

Utlåtande 2014:21 RV (316-1848/2013)

Justering av förmedlingsavgifter

Förslag från Bostadsförmedlingen i Stockholm AB

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande

1. Förmedlingsavgiften sänks till 0 kronor, att gälla från och med kommunfullmäktiges beslut.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Föredragande borgarrådet Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB (Bostadsförmedlingen) fick i samband med kommunfullmäktiges beslut om budget 2014 i uppdrag att utreda förutsättningarna för att sänka kö- och förmedlingsavgiften. Den positiva utvecklingen av antalet kunder i bostadskön har gett Bostadsförmedlingen i Stockholm AB en god ekonomisk utveckling. Tidigare har av dessa skäl förmedlingsavgiften till lägenheter med korttidskontrakt avskaffats och nu finns alltså ekonomiskt utrymme att i linje med självkostnadsprincipen och uppdragen i kommunfullmäktiges budget avskaffa förmedlingsavgiften för samtliga lägenheter som förmedlas via Bostadsförmedlingens kö.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Mina synpunkter

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB har vuxit i snabb takt de senaste åren och är i dag den ledande förmedlaren av hyresrätter i Stockholmsregionen. Idag är 241 privata fastighetsägare anslutna till kön och under förra året förmedlades över 10 000 lägenheter – en fördubbling på tio år. Sedan vi öppnade kön för bostadssökande från hela landet har även den vuxit kraftigt och därmed utgjort ett stort tillskott till bolagets ekonomi. Detta skapar i sin tur utrymme för att sänka olika avgifter till Bostadsförmedlingen. Förmedlingsavgiften har tidigare avskaffats för bland annat student- och korttidskontrakt, och nu är vi glädjande nog i en ekonomisk situation där vi kan avskaffa den vid samtliga lägenhetsförmedlingar. Jag är glad att Bostadsförmedlingen därmed tar ytterligare ett steg för att förbättra servicen, både för dagens stockholmare och de som önskar flytta hit.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Bostadsförmedlingen i Stockholm AB:s budget/verksamhetsplan för 2014

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Daniel Helldén (MP) enligt följande.

Det är positivt att Bostadsförmedlingen i Stockholm AB har i uppdrag att utreda förutsättningarna för att sänka kö- och förmedlingsavgiften. Bristen på bostäder, i synnerhet bristen på hyresrätter, i Stockholm är ett stort och växande problem. Miljöpartiet vill att

Stockholms stad genom bostadsförmedlingen tar ansvar för att öka transparens och ordning på andrahandsmarknaden genom inrättandet av en ny andrahandskö. Bostadsförmedlingen ska även verka för att införa en ny form av hyreskontrakt, kompiskontrakt, där flera personer kan söka samma kontrakt tillsammans.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Förmedlingsavgiften sänks till 0 kronor, att gälla från och med kommunfullmäktiges beslut.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Stockholm den 5 mars 2014

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Joakim Larsson

Kerstin Tillkvist

Reservation anfördes av Ann-Margarethe Livh (V) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Delvis godkänna föredragande borgarrådets förslag
2. Dessutom framföra följande

Vänsterpartiet har länge drivit att avgifterna för bostadssökande ska sänkas när det går, så att inte bostadsförmedlingen blir en kassako för staden. Eftersom bostadskön växer rekordartat, går bostadsförmedlingen med stora överskott. I början av 2000-talet var det omkring 100 000 personer som köade för bostad jämfört med omkring 430 000 personer under 2013.

I ärendet föreslås att förmedlingsavgiften avskaffas helt, vilket är välkommet. Minst lika viktigt är att börja sänka köavgifterna, särskilt som kötiderna växer och lågavlönade därför kan tveka inför att ställa sig i bostadskön. Att stå i bostadskön är särskilt viktigt för unga som har svårt att hävda sig på bostadsmarknaden. För drygt ett år sedan lade därför Jackie Nylander (V) en motion om sänkt köavgift med 75 kr, från 225 kr till 150 kr per år för 18-24 åringar som köar till student- och ungdomsbostäder. En sänkt avgift skulle göra det lättare för bostadsförmedlingen att nå årsmålen som riktar sig till 18-åringar och studenter i regionen.

Andra viktiga förbättringar för att framförallt underlätta för unga vuxna att få en bostad vore en ny form av hyreskontrakt, där flera kan dela på kontraktet, att utveckla modernare system än idag för inkomstprövning samt att inrätta en ny andrahandskö via bostadsförmedlingen.

Särskilt uttalande gjordes av Åsa Lindhagen och Stefan Nilsson (båda MP) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (MP) i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB har i samband med kommunfullmäktiges budget 2014 i uppdrag av kommunfullmäktige att utreda förutsättningarna för att sänka kö- och förmedlingsavgiften. Den positiva utvecklingen av antalet kunder i bostadskön har gett Bostadsförmedlingen i Stockholm AB en god ekonomisk utveckling. Tidigare har av dessa skäl förmedlingsavgiften till lägenheter med korttidskontrakt avskaffats och nu finns alltså ekonomiskt utrymme att i linje med självkostnadsprincipen och uppdragen i kommunfullmäktiges budget avskaffa förmedlingsavgiften för samtliga lägenheter som förmedlas via Bostadsförmedlingen i Stockholms kö.

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB beslutade vid sitt sammanträde den 27 november 2013:

att fastställa bilagda förslag till budget och verksamhetsplan för 2014.

att föreslå kommunfullmäktige besluta om justerade förmedlingsavgifter enligt vad som föreslås i detta ärende, med tillägg att justeringen sker så snart som erforderligt beslut föreligger och senast den 1 april 2014.

att förklara beslutet omedelbart justerat.

Reservation anfördes av Emma Lindqvist m.fl. (S), Axel Sandin (MP) och Marie Antman (V), *bilaga 1*.

Bostadsförmedlingen i Stockholm ABs yttrande daterat den 21 november 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Inom bolaget har utarbetats bilagda förslag till budget/verksamhetsplan för 2014 som även bedöms ge utrymme för en justering av kvarvarande förmedlingsavgifter.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 20 januari 2014 har i huvudsak följande lydelse.

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB har i samband med kommunfullmäktiges budget 2014 har i uppdrag av kommunfullmäktige att utreda förutsättningarna för att sänka kö- och förmedlingsavgiften.

Stadsledningskontoret konstaterar att den positiva utvecklingen av antalet kunder i bostadskön har gett Bostadsförmedlingen i Stockholm AB en god ekonomisk utveckling. Årsavgiften har därför kunnat sänkas i ett antal omgångar till nuvarande 225 kronor per år. Förmedlingsavgiften har tidigare sänkts från tidigare 2 000 kronor till 1 000 kronor för lägenheter med fullständiga kontrakt och i omgångar har förmedlingsavgiften för så kallade ofullständiga kontrakt, (korttidskontrakt, +65-lägenheter, trygghetsboenden) samt för ungdomslägenheter, sänkts till nuvarande noll kronor. Inför 2012 sänktes också förmedlingsavgiften för alla studentbostäder till 0 kronor.

Stadsledningskontoret anser att föreliggande förslag att sänka resterande förmedlingsavgifter till noll kronor ligger i linje med självkostnadsprincipen och i linje med uppdragen i kommunfullmäktiges budget.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige fastställer den föreslagna sänkningen av förmedlingsavgiften till noll kronor för alla kontraktstyper. De reviderade avgifterna föreslås gälla från och med kommunfullmäktiges beslut, dock senast från och med den 1 april 2014.

Reservationer m.m.

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB

Reservation anfördes av Emma Lindqvist m.fl. (S), Axel Sandin (MP) och Marie Antman (V) enligt följande.

att delvis bifalla bolagets förslag till beslut
att därutöver anföra

Bristen på bostäder, i synnerhet bristen på hyresrätter, i Stockholm är ett stort och växande problem. Under de senaste sju åren har antalet hyresrätter i Stockholms stad minskat med omkring 30 000. Minskningen har i första hand skett i Stockholms stads allmännyttiga bostadsbolag. År 2006 finns cirka 95 000 lägenheter i allmännyttan, i dag är motsvarande siffra 67 000. Under samma period har efterfrågan på hyresrätter skjutit i höjden och till följd av ett minskat utbud har kötiderna i bostadsförmedlingens kö ökat kraftigt. I början av 2000-talet var antalet köande runt 100 000 jämfört med dagens 400 000. Värst drabbad av bristen på hyresrätter är grupper som har en utsatt ekonomisk och/eller social situation, så som studenter, unga, nyanlända eller personer utsatta för våld i nära relationer.

Bostadsförmedlingen spelar en mycket central roll för bostadsmarknadens funktionssätt. Den säkerställer att lägenheter förmedlas på ett säkert och transparent sätt, minimerar risker för diskriminering och bedrägerier. I dag utgör Stockholmsregionen en gemensam boende- och arbetsmarknad. Det ligger därför i stadens intresse att med hjälp av bostadsförmedlingen bidra till hela Stockholmsregionens bostadsmarknads funktionssätt. Därför ska bostadsförmedlingen verka för att fler fastighetsägare, privata och allmännyttiga, i Stockholms län ska använda sig av Stockholms stads bostadsförmedling.

Att få en bostad via andrahandsmarknaden i Stockholm är i dag det enda alternativet för allt fler. Tyvärr hör ocker, bedrägerier och trakasserier till vardagen för de som är hänvisade till andrahandsmarknaden. Det är dags att Stockholms stad genom bostadsförmedlingen tar ansvar för att öka transparens och ordning på andrahandsmarknaden genom inrättandet av en ny andrahandskö.

Bostadsförmedlingen ska införa en ny form av hyreskontrakt, där flera personer kan söka samma kontrakt. En ung stockholmare har kanske inte tillräcklig inkomst för en tvåa, men två unga stockholmare kan ha det. Kombolägenheter skulle kunna sökas av en person som söker dela lägenhet med någon annan köande eller av två eller flera personer som söker dela en lägenhet tillsammans. Kombolägenhet skulle kunna erbjudas av de allmännyttiga bostadsbolagen i första hand, men också av andra hyresvärdar som ser värdet i att möjliggöra för unga och studerande att bo i Stockholm.

Personer som befinner sig i våldsamma nära relationer är extra utsatta på Stockholms bostadsmarknad. Bostadsförmedlingen ska i samverkan med socialtjänsten och polisen se över behovet av utökad förtur till gruppen och utifrån resultatet utveckla förmedlingens förtursverksamhet.

I dag ställer många fastighetsägare, allmännyttiga och privata, höga krav på inkomster och anställningsform för godkännande av en ny hyresgäst. Dessa krav är många gånger högre än de krav bankerna ställer på de som tar bostadslån. En konsekvens av detta system är att många äldre inte kan flytta från sina stora och dyrare lägenheter till mindre på grund av att de inte klarar inkomstkraven hos den nya fastighetsägaren. Bostadsförmedlingen får till uppgift att utveckla bättre system för inkomstprövning. Unga och studenter är en särskilt utsatt grupp på bostadsmarknaden. Bostadsförmedlingen ska i samarbete med allmännyttan utöka utbudet av förturslägenheter till studenter och unga.