



STOCKHOLMS STADS
BOSTADSFÖRMEDLING AB

2005-09-27

KFKS kansli

STOCKHOLMS STAD Kommunstyrelsen KF/KS Kansli	
Ink.	2005 -10- 1 0
Dnr:	316 - 3854 / 2005
Till:	R.J.

Styrelsen för Stockholms Stads Bostadsförmedling AB behandlade vid sitt sammanträde den 22 september 2005 ärendet "Förslag till köavgift, förmedlingsavgift och evakueringsavgift" (bilägges).

Birgit Jonsson
Sekreterare

Bilagor: Styrelseärende nr 21/2005
Protokollsutdrag från sammanträde 2005-09-22 § 7



Stockholms Stads Bostadsförmedling AB
Box 8317, 104 20 Stockholm


Ingår i koncernen
Stockholms Stadshus AB



Justerat 2005-09-26

Justeras:

Roger Mogert
Roger Mogert

Ann-Christin Kjellman
Ann-Christin Kjellman

§ 7 FÖRSLAG TILL KÖAVGIFT, FÖRMEDELINGSAVGIFT OCH EVAKUERINGSAVGIFT

Styrelseärende nr 21/2005 "Förslag till köavgift, förmedlingsavgift och evakueringsavgift" förelåg.

Styrelsen beslöt i enlighet med VD:s förslag

- att** föreslå kommunfullmäktige besluta
- att** sänka den generella köavgiften med 50 kronor per år till en årsavgift om 275 kronor per år, allt inklusive moms,
- att** bibehålla nuvarande förmedlingsavgift på 2 000 kronor inkl moms för fullvärdiga hyreskontrakt och fastställa förmedlingsavgiften för korttidskontrakt och seniorlägenheter utan bytesrätt till 1 000 kronor inkl moms,
- att** bibehålla nuvarande evakueringsavgift på 10 000 kronor inkl moms per genomförd evakuering samt
- att** fastställa i detta ärende föreslagna principer för förmedlingsavgift
- att** föreslagna avgiftsförändringar gäller för avgifter som faktureras från och med den 1 januari 2006.

Därutöver yrkade Roger Mogert bifall till ett av honom m fl (s) samt tjänstgörande suppleanten Inger Nilsson (v) med instämmande av suppleanten Caroline Kling (mp) framlagt tilläggsförslag.



Vice ordföranden Ann-Christin Kjellman (fp) yrkade avslag till tilläggsförslaget.

Styrelsen beslöt i enlighet med tilläggsförslaget

- att bostadsförmedlingen ges i uppdrag att i samarbete med stadsdelsförvaltningarna utreda antalet asylsökande som lever med enbart LMA-stöd och möjligheterna att för denna kategori slopa köavgifterna,
- att bostadsförmedlingen ges i uppdrag att utreda möjligheterna till reducerad förmedlingsavgift för hushåll med rätt till bostadsbidrag samt
- att därutöver anföra följande

Av bostadsförmedlingens årsredovisning för år 2004 samt tertialrapporter för år 2005 framgår att det finns ekonomiskt utrymme för en sänkning av köavgifter och/eller förmedlingsavgifter. Vi anser att en generell sänkning av köavgiften är en bra väg att gå då den gynnar alla som står i bostadsförmedlingens kö. Vi anser också att det är bra att förmedlingsavgiften för seniorlägenheter reduceras till hälften. Därutöver vill vi att förmedlingen undersöker möjligheten att slopa köavgiften för asylsökande med enbart LMA-stöd samt möjligheten att reducera förmedlingsavgiften för hushåll med rätt till bostadsbidrag.

Vi vill i detta ärende även nämna socialtjänstnämndens utredning angående möjligheten för stadsdelsnämnderna att hyra "Snabben"-lägenheter till exempelvis hemlösa barnfamiljer för att undvika, för stadsdelsnämnderna ofta mycket kostsamma, hotellboenden. När utredningen är färdig och beslut är fattat i socialtjänstnämnden är detta en fråga som även vi i bostadsförmedlingens styrelse borde diskutera.

Reservation mot beslutet avgavs av Ann-Christin Kjellman och ledamoten Tord Bergstedt (m) enligt följande.

"Vi reserverar oss mot beslutet då vi yrkade att styrelsen skulle besluta

att inte splittra den enhetliga lösning som nu föreligger."

Enligt protokollet

Birgit Jonsson
Sekreterare



STOCKHOLMS STADS
BOSTADSFÖRMEDLING AB

STYRELSEÄRENDE NR 21/2005
2005-09-22
Ärende nr 7

Till
Styrelsen för Stockholms Stads
Bostadsförmedling AB

Förslag till köavgift, förmedlingsavgift och evakueringsavgift

FÖRSLAG TILL BESLUT

VD föreslår att styrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

- att sänka den generella köavgiften med 50 kronor per år till en årsavgift om 275 kronor per år, allt inkl moms,
- att bibehålla nuvarande förmedlingsavgift på 2 000 kronor inkl moms för fullvärdiga hyreskontrakt och fastställa förmedlingsavgiften för korttidskontrakt och seniorlägenheter utan bytesrätt till 1 000 kronor inkl moms,
- att bibehålla nuvarande evakueringsavgift på 10 000 kronor inkl moms per genomförd permanent evakuering samt
- att fastställa i detta ärende föreslagna principer för förmedlingsavgift.

Per Anders Hedkvist

Ove Elfgrén



Stockholms Stads Bostadsförmedling AB
Box 8317, 104 20 Stockholm

Ingår i koncernen
Stockholms Stadshus AB

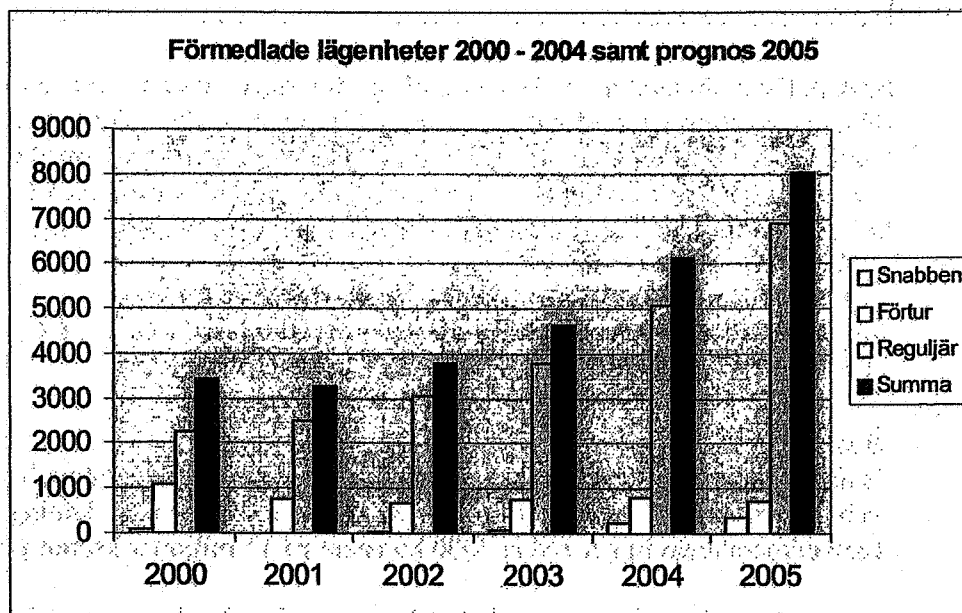
Utlåtande

Bakgrund

Bostadsförmedlingen bedrivs sedan 2000 i bolagsform. Bolagets intäkter består av köavgifter, förmedlingsavgifter, evakueringsavgifter och ersättning från staden för förtursverksamheten. Bolaget skall drivas efter självkostnadsprincipen.

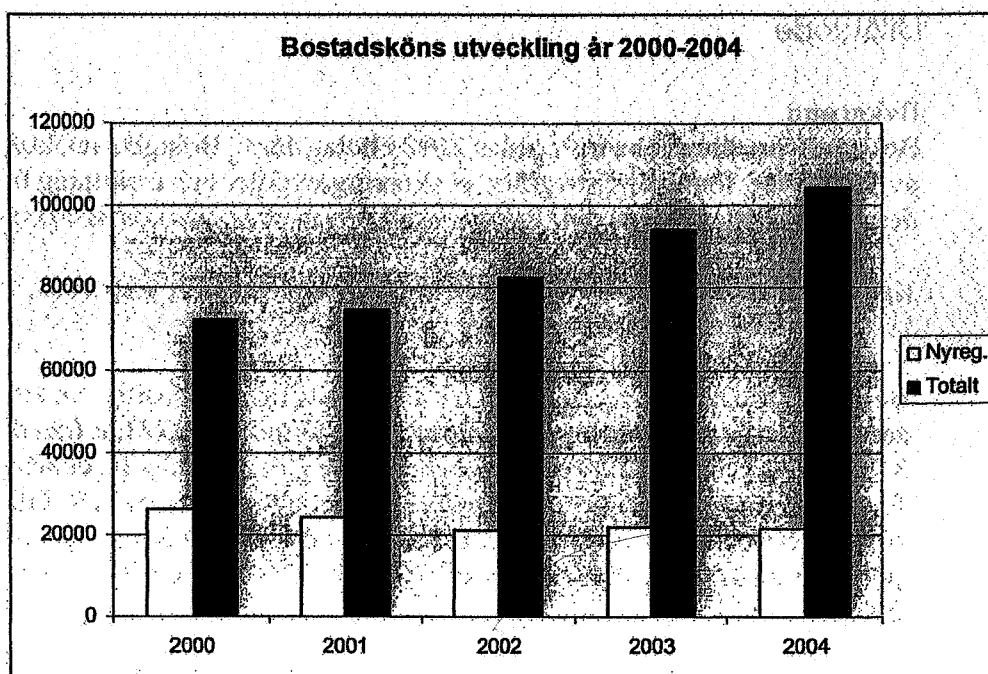
Köavgiften infördes 2001. Den har sedan dess sänkts en gång, år 2002, från 375 kronor till nuvarande 325 kronor per år.

Bostadsförmedlingens verksamhet har utvecklats mycket positivt under de senaste åren. Antalet lägenheter förmedlingen förmedlar har ökat från drygt 3 000 år 2000 till ca 8 000 enligt prognosen för 2005. Antalet lägenheter som förmedlas med förtur har varit ungefär konstant under åren, ca 800. Tillgången till lägenheter för de som står i bostadskön har därför ökat 3,5 gånger under perioden från drygt 2 000 lägenheter år 2000 till ca 7 000 enligt prognosen för 2005.



Bland annat den ökade mängden lägenheter att förmedla har lett till ett ökat intresse att stå i bostadskön. Antalet personer i bostadskön har ökat från drygt 70 000 år 2000 till drygt 100 000 år 2004. Bostadsförmedlingen har under året öppnat en möjlighet att direktanmäla sig till bostadskön över Internet via sin hemsida www.bostad.stockholm. Detta har gjort det enklare att anmäla sig. Därför ser ökningstakten ut att bli än högre i år.





Bostadsförmedlingen har mött den kraftiga ökningen av verksamheten med ständig utveckling och förbättring av de IT-baserade verksamhetssystemen. Viktigast för att klara den kraftiga ökningen av lägenheter att förmedla har utvecklingen av förmedlingens webbtjänst "mina sidor" varit. Här kan den bostadsköande som har skaffat lösenord själv anmäla intresse för lägenheter med mera.

Internettjänsten, som introducerades hösten 2003, svarar idag för 85-90 % av alla intresseanmälningar på annonserade lägenheter.

Bostadsförmedlingens avgifter

Bolagets intäkter består av köavgifter, förmedlingsavgifter, evakueringsavgifter och ersättning från staden för förtursverksamheten. Stadens ersättning för förtursverksamheten ligger sedan 2000 konstant på 11 miljoner kronor per år.

Köavgiften på 325 kronor per år betalas årligen av alla dem som vill stå i bostadskön och bibehålla sin kötid.

Förmedlingsavgiften på 2 000 kronor betalas av den som får en lägenhet förmedlad via bostadsförmedlingen.

Evakueringsavgiften på 10 000 kronor betalas av fastighetsägaren då denne begärt bostadsförmedlingens hjälp att lösa en permanent evakuering av en hyresgäst i samband med t ex en ombyggnad av en fastighet. Fastighetsägaren förbinder sig också att låta bostadsförmedlingen förmedla den ombyggda lägenheten.



Stockholms Stads Bostadsförmedling AB
Box 8317, 104 20 Stockholm


Ingår i koncernen
Stockholms Stadshus AB

Nuvarande avgifter

Avgiftstyp	Exkl moms	Inkl moms
Köavgift	265	325 kronor per år
Förmedlingsavgift	1 600	2 000 kronor per förmedlad lägenhet 1 000 kronor vid korttidskontrakt
Evakueringsavgift	8 000	10 000 kronor per genomförd evakuering

Ekonomiska förutsättningar

Bostadsförmedlingen har tack vare den snabba ökningen av antalet lägenheter att förmedla och därmed också det ökade intresset för att stå i bostadskön visat ett överskott sedan år 2001. Prognosen för 2005 visar även detta år på ett överskott nu i storleksordningen 6,4 mkr.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 prognos
Evakueringsavgifter	0,4	0,2	0,1	0,0	0,2	0,5
Förmedlingsavgifter	2,3	4,3	4,8	6,0	8,2	11,2
Köavgifter		22,5	21,4	24,5	27,0	32,0
Förtursintäkt	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0
Summa intäkter	13,7	38,0	37,5	41,6	46,5	54,7
Rörelsekostnader	27,4	31,5	33,8	34,8	38,6	48,6
Finansiella poster	-0,3		0,3	0,3	0,3	0,3
Summa	-14,0	6,5	4,0	7,1	8,2	6,4

Minskningen av överskottet från år 2004 till prognosen för 2005 förklaras av relativt stora utvecklingsinsatser för att förbättra förmedlingens databaserade verksamhetssystem och Internettjänst för att klara det kraftigt ökande volymerna. Viktiga delar av denna utveckling beräknas slutföras under 2005 men ett fortsatt utvecklingsbehov bedöms kvarstå för såväl 2006 som 2007. Prognosen för överskottet för 2005 bedöms dock svara mot ett långsiktigt utrymme för avgiftssänkning.

Förslag till sänkning av köavgift

Bostadsförmedlingens överskott skapas av köavgifterna. Det är därför med hänsyn till självkostnadsprincipen naturligt att i första hand pröva en sänkning av dessa.

Bostadskön består idag av ca 120 000 personer. En sänkning av köavgiften med 50 kronor inklusive moms (40 kronor exkl moms) innebär minskade intäkter med 120 000 x 40 kronor d v s 4,8 miljoner kronor per år. Detta ryms inom det utrymme som nu kan avläsas i den prognos som finns för år 2005.

Bostadsförmedlingen föreslår därför att köavgiften från 1 januari 2005 sänks med 50 kronor per år till 275 kronor per år.



Principer för fastställande av förmedlingsavgift

Sedan 1993 får den som bedriver yrkesmässig bostadsförmedling - såväl kommunal som privat - ta ut en avgift för förmedling av lägenhet.

Kammarkollegiet fastställer den högsta avgiften, som får tas ut. Hittills har kollegiet medgivit en avgift på 3 000 kronor, inkl moms, per omöblerad eller möblerad lägenhet i en- eller flerfamiljshus.

Bostadsförmedlingen tar för närvarande ut en förmedlingsavgift på 2 000 kronor per förmedlad lägenhet. Denna nivå föreslås bibehållas. En sänkning kan inte försvaras med hänsyn till självkostnadsprinciperna. Samtidigt är förmedlingsavgiften den avgift som ibland upplevs som betungande av kunderna. Inte minst därför att den kommer i samband med alla andra utgifter en flyttning är förknippad med.

Dock finns i särskilda situationer skäl att frånga den generella förmedlingsavgiften på 2 000 kronor per förmedlad lägenhet. Det gäller t ex vid förmedling av lägenheter utan fullvärdiga hyreskontrakt. Exempel på lägenheter som inte har fullvärdiga kontrakt är lägenheter med korttidskontrakt eller lägenheter i seniorboende med klausul som tar bort bytesrätten. För dessa föreslås en förmedlingsavgift på 1 000 kronor. Kostnaden för en sänkning till 1 000 kronor för seniorlägenheter skulle med 2005 års nivå på antalet förmedlade seniorlägenheter med ofullständiga kontrakt, ca 400, vara drygt 300 000 kronor per år. Nedsättning av avgift för nya kategorier av lägenheter med kontraktstyper som ej ger fullvärdiga hyreskontrakt får beslutas av bostadsförmedlingens styrelse.

Den positiva utvecklingen när det gäller utbudet av bostäder förmedlingen får för förmedling kommer att leda till att antalet lägenheter som förmedlas via "Bostadssnabben" dvs efter en först-till-kvarn-modell istället för efter kötid kommer att öka. Detta är ett positivt tecken på att Stockholmsregionens bostadsmarknad är på väg mot en bättre balans. Det kan emellertid då också finnas behov av nedsättning av förmedlingsavgiften för lägenheter som annonserats för bostadskön utan att de då blivit uthyrda och som därför måste annonseras i "Bostadssnabben". Detta för att säkerställa, att bostadsförmedlingen även i en sådan marknadssituation kan vara en fungerande samarbetspartner mot fastighetsägarna och ge samtliga fastighetsägarkategorier samma förutsättningar att få hyresgäster. Även nedsättning av förmedlingsavgift för dessa lägenheter får beslutas av bostadsförmedlingens styrelse.

SLUT



Stockholms Stads Bostadsförmedling AB
Box 8317, 104 20 Stockholm



Ingår i koncernen
Stockholms Stadshus AB