bostad som möjligt avseende hyra, storlek och område. Maximalt två sådana erbjudanden kan lämnas.

2.1.1 Bostad direkt

Bostäder som visat sig vara svåruthyrda eller bostäder med korttidskontrakt kan förmedlas genom Bostad direkt. Genom Bostad direkt förmedlas bostäderna inte efter kötid utan efter annan grund. Den bostadssökande behåller sin kötid efter tecknande av kontakt via Bostad direkt.

2.2 Krav för att gå vidare som hyresgästförslag

Det är kundens ansvar att se till att alla uppgifter avseende kunden stämmer. I samband med att en kund svarar ja till en visad bostad ska kunden granska och godkänna registrerade uppgifter i sitt köärende. Det gäller särskilt de uppgifter som är viktiga för förmedlingsprocessen som aktuella kontaktuppgifter, nuvarande inkomst, nuvarande fastighetsägare och arbetsgivare samt eventuell medsökande.

Om Bostadsförmedlingen inte har de korrekta kontaktuppgifterna till kunden är det skäl att förbigå kunden för den aktuella bostaden. Om kunden inte svarar eller hör av sig till Bostadsförmedlingen inom angiven tidsram, som framgår av respektive objekt, är det också skäl att förbigå kunden.

Om kunden inte uppfyller fastighetsägarens krav kan det innebära att kunden inte kallas till visning. Kund som inte uppfyller kraven ska inte föreslås som hyresgäst. Kunder som har för Bostadsförmedlingen kända, oreglerade hyresskulder ska inte heller föreslås som hyresgäst.

2.3 Spärr mot intresseanmälan

Bostadsförmedlingen spärrar en kund för intresseanmälan av bostäder till bostadskön:

Om kunden samtidigt har tre aktuella intresseanmälningar

Spärren gäller sammanlagt tre intresseanmälningar utöver de som avser nyproducerade bostäder. Spärren försvinner vid avanmälan eller om intresseanmälan inte leder till visningskallelse.

Om kunden samtidigt har tre visningskallelser

Spärren gäller sammanlagt tre visningskallelser utöver de som avser nyproducerade bostäder. Spärren försvinner när kunden svarar nej till bostaden eller om bostaden förmedlas till annan kund.

Om kunden inte svarar på visningskallelse

Spärren sätts om kunden inte svarar ja eller nej efter visning till en bostad kunden inbjudits till visning på. Kunden kan själv häva spärren på "Mina sidor".

Om något i kundens köärende är felaktigt eller uppgifter är ofullständiga

Det kan exempelvis gälla om uppgiven adress är ofullständig. Spärren tas bort när orsaken är utredd och de ofullständiga uppgifterna är kompletterade.

Om kunden har gått vidare som hyresgästförslag

Spärren motiveras av att den som Bostadsförmedlingen översänder som hyresgästförslag inte ska avvakta andra erbjudanden om bostäder när avtal ska tecknas. Om kunden samtidigt har fler aktuella intresseanmälningar och visningskallelser ska dessa väljas bort om kunden ska översändas som hyresgästförslag till fastighetsägaren. Dessa intresseanmälningar och visningskallelser kan inte återfås ifall kund inte blir godkänd som hyresgäst eller ifall kund hoppar av en lägenhet efter att ha gått vidare som hyresgästförslag till fastighetsägaren.

Om kund hoppar av efter att ha gått vidare som hyresgästförslag

Spärren sätts för den kund som under en sexmånadersperiod hoppar av mer än en gång. För att det ska räknas som ett avhopp ska kunden ha gått vidare som hyresgästförslag och sedan ångrat sig eller inte inkommit med begärda handlingar inom angiven tidsram. Kunden spärras då i sex månader för intresseanmälningar.

Om kunden har brutit mot villkoren i kö- och förmedlingsreglerna eller lämnat oriktiga uppgifter

Spärren sätts manuellt. Om en kund brutit mot villkor i kö- och förmedlingsreglerna eller lämnat oriktiga uppgifter för att kunna bli översänd som hyresgästförslag till fastighetsägare spärras kunden sex månader för intresseanmälningar. Eventuell pågående förmedling avbryts. Om handlingen bedöms som brottslig kan polisanmälan göras.

Om kunden har obetalda avgifter eller hyresskulder

Kund som har obetalda förmedlingsavgifter spärras och kan inte göra några intresseanmälningar. Se även punkt 2.4.

Om den bostadssökande inte blivit godkänd som hyresgäst av fastighetsägare på grund av oreglerade hyresskulder

Om kunden uteblir från visningstillfälle

I de fall fastighetsägaren bjuder in till personlig visning och bostadssökande tackat ja till erbjudandet om visning och därefter uteblir vid visningstillfället. Om bostadssökande tackat ja till fortsatt intresse efter genomförd visning och därefter avbryter sin intresseanmälan.

2.4 Förmedlingsavgift

Bostadsförmedlingen tar ut en förmedlingsavgift om 1 250 kr inklusive moms. Förmedlingsavgiften belopp bestäms av kommunfullmäktige i Uppsala kommun och tas ut av de bostadssökande som tecknat hyreskontrakt.

Förmedlingsavgiften ska kunna reduceras av Uppsala bostadsförmedling AB för förmedling av korttidskontrakt (hyresavtal utan besittningsskydd) samt för kategoriboende (till exempel studentbostäder, trygghetsbostäder och seniorbostäder).

Kund som har obetalda förmedlingsavgifter, inklusive samtliga kostnader med anledning av eventuell indrivning av ärendet, spärras på grund av obetald förmedlingsavgift.

2.5 Kötid

Efter att hyresavtal tecknats kan kund inte återfå kötid. Prövning kan i undantagsfall ske vid dolda fel i bostaden som allvarligt påverkar förutsättningarna för att bo i den. Ett krav är dock att felen ska vara av en sådan karaktär att kunden inte kunde upptäcka dem i samband med visning av bostaden och att fastighetsägaren inte är beredd att åtgärda felen.

2.6 Bostäder med särskilda villkor

Fastighetsägare kan ha behov av att hyra ut vissa bostäder med särskilda villkor. Det kan till exempel gälla stiftelser som i sina stadgar har krav på att bostäder hyrs ut med krav på visst kön eller viss högsta inkomst. Därvid tillämpas de villkor som fastighetsägaren anger.

Bostäder kan också förmedlas med vissa särskilda krav som rökfrihet, förbud att ha husdjur eller liknande. Därvid ska endast kund som uppfyller kraven eller i förekommande fall är beredd att acceptera fastighetsägarens krav föreslås som hyresgäst.

3. Klagomålshantering

När ett klagomål lämnas redogör en handläggare för Bostadsförmedlingens regler och förklarar den tillämpliga regelns innebörd. Rör klagomålet ett förmedlingsärende undersöker en handläggare om förmedlingen har skett på ett korrekt sätt. Handläggaren svarar kunden och gör en tydlig notering i kundens diarium om vad som inträffat och sagts i ärendet.

- Om en kund inte är nöjd med handläggarens svar hänvisas kunden till berörd chef som muntligt förklarar vilka regler som gäller i det aktuella ärendet.

- Vill kunden gå vidare och få sitt ärende prövat, ska detta ske skriftligt. Den skriftliga framställan besvaras av berörd chef inom tre veckor.
- Om kunden inte accepterar det skriftliga beskedet kan ärendet hänskjutas till verkställande direktör för slutgiltig prövning.
- Om ärendet är av principiell karaktär eller innebär en avvikelse från nuvarande regler kan ärendet hänskjutas till Bostadsförmedlingens styrelse.
- Beslut av Bostadsförmedlingen kan inte överklagas till annan instans.

Datum	Diarienummer
2015-04-30	KSN-2014-1585

Bilaga 4

Ägardirektiv Uppsala bostadsförmedling AB

Uppsala bostadsförmedling AB är ett helägt dotterbolag till Uppsala Stadshus AB som i sin tur är ett helägt bolag av Uppsala kommun. Förutom de gemensamma ägardirektiv som gäller för samtliga bolag i stadshuskoncernen ska följande bolagsspecifika ägardirektiv gälla för Uppsala bostadsförmedling AB:

Uppsala bostadsförmedling AB är kommunens verktyg för att säkerställa en effektiv hyresrättsmarknad i Uppsalaregionen.

Bostadsförmedlingen verkar för att underlätta inträde på bostadsmarknaden med särskilt fokus på ungdomar.

Bostadsförmedlingen har god kunskap om och marknadsför bostads- och fastighetsmarknaden i Uppsalaregionen samt stärker dess attraktionskraft.

Bostadsförmedlingen bär sina egna kostnader och finansieras genom avgiftsbelagd kö samt avgift för förmedling.

Bostadsförmedlingen har möjlighet att erbjuda efterfrågade tjänster mot ersättning.

BOLAGSORDNING

Uppsala bostadsförmedling AB
(org.nr 556109-6628)

Beslutad på extra bolagsstämman den xx xxx 2015

Firma

1 § Bolagets firma är Uppsala bostadsförmedling AB.

Säte

2 § Styrelsen ska ha sitt säte i Uppsala kommun, Uppsala län.

Verksamhetsföremål

3 § Föremålet för bolagets verksamhet är att förmedla hyreslägenheter inom uppsalaregionen och även bedriva annan därmed sammanhängande verksamhet.

Ändamålet med bolagets verksamhet

4 § Bolaget ska, med iakttagande av de kommunalrättsliga principerna i 2 kap. 1-2 §§ kommunallagen (1991:900), bedriva verksamheten enligt självkostnadsprinciper i syfte att främja bostadsförsörjning.

Vid bolagets likvidation ska bolagets vinst och behållna tillgångar tillfalla aktieägarna.

Fullmäktiges rätt att ta ställning

5 § Bolaget ska se till att Uppsala kommunfullmäktige får ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas.

Aktiekapital

6 § Aktiekapitalet ska utgöra etthundratusen (100 000) kronor.

Antal aktier

7 § I bolaget ska det finnas ettusen (1 000) aktier.

Styrelse

8 § Styrelsen ska bestå av lägst fem (5) och högst nio (9) ledamöter samt högst fem (5) suppleanter.

Uppsala kommunfullmäktige utser styrelsen för tiden från den årsstämma som följer närmast efter det val till fullmäktige förrättats intill slutet av den årsstämma som följer efter nästa val till

fullmäktige. Fullmäktige utser också ordföranden och vice ordföranden i bolagets styrelse.

Revisorer

9 § Bolagsstämman utser en revisor att granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Stämman får även utse en revisorssuppleant.

Revisorns och, i förekommande fall, suppleantens uppdrag gäller till slutet av den årsstämma som hålls under det fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet.

Lekmannarevisor

10 § För samma mandatperiod som gäller för bolagets revisor ska Uppsala kommunfullmäktige utse två lekmannarevisorer.

Kallelse till bolagsstämma

11 § Kallelse till bolagsstämman utfärdas tidigast fyra veckor och senast två veckor före stämman och skickas med post till varje aktieägare.

Utomståendes närvarorätt vid bolagsstämman

12 § Allmänheten har rätt att närvara vid bolagsstämman.

Ordinarie bolagsstämma (årsstämma)

13 § Årsstämma hålls senast under maj månad. På årsstämman ska följande ärenden behandlas.

1. val av ordförande vid stämman,
2. upprättande och godkännande av röstlängden,
3. val av en eller två justeringsmän,
4. godkännande av dagordningen,
5. prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad,
6. framläggande av årsredovisningen, revisionsberättelsen och lekmannarevisorns granskningsrapport,
7. beslut om
 - fastställelse av resultat- och balansräkningen,
 - dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 - ansvarsfrihet gentemot bolaget för styrelseledamöterna och den verkställande direktören,
8. fastställande av arvoden åt styrelsen, revisorn och lekmannarevisorn med suppleanter,
9. anteckning om Uppsala kommunfullmäktiges val av styrelseledamöter och suppleanter,
10. val av revisor och revisorssuppleant (i förekommande fall),

11. anteckning om Uppsala kommunfullmäktiges val av lekmannarevisor och suppleant,
12. annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

Bolagsstämman kompetens

14 § Beslut ska alltid fattas av bolagsstämman i de frågor där Uppsala kommunfullmäktige ska ta ställning enligt 5 §.

Räkenskapsår

15 § Bolagets räkenskapsår omfattar kalenderår.

Firmateckning

16 § Styrelsen tecknar bolagets firma. Styrelsen får bemyndiga en styrelseledamot, den verkställande direktören eller någon annan att två i förening företräda bolaget och teckna dess firma.

Hembudsförbehåll

17 § Den som avser att överlåta aktie till annan aktieägare i bolaget, eller till någon som inte är aktieägare i bolaget, ska genom skriftlig anmälan hos bolagets styrelse erbjuda övriga aktieägare att köpa aktien. Av anmälan ska framgå de villkor som gäller för förköpet.

Erbjudandet om förköp kan bara utnyttjas för alla de aktier som erbjudandet omfattar.

När aktie har anmälts till förköp ska styrelsen genast skriftligen meddela detta till varje förköpsberättigad med anmodan till den som önskar begagna sig av förköpsrätten att skriftligen framställa förköpsanspråk hos bolagets styrelse inom två månader, räknat från anmälan hos styrelsen om förköpserbjudandet.

Skulle flera förköpsberättigade anmäla sig, ska företrädesrätten dem emellan bestämmas genom lottning av bolagets styrelse. Om flera aktier erbjudits ska aktierna, så långt det är möjligt, fördelas i proportion till tidigare innehav mellan dem som framställt förköpsanspråk.

Talan i en fråga om förköp måste väckas inom två månader från den dag då den som ville utöva förköpsrätt anmälde detta till bolagets styrelse. Aktie som förköps ska betalas inom en månad från den tidpunkt då priset blev bestämt.

Inspektionsrätt

18 § Kommunstyrelsen i Uppsala kommun har rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper samt i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet. Detta gäller dock endast i den mån hinder inte möter på grund av författningsreglerad sekretess.

Ändring av bolagsordningen

19 § Denna bolagsordning får inte ändras utan godkännande av Uppsala kommunfullmäktige.

Bilaga 6

AFFÄRSPLAN 2016-2018

Uppsala bostadsförmedling AB

INLEDNING

Nuläge

Uppsala stad och region fortsätter att växa och bostadsmarknaden i Uppsala är en av de starkaste i Sverige. Intresset för Uppsalas bostads- och fastighetsmarknad är stort och antal aktörer ökar alltjämt. Marknaden har blivit tillgänglig genom strategiska satsningar för att få bort trösklar för etableringen av byggherrar, stora som små. På Uppsalamarknaden är efterfrågan störst vad avser hyresrätter. Detta märks bland annat i att utbudet av hyresrätter har ökat. De senaste fem åren har andelen hyresrätter ökat inom den totala produktionen.

Trycket är hårt på att hitta hyresobjekt och teckna hyreskontrakt i Uppsala kommun. Bostadssökande måste bevaka flera olika köer och hyresvärdar samt aktivt kontakta dessa. Bostadsförmedlingens roll är att underlätta matchningen mellan bostadssökande och fastighetsägare. Genom inrättande av en bostadsförmedling skapas överblickbarhet och tillgänglighet på hyresmarknaden.

För fastighetsägare innebär en bostadsförmedling kostnadsfria tjänster som kostnadseffektiviserar deras förmedlingsprocesser. Bostadsförmedlingen kan dessutom erbjuda kvalificerade marknadsanalyser med avseende på efterfrågan och preferenser.

Bostadsförmedlingens inträde på marknaden

De är många olika intressenter som har höga förväntningar på bostadsförmedlingens trovärdighet, effektivitet och transparens. Att leva upp till dessa förväntningar är bolagets grundförutsättning för att kunna bedriva en framgångrik verksamhet. Genom kommunikation, enkelhet och effektivitet kan bolaget skapa sig en tydlig roll på marknaden och bidra till Uppsalas och regionens tillväxt. Hela verksamheten måste genomsyras av öppenhet, tydlighet och rättvisa.

Affärsplanen skall fungera som ett styrdokument för bostadsförmedlingen och staka ut arbetet för den kommande treårsperioden (2016-2018). Det är vd:s och ledningens uppgift att, genom detta dokument, tillsammans peka ut den väg bolaget ska jobba efter för att driva det framåt.

Ägardirektiv

Uppsala bostadsförmedling är kommunens verktyg för att säkerställa en effektiv hyresrättsmarknad i Uppsalaregionen.

Bostadsförmedlingen verkar för att underlätta inträde på bostadsmarknaden med särskilt fokus på ungdomar.

Bostadsförmedlingen har god kunskap om och kommunicerar bostads- och fastighetsmarknaden i Uppsalaregionen och stärker dess attraktionskraft.

Bostadsförmedlingen bär sina egna kostnader och finansieras genom avgiftsbelagd kö samt avgift för förmedling.

Bostadsförmedlingen har möjlighet att erbjuda efterfrågade tjänster mot ersättning.

För att uppfylla ägardirektiven ska bolaget:

- förmedla lägenheter i ett öppet och transparent system efter kötid till den kund som har längst kötid och uppfyller fastighetsägarens krav,
- utveckla service och tjänster mot kunderna i bostadskön,
- utveckla service och tjänster mot fastighetsägare för att säkerställa ett gott inflöde av lägenheter och därtill attrahera nya aktörer på hyresrättsmarknaden,
- ha korta ledtider för förmedling, samt
- aktivt marknadsföra bostadsförmedlingens service och tjänster.

VISION, AFFÄRSIDÉ OCH INRIKTNINGSOMRÅDE

Vision

Bolagets vision är att verka för ett attraktivt Uppsala och en attraktiv region genom att möjliggöra för en enkel och snabb väg till rätt bostad.

Affärsidé

Bostadsförmedlingens affärsidé är att bidra till regionens utveckling genom att underlätta och effektivisera förmedling av hyresrätter och genom att vara en självklar och trovärdig aktör och samarbetspartner på hyresmarknaden.

Inriktningsområde

Vid sidan om affärsplanen måste det även finnas ett inre driv från alla medarbetare för att utveckla företaget och bidra till ett levande Uppsala. Uppsatta mål är därför alla medarbetares angelägenhet och ansvar.

Bostadsförmedlingen ska genom engagemanget hos alla medarbetare verka för att överträffa kundernas förväntningar och uppnå ägarens mål och ägarens krav. Med utgångspunkt från bolagets vision och ägarens krav, har bolaget identifierat ett antal målområde att fokusera på.

Hållbar stads-och regional utveckling

Med nöjda kunder som väljer bostadsförmedlingen bidrar bolaget till att säkerställa en långsiktigt hållbar utveckling för staden och regionen. Den stora utmaningen initialt är att etablera ett namn och bli den självklara parten när man ska söka eller hyra ut en hyreslägenhet.

Målet är att alla de olika intressenterna ska ha en mycket positiv bild av bolagets bidrag till Uppsalaregionens utveckling och framtid. Det ska vara tydligt att bostadsförmedlingen är Uppsalaregionens verktyg som underlättar bostadssökande och som effektiviserar bostadsförmedling.

Kunderna- kundvård

Nöjda kunder är bolagets viktigaste mål. Strävan är därför alltid att möta och försöka överträffa kundernas förväntningar. Bostadsförmedlingens kunder är dels bostadssökande, dels fastighetsägare och båda kräver olika typer av förhållningssätt och service. Bolagets utmaning är att säkerställa att alla kundkategorierna upplever bostadsförmedlingen som attraktiv och lyhörd för de säregna behoven.

Kompetenta och serviceorienterade medarbetare

En förutsättning för att kunna överträffa kundernas förväntningar, leverera mot högt uppsatta mål och att ständigt utveckla företaget är att bygga verksamheten på kunniga och engagerade medarbetare som arbetar mot samma mål med hög grad av etik och integritet.

IT-system och webbsida

Digitala tjänster i ett digitalt samhälle kräver ett tillförlitligt system, en webbsida som är enkel att navigera på samt interna rutiner med löpande kontroller, uppföljning och utveckling. För att klara detta är det ytterst viktigt att bolaget investerar i drift och underhåll av systemet. IT-systemet måste klara hård belastning, intrång, sekretessfrågor, behörighetshantering samtidigt som stora mängder av information lagras och omarbetas. IT-säkerheten är därför en kritisk faktor. Interna kontroller med frekventa tester är ett krav för att kunna säkerställa funktionaliteten och trovärdigheten.

Webbsidan är bolagets ansikte utåt och ska återspegla förmedlingens ambitioner av service, tillgänglighet och professionalitet.

Kommunikation

Förmedlingen ska kommunicera på ett enkelt och trovärdigt sätt. Service ska kunna erbjudas på många olika språk och i olika former. Bolaget ska ha en tydlig digital profil. Förmedlingen ska aktivt marknadsföra sig gentemot sina olika kundgrupper.

Budget och plan för 2016-2018

Med utgångspunkt för bolagets mission, vision och affärsidé har budget för 2016 och plan för 2017-2018 tagits fram och återfinns i bilaga till affärsplanen.

Budget och plan 2016-2018

(tkr)		2 016		2017		2018
Intäkter						
Köavgifter		11 600		12 760		14 036
Förmedlingsavgifter		500		550		605
Uppdragsersättning		-		-		-
Summa intäkter		12 100		13 310		14 641
Kostnader						
Personalkostnader	-	7 835	-	8 227	-	8 638
Lokalkostnader	-	1 200	-	1 260	-	1 323
Övriga kostnader	-	2 150	-	2 258	-	2 370
Avskrivningar	-	1 000	-	1 050	-	1 103
Summa kostnader	-	12 185	-	12 794	-	13 434
Resultat före finansnetto	-	85		516		1 207
Räntekostnader	-	200	-	200	-	200
Resultat före skatt	-	285		316		1 007

Kassaflöde

	2016	2017	2018
(tkr)			
Resultat före skatt	- 285	316	1 007
Avskrivningar	1 000	1 000	1 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	715	1 316	2 007
Investeringar	- 10 000	-	-
Beviljad checkkredit (20 mnkr)	-	-	-
Kassaflöde från den finansiella verksamheten	- 10 000	-	-
<i>Årets kassaflöde</i>	<i>- 9 285</i>	<i>1 316</i>	<i>2 007</i>
Likvida medel vid årets början	0	- 9 285	- 7 969
Årets kassaflöde	- 9 285	1 316	2 007
Likvida medel vid årets slut (utnyttjad checkkredit)	- 9 285	- 7 969	- 5 962

Bilaga 7 Jämförelse bostadsförmedlingar

Datum
2015-05-28

Diarienummer
KSN-2014-1585

	Bostads-förmedlingen i Stockholm	Boplatz Syd (Malmö)	Projektets förslag
Organisationsform	Helägt kommunalt bolag till Stockholms stad.	En del av stadsbyggnadsförvaltningen, Malmö stad. Utredning om organisationsform pågår.	Helägt kommunalt bolag.
Åldergräns	18 år.	17 år.	16 år.
Förmedlingsavgift	Möjlighet att ta ut förmedlingsavgift om 1 000 kr/lägenhet inklusive moms.	Har möjlighet att ta ut avgift om 2 000 kr/lägenhet inklusive moms, men använder inte förmedlingsavgift i dagsläget.	Möjlighet att ta ut förmedlingsavgift om 1 250 kr/lägenhet inklusive moms.
Köavgift	210 kronor/år inklusive moms.	300 kr/år inklusive moms.	290 kronor/år inklusive moms.
Hantering av interbytesköer	Hanterar interbytesköer för Stockholms stads bostadsfastighets-aktiebolag.	Hanterar inga internbytesköer.	Vid intresse kunna hantera internbytesköer för kommunalt ägda bostadsfastighets-aktiebolag.
Antal anställda	80 anställda.	12 anställda.	I budgetsimuleringen föreslås en personalstyrka på inledningsvis 12 personer första året.
Omsättning	81 miljoner kronor.	12 miljoner kronor.	I budgetsimuleringen redovisas en omsättning på 12 100 miljoner kronor första året.
Antal förmedlade lägenheter 2014	11 000.	4 365.	I budgetsimuleringen redovisas 500 förmedlade lägenheter första året.
Antal personer i kö	480 000.	49 356.	Budgetsimuleringen utgår ifrån 50 000 betalande kunder i kön första året.
Regional roll	Ja, verksamma i 22 av länets 26 kommuner. Plus	Ja, förmedlar idag i 12 kommuner i Skåne.	Ja, med fokus på Uppsalaregionen.

	Nyköping och Uppsala.		
Boende-kategorier som hanteras	Trygghetsboende. Studentbostäder Seniorbostäder.	Seniorbostäder. Villakö.	Trygghetsboende. Studentboende. Seniorbostäder.
Anslutna hyresvärdar	Totalt 240 hyresvärdar anslutna, uppgift om fördelning privata/kommunala finns ej.	61 % kommunala bolag. 39 % privata fastighetsägare.	I dagsläget 30 % kommunala bolag. 70 % privata fastighetsägare.
Förmedlings-processen	Åtar sig att ansvara för visning av lägenheten.	Svarar inte för visning av lägenheten.	En fråga för bolagets styrelse.
Uppdrag förutom kärn-verksamheten	Sköter förtursverksamhet.	Utreda framtida associationsform. Arbeta för att få fler fastighetsägare att acceptera försörjningsstöd som inkomst, som ett led i att försöka göra något åt hemlösheten.	Utredning om eventuell förtursverksamhet som en uppdragsverksamhet från Uppsala kommun samt utredning om eventuell internbyteskö. Utredningarna ska genomföras hösten 2015.
Kringtjänster	Erbjuder statistik och marknadsinformation.	Erbjuder statistik och marknadsinformation.	Erbjuda statistik och marknadsinformation.