



Handläggare
Marie Lindström
Kansli- och utredningsavdelningen

Diarienummer
2017KS/1068

Uppföljning: Övergången av Värmdö Bostäders bostadskö till bostadsförmedlingen i Stockholm

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Bakgrund	3
Värmdö kommuns bostadsförmedling	4
Stockholms bostadsförmedling	4
Kötid.....	4
Bostadskön och Värmdökön	4
Förmedling 2014-2017.....	5
Ungdomslägenheter.....	6
Hur gick det för Värmdöborna?	7
Korttidskontrakt från februari 2016	7

Sammanfattning

Mellan 2008 och 2013 förmedlade Värmdö kommun i medeltal 158 av VärmdöBostäders lägenheter per år. Mellan åren 2015 och 2017 förmedlades i genomsnitt 190 lägenheter per år.

Åren 2014 till 2017 förmedlade Stockholms bostadsförmedling 532 lägenheter till personer från Värmdö, dvs 133 lägenheter per år. Av dessa förmedlades 401 lägenheter från bostadskön och 131 från Värmdökön. Åren innan Stockholms bostadsförmedlings övertagande av förmedlingsverksamheten, 2012 och 2013, fick uppskattningsvis 126 värmdöbor nya bostäder.

Av de 98 personer folkbokförda i Värmdö som under 2014-2015 fick lägenheter i Värmdö förmedlades 33 stycken via bostadskön och 65 via Värmdökön. Mellan 2016-2017 var det 128 värmdöbor som fick lägenhet i Värmdö varav 62 förmedlades genom bostadskön och 66 via Värmdökön.

Bakgrund

Den 1 februari 2014 togs förmedlingen av VärmdöBostäders cirka 2 000 bostäder i Gustavsberg, Hemmesta, Stavsnäs/Djurö och Ingarö över av Stockholms bostadsförmedling. Förändringen innebar att det räcker för en sökande att stå i kö hos bostadsförmedlingen i Stockholm.

Enligt avtal har, under en övergångsperiod på fem år, alla med kötid hos Värmdö kommuns bostadsförmedling två olika kötider, en i bostadsförmedlingen i Stockholms ordinarie kö samt en genom den så kallade "Värmdökön." I "Värmdökön" kan den som kötar hos Bostadsförmedlingen i Värmdö tillgodoräkna sig sin kötid.

Under perioden 1 februari 2014 till 31 januari 2019 ska hälften av de bostäder som lämnas in från VärmdöBostäder till bostadsförmedlingen i första hand förmedlas till kunder i Värmdökön. Den andra hälften förmedlas till kunder i bostadsförmedlingens ordinarie kö. Från den 1 februari 2019 förmedlas samtliga bostäder från VärmdöBostäder till kunder i den ordinarie bostadskön.

Den interna byteskön hanteras av VärmdöBostäder AB och berörs inte av förändringen. Medicinska och sociala förturer samt lägenheter för flyktingmottagande berörs inte heller av förändringen. Dessa ärenden samt ansökningar till trygghetsboende i Värmdö hanteras fortsatt inom Värmdö kommun.

I samband med att kommunfullmäktige fattade beslut om att avtal skulle slutas mellan Värmdö kommun och Storstockholms bostadsförmedling AB beslutades¹ också att resultatet av övergången skulle följas upp under 2016 för de som är folkbokförda i Värmdö och står i bostadsförmedlingens kö. Kommunstyrelsen beslutade i samband med rapporteringen 2016 att utvärderingen ska upprepas 2017 och 2018. Kommunstyrelsen gav dessutom kommundirektören i uppdrag att förhandla om en förlängning av avtalet med Stockholms bostadsförmedling avseende Värmdökön utan

¹ KF 2013-10-23 § 171

bortre tidsgräns.

I rapporten benämns Stockholms bostadsförmedlings kö som ”bostadskön” och den kö som bostadsförmedlingen övertagit från Värmdö omnämns som ”Värmdökön”.

Värmdö kommuns bostadsförmedling

Mellan åren 2008 och 2013 förmedlades i genomsnitt 158 lägenheter per år i VärmdöBostäders lägenhetsbestånd. Värmdö kommun ansvarade då för förmedlingen. Det framgår inte av tillgänglig statistik hur många av de sökande som var folkbokförda i Värmdö kommun, men det uppskattas att cirka hälften av de som stod i kön var Värmdöbor. Det framgår inte heller av statistiken hur många av de i genomsnitt 158 förmedlade lägenheterna som gick till Värmdöbor. Därför antas att hälften av lägenheterna gick till Värmdöbor, dvs. i genomsnitt 79 lägenheter per år mellan 2008 och 2013.

Kötiden för Värmdös bostadsförmedling uppgick till mellan 6 månader och 14 år och varierade utifrån önskad lägenhetsstorlek, område, gata och tillgång på lägenheter. Ungefär hälften av de sökande hade en kötid längre än tre år innan de fick en bostad.

Stockholms bostadsförmedling

Vid årsskiftet 2017/2018 stod 596 171 personer i bostadskön. Under 2017 ökade bostadskön med 40 426 personer eller sju procent vilket ligger i linje med de senaste årens utveckling. Andelen aktivt bostadssökande, personer som gör fem intresseanmälningar eller fler per år, var 14 procent, vilket var samma nivå som 2016. En majoritet av de som står i bostadskön har redan någon form av ordnat boende, såsom eget förstahandskontrakt, egen bostadsrätt eller egen villa. En tredjedel av personerna i bostadskön ser bostadskön som en försäkring inför framtiden.

År 2017 lämnades 12 438 lägenheter in för förmedling vilket kan jämföras med 11 855 lägenheter under 2016. Så många bostäder har bostadsförmedlingen aldrig tidigare fått in. Under 2017 fick 11 648 personer en ny bostad genom bostadsförmedlingen.

Kötid

Hälften av de bostäder som lämnas in från VärmdöBostäder till Stockholms bostadsförmedling ska i första hand förmedlas till sökande i Värmdökön. Den andra hälften ska förmedlas till kunder i bostadsförmedlingens ordinarie kö.

Den genomsnittliga kötiden 2017 var 10,3 år. För en bostad i Värmdö kommun var den genomsnittliga kötiden för personer folkbokförda i Värmdö kommun 9 år 2015, 6,7 år 2016 och 8 år 2017. Kötiden för värmdöbor för lägenheter i övriga kommuner i Stockholms län varierar mellan 12 och 2,5 år.

Bostadskön och Värmdökön

Strax innan bostadsförmedlingen övertog förmedlingen av VärmdöBostäders lägenheter, vid årsskiftet 2013/2014, stod 4 341 personer folkbokförda i Värmdö kommun i Stockholms bostadsförmedlings kö. Efter övertagandet, vid årsskiftet 2015/2016 hade

antalet folkbokförda i Värmdö kommun som stod i bostadskön ökat till 6 978 personer.

År 2017 stod 8 649 värmdöbor i bostadskön medan 2 160 värmdöbor stod i Värmdökön av totalt 4 184 personer. Det innebär att 2 024 personer från andra kommuner står i Värmdökön.

	Totalt i köerna	Varav folkbokförda i Värmdö	Varav folkbokförda i annan kommun
Bostadskön	596 171	8 649	587 522
Värmdökön	4 184	2 160	2 024
Totalt	600 355	10 809	589 546

Tabell 1: Bostadskön och Värmdökön årsskiftet 2017/2018

I Värmdökön har drygt 50 procent varit folkbokförda i Värmdö kommun åren 2014 - 2017. Före övertagandet bestod Värmdökön av 5 800 sökande varav uppskattningsvis hälften var Värmdöbor. Värmdökön minskade därmed med drygt en fjärdedel till årsskiftet 2015/2016.

Orsakerna till minskningen kan vara flera. Stockholms bostadsförmedling har erfarenhet av att många väljer att inte stå kvar i bostadsköer när de förändras. Dels för att intresset för att få en bostad kanske inte var så stort hos alla köande, dels för att personerna själva måste välja att ställa sig i bostadskön och då försvinner många. En annan förklaring kan vara att det kan ha funnits dubletter i statistiken. Enligt bostadsförmedlingen har detta varit vanligt i andra kommuners köer. Avslutad kötid kan även bero på att personerna har fått lägenheter förmedlade.

Förmedling 2014-2017

Mellan 2014 och 2017 förmedlade Stockholms bostadsförmedling 532 lägenheter till personer från Värmdö, dvs 133 lägenheter per år. Av dessa förmedlades 401 lägenheter från bostadskön och 131 från Värmdökön.

Under perioden 2012-2013 fick uppskattningsvis 252 sökande värmdöbor ny lägenhet, dvs ungefär 126 personer per år. Av nedanstående tabell framgår utvecklingen mellan 2014-2017.

	Från bostadskön	Från värmdökön	Totalt
2014	98	35	133
2015	88	30	118
2016	116	33	149
2017	99	33	132
Totalt	401	131	532

Tabell 2: Förmedlade bostäder 2014-2017 till personer med tidigare folkbokföringsadress i Värmdö

Som framgår av tabell 3 nedan fick 95 personer folkbokförda i Värmdö kommun en lägenhet i VärmdöBostäders bostadsbestånd via bostadskön och 131 via Värmdökön, dvs. sammanlagt 226 personer 2014-2017.

	Bostadskön	Värmdökön	Totalt
2014	17	35	52
2015	16	30	46
2016	38	33	71
2017	24	33	57
Totalt	95	131	226

Tabell 3: Förmedlade bostäder 2014-2017 i Värmdö, till sökande med folkbokföringsadress i Värmdö och per kö

Under 2015 förmedlades 110 lägenheter för VärmdöBostäder, 2016 var det 249 och 2017 förmedlades 209 lägenheter. Sökanden är från i första hand Stockholms län, men även från exempelvis Gävle, Sundsvall och Linköping.

	Bostadskön	Värmdökön	Totalt
2015	66	44	110
2016	200	49	249
2017	163	46	209
Totalt	429	139	568

Tabell 4: Förmedlade bostäder i Värmdö till personer från Värmdö och från andra kommuner 2015 – 2017

Ungdomslägenheter

Stockholms bostadsförmedling förmedlar även ungdomslägenheter. Av tabellen nedan framgår hur många lägenheter bostadsförmedlingen har förmedlat till ungdomar, 18-25 år. I siffrorna ingår även ungdomslägenheter.

	2015	2016	2017	Totalt
18-25 år	2 160	2 411	2 302	6 873

Tabell 5: Förmedlade bostäder till ungdomar, inklusive ungdomslägenheter

Tabellen nedan visar hur många ungdomar, 18-25 år, som står i bostadskön och som är folkbokförda i Värmdö.

	2015	2016	2017
18-25 år	1 402	1 652	1 501

Tabell 6: Antal ungdomar folkbokförda i Värmdö som står i bostadskön

Förmedlade bostäder till ungdomar i Värmdö kommun framgår av tabellen nedan.

	Ungdomslägenheter i Värmdö		Övriga lägenheter	Totalt, inklusive ungdomslägenheter
	Bostadskön	Värmdökön		
2015	2	1	10	13
2016	6	2	36	44
2017	3	3	26	32

Tabell 7: Förmedling av bostäder till ungdomar i Värmdö kommun

Hur gick det för Värmdöborna?

Rapporten följer upp hur övergången från Värmdö kommuns bostadsförmedling till Stockholms bostadsförmedling gått för sökande folkbokförda i Värmdö.

Statistiken före Stockholms bostadsförmedlings övertagande av Värmdökön 2014 är bristfällig vilket innebär att det är svårt att jämföra situationen före och efter övertagandet. Det finns till exempel inte någon uppgift om hur många av de sökande i Värmdö bostadsförmedlings kö som var folkbokförda i Värmdö kommun. Det finns inte heller dokumenterat hur många av dem som fick lägenhet som redan var Värmdöbor. Tidigare anställda uppskattar att det var cirka hälften av de sökande som var Värmdöbor och i denna rapport antas att hälften av de som fick lägenhet var Värmdöbor och hälften kom från någon annan kommun.

Under perioden 2012-2013 fick uppskattningsvis 252 sökande värmdöbor ny lägenhet. Under 2014-2015 var det 251 sökande som var folkbokförda i Värmdö som fick en bostad. Motsvarande siffra för perioden 2016-2017 var 282.

Åren 2014 till 2017 förmedlade Stockholms bostadsförmedling 532 lägenheter till personer från Värmdö, dvs 133 lägenheter per år. Av dessa förmedlades 401 lägenheter från bostadskön och 131 från Värmdökön. Åren innan Stockholms bostadsförmedlings övertagande av förmedlingsverksamheten, 2012 och 2013, fick uppskattningsvis 126 värmdöbor nya bostäder.

Av de 98 personer folkbokförda i Värmdö som under 2014-2015 fick lägenheter i Värmdö förmedlades 33 stycken via bostadskön och 65 via Värmdökön. Mellan 2016-2017 var det 128 värmdöbor som fick lägenhet i Värmdö varav 62 förmedlades genom bostadskön och 66 via Värmdökön.

Under 2015 förmedlades 110 lägenheter för VärmdöBostäder, 2016 var det 249 och 2017 förmedlades 209 lägenheter, dvs sammanlagt 568 lägenheter. Av dessa förmedlades 429 via bostadskön och 139 genom Värmdökön.

Hälften av VärmdöBostäders lägenheter ska i första hand förmedlas till personer i Värmdökön. Av VärmdöBostäders lägenheter förmedlades 40 procent till personer i Värmdökön 2015, 20 procent 2016 och 23 procent 2017. Det innebär att sökande i Värmdökön erbjöds lägenheter ur VärmdöBostäders lägenhetsbestånd som de tackade nej till och som i stället förmedlades via bostadskön.

Korttidskontrakt från februari 2016

Delar av VärmdöBostäders fastighetsbestånd står inför kommande renoveringar. För att kunna hantera större renoveringar är det ofta nödvändigt att evakuera befintliga hyresgäster när deras lägenheter ska renoveras. Med anledning av detta har VärmdöBostäder infört uthyrning med korttidskontrakt av de lägenheter som blev lediga från och med 1 februari 2016. Syftet med korttidskontrakten är att lägenheterna ska kunna användas som evakueringsbostäder under renoveringarna. Detta gäller samtliga VärmdöBostäders områden med undantag för nyproducerade lägenheter och lägenheter som renoverats de senaste fem åren.

Uthyrning med korttidskontrakt innebär att när en befintlig hyresgäst säger upp sin lägenhet så kommer den att förmedlas via bostadsförmedlingen i Stockholm men hyras ut utan besittningsskydd. Korttidskontraktet innebär också att hyresgästen inte har rätt att få en annan lägenhet när hyresvärden säger upp kontraktet. Det går inte heller att byta bostaden. Hyresgästen hyr lägenheten löpande med 1 månads ömsesidig uppsägningstid under en tid om maximalt 4 år. Hyresgästen behåller sin kötid och kan söka nya bostäder och behåller sin kötid i bostadskön.

Genom att hyra ut på korttidskontrakt får VärmdöBostäder rådighet över ett antal lägenheter som kan användas för evakuering av befintliga hyresgäster när renoveringarna drar igång.

Enligt VärmdöBostäder kommer uthyrning med korttidskontrakt att pågå under den period som företaget genomför större ROT-renoveringsprojekt. VärmdöBostäder bedömer är att behovet kommer finnas under en femårsperiod. Hur länge uthyrning med korttidskontrakt kommer att ske beror även på hur stor omsättningen av lägenheter är och hur stora etapper VärmdöBostäder kommer att renovera.

Under 2017 förmedlade Stockholms bostadsförmedling 1 170 korttidskontrakt.