

Handläggare: Susanna Höglund
Telefon: 08-508 29 758

Till
Stadsbyggnads- och idrottsroteln

Remiss av Motion (2012:6) om inrättande av kombolägenheter i Stockholm

Svar på remiss från Stadsbyggnads- och idrottsroteln (Dnr: 316-259/2012)

Sammanfattning

Stockholms stad har högt ställda ambitioner för bostadsbyggandet i bl.a. Vision 2030 där studenter och ungdomar är en prioriterad målgrupp. Nyproduktion av större lägenheter genererar flyttkedjor som tillgängliggör mindre lägenheter till förmedling.

I dagsläget finns det ca 430 000 bostäder i Stockholm varav ca 390 000 är lägenheter. Av dessa är ca 60 % 1-2 r.o.k. Stadens bostadsbolag pekar på motsvarande storleksfördelning i sina fastighetsbestånd. Det kan därför konstateras att det i många områden råder brist på större lägenheter, varför en prövning av förslaget bör göras ur ett helhetsperspektiv. I dagsläget finns projekt eller idéer för cirka 4 000 nya studentlägenheter i Stockholm.

Stockholms stad har, under framför allt de två senaste åren, tydliggjort ägardirektivet samt målsättningen att tillskapa både fler studentbostäder och ungdomsbostäder. Redan i tertialrapport 1, bedöms målet för 2012 om markanvisningar för 400 studentbostäder uppnås, med en prognos på 590 stycken. Bolagen genomför ett flertal åtgärder avseende nya projekt, separat förmedling av lämpliga lägenheter specifikt för studenter och ungdomar samt möjligheten, som redan idag finns, att dela på ett hyreskontrakt. Det finns dock vissa hinder i nuvarande hyreslagstiftning att inrätta kombolägenheter i den form som motionären föreslår.

Sammantaget anser koncernledningen att stadens bolag verkar, genom både nyproduktion och specialförmedling av lägenheter för unga och studenter.

Ärendet

Stadsbyggnads- och idrottsroteln har remitterat "*Motion (2012:6) om inrättande av kombolägenheter i Stockholm*" till bland annat Stockholms Stadshus AB. Stockholms Stadshus AB har i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem och Bostadsförmedlingen. Nedan följer en redovisning av bolagens remissvar i huvudsak. Remissvaren i sin helhet återfinns i bilagorna.

Motionärerna Emilia Bjurgren, Karin Hanqvist, Leif Rönngren och Tomas Rudin (S) yrkar, mot bakgrund av bostadsbristen för unga i Stockholm att kommunfullmäktige beslutar om att;

- Staden utreder möjligheterna att enligt ovan inrätta kombolägenheter med uttalat syfte att möjliggöra eget hyreskontrakt för flera unga och studerande stockholmare.

Kombolägenheterna innebär att en ny form av hyreskontrakt, där flera personer kan söka samma kontrakt och dela på en större lägenhet. Stockholms stads Bostadsförmedling föreslås samordna förmedlingen av kombolägenheter.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret.

Underremisser

Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse.

Svenska Bostäder delar uppfattningen om att bostadsbristen i Stockholm är stor, att utbudet av lägenheter för ungdomar och studenter är för litet, och att ungdomar och studenter ofta har låga och/eller ojämna inkomster.

Svenska Bostäders bostadsbestånd består för närvarande av knappt 27 000 lägenheter, varav ca 4 000 utgörs av enrumslägenheter. Detta motsvarar således ca 15 % av det totala lägenhetsbeståndet. Vid förmedling av lediga lägenheter riktar vi med hjälp av Stockholms Stads Bostadsförmedling mindre lägenheter med låg hyra direkt till ungdomar mellan 18-26 år. På detta sätt skapar vi en möjlighet för ungdomar att få en lägenhet utan att det krävs någon lång kötid. Stadens bolag har gemensamma godkännanderegler vid prövning av nya hyresgäster där särskild hänsyn tagits till att ungdomar ofta har låga och/eller ojämna inkomster.

Svenska Bostäder arbetar aktivt för att stimulera bostadsbyggande både när det gäller vanliga lägenheter och s.k. kategoriboende (t.ex. studentlägenheter). Under mandatperioden planeras ca 1 400 student och forskarbostäder. Vid planering av nyproduktion försöker vi alltid tillskapa yt- och kostnadseffektiva lägenheter. Vid nyproduktion av vanliga lägenheter skapas flyttkedjor med en omsättning av lägenheter på bostadsmarknaden som följd, vilket ofta resulterar i att en ungdom får en liten och kostnadseffektiv lägenhet.

Idag är det möjligt för ungdomar att gemensamt hyra en större lägenhet, där en eller två ungdomar är kontraktsinnehavare. De är då solidariskt ansvariga för lägenheten. Det finns också möjlighet för en kontraktsinnehavare att ha inneboende. Att inrätta ”kombolägenheter”, där modellen innebär att dela upp en lägenhet i flera hyreskontrakt är inte möjligt med nuvarande hyreslagstiftning. Det finns inget hyresrättsligt system som stödjer uthyrning av ”kombolägenheter”.

Vi bedömer därmed att det inte finns behov eller förutsättningar med nuvarande lagstiftning att inrätta ”kombolägenheter”.

(bilaga 1).

Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse.

Familjebostäder delar uppfattningen att bostadssituationen i Stockholm är en av stadens stora utmaningar. I en situation av stor brist är det alltid så att ekonomiskt svagare hushåll får svårare att hävda sig i konkurrensen.

Förslaget om att inrätta kombolägenheter, som en lösning på situationen tror bolaget inte är en fungerande lösning. För att en sådan lösning ska fungera socialt tror man att man behöver

använda sig av större lägenheter som ger möjlighet till minst fyra ungdomar att dela lägenhet. Två personer i en tvårumslägenhet har inte mycket gemensamt med en studentkorridor. Familjebostäders uppfattning är också att i nyproducerade studentbostäder finns inga korridorlösningar utan varje bostad är en fullt utrustad lägenhet. Ansvarsfrågan för de gemensamma ytorna är ett annat praktiskt dilemma.

I Familjebostäders bestånd 2011-12-31 utgjorde 1:or och 2:or drygt halva beståndet. Av 21 500 lägenheter var det bara 2 584 lägenheter, som var 4:or eller större. Det innebär t.ex. att det idag är mycket svårt för en större barnfamilj att hitta en hyresrätt i lämplig storlek. Även av denna anledning anser Familjebostäder att det inte är lämpligt att använda stora lägenheter till kombolägenheter.

(bilaga 2)

Stockholmsbostadsförmedlingens remissvar har i huvudsak följande lydelse.

Sedan 2010 är det hos Stockholmsbostadsförmedling möjligt att, efter individuell prövning, låta vänner som bor i samma lägenhet välja om de vill stå med på samma kontrakt eller ej. Om lägenheten förmedlas via bostadsförmedlingen kan huvudsökanden välja att ha en medsökande utan någon speciell relation till denne. Enligt dagens regler mister alltid huvudsökanden sin plats i kön oavsett ålder.

Stockholmsbostadsförmedling kan inte själv förfoga över sina lediga lägenheter. Det innebär att Stockholmsbostadsförmedling också måste involveras i frågan om ändrade kontraktsformer. Det som bland annat måste beaktas är om särskilda regler ska gälla för ungdomar vad gäller behållande av kötiden till kombolägenheter.

En annan fråga som måste beaktas i sammanhanget är vem som ska stå för eventuella hyresförluster om en av kontraktsinnehavarna säger upp sin del av lägenheten och man inte kan hyra ut delen efter uppsägningstiden. Eftersom en fastighetsägare i Stockholm inte skulle ha några svårigheter att hyra ut lägenheten på vanligt sätt är det inte rimligt att anta att en hyresvärd, privat eller allmännyttig, skulle vara villig att ta på sig hyresförluster för kombolägenheter.

Att bo tillsammans med andra är inte helt enkelt oavsett ålder. Det kan fungera relativt bra med kompisar som känner varandra, men det är förmodligen betydligt svårare att dela lägenhet med helt obekanta personer, som kommer direkt via bostadsförmedlingens kö. Sådana erfarenheter hade exempelvis SHIS Bostäder när de skulle hyra ut dubletter, d.v.s. lägenheter med två rum, men med delat bad/toalett/kök. Sådana lägenheter var svåruthyrda, särskilt om en kvinna skulle dela lägenheten med en okänd man och Stockholmsbostadsförmedling har numer byggt om den aktuella fastigheten till vanliga enrumslägenheter.

En mer flexibel lösning skulle kunna vara att en eller två kontraktsinnehavare, som hyr ut delar av en lägenhet till andra ungdomar skulle kunna behålla sin plats i bostadsförmedlingens kö upp till förslagsvis 25 års ålder eller kanske ytterligare några år.

(bilaga 3)

Bostadsförmedlingens remissvar har i huvudsak följande lydelse.

Att underlätta ungas inträde på bostadsmarknaden är angeläget. Bostadsförmedlingen förmedlar i dag tre lägenhetstyper specifikt till den målgrupp motionen avser, ungdomslägenheter, studentlägenheter och studentrum. Under 2011 uppgick antalet förmedlingar inom detta segment till drygt 1 300, varav 800 ungdomslägenheter och 500

studentbostäder. Detta motsvarar 17 % av årsvolymen förmedlade lägenheter 2011 (internköförmedlingen exkluderad). Detta kan jämföras med antalet kunder i bostadskön uppdelat i åldersgrupper. Personer i åldern 18-24 år utgör 19 % av det totala antalet kunder. Antalet kunder mellan 25-34 år är samtidigt den största gruppen och utgör 30 % av hela kundgruppen.

Till följd av stadens och regionens attraktivitet är efterfrågan på hyreslägenheter betydligt större än tillgången, oavsett segment. Kombo-lägenheter skulle kunna vara en värdefull ny möjlighet till ett första eget boende för yngre. Möjligheterna innefattar dock samtidigt konsekvenser, då även tillgången på större lägenheter är begränsad. Under 2011 förmedlades till exempel sammanlagt cirka 1 600 trerumslägenheter. Om man exkluderar internköförmedling, trygghetsboenden och förtur så förmedlades cirka 950 trerumslägenheter genom den vanliga köförmedlingen. En prioritering av kombo-lägenheter skulle således inskränka på andra kundgruppers möjligheter vilket bostadsförmedlingen anser bör beaktas.

(bilaga 4)

Koncernledningens synpunkter

Stockholms stad har högt ställda ambitioner för bostadsbyggandet. Enligt stadens Vision 2030 kommer Stockholms stad att vara en miljonstad år 2030, vilket ställer höga krav på planering och prioritering för att möta efterfrågan från dem som vill flytta till och inom staden. Studenter och ungdomar är en prioriterad målgrupp. Genom ett brett och varierat bostadsbyggande ökar rörligheten, vilket ökar tillgängligheten i det befintliga bostadsbeståndet. Nyproduktion av större lägenheter genererar flyttkedjor som tillgängliggör mindre lägenheter till förmedling. Detta gynnar studenter och ungdomar, som generellt har en lägre inkomst och som i första hand inte efterfrågar en bostad i nyproduktion.

I dagsläget finns det ca 430 000 bostäder i Stockholm varav ca 390 000 är lägenheter. Av dessa är ca 60 % 1-2 r.o.k. Stadens bostadsbolag pekar på motsvarande storleksfördelning i sina fastighetsbestånd. Detta medför att efterfrågan på stora lägenheter för större familjer är mycket stor vilket är en bidragande orsak till att det också behöver byggas fler stora lägenheter vid nyproduktion. Det kan därför konstateras att det i många områden råder en brist på större lägenheter, varför en prövning av förslaget bör göras ur ett helhetsperspektiv.

Stockholms stad har under framför allt de två senaste åren ökat fokus på att tillskapa både fler studentbostäder, men också ungdomsbostäder. Målsättningarna för 2012 har höjts och redan till och med tertialrapport 1, har målet för 2012 om markanvisningar för 400 studentbostäder bedömts uppnås, då prognosen är 590 stycken.

Av kommunfullmäktiges budget för 2012 framgår vidare specifikt följande ägardirektiv för bostadsbolagen, vad gäller bostäder för unga och studenter:

- Underlätta tillskapandet av studentbostäder.
- Verka för fler billiga lägenheter för ungdomar.
- Se över möjligheten att skapa studentlägenheter i vakanta äldreboenden.

I dagsläget finns projekt eller idéer för cirka 4 000 nya studentlägenheter i Stockholm. Det är inte säkert att alla dessa kommer att förverkligas, men det antyder att det finns goda förutsättningar att betydligt fler studentlägenheter tillkommer av många olika aktörer, och att

en större andel av de studerande än idag kan få en studentlägenhet. Stockholm kan dock inte bära hela ansvaret, utan fler kommuner i regionen måste bidra i större utsträckning än idag.

Koncernledningen konstaterar vidare att stadens bostadsbolag har i uppdrag genom ägardirektiven, att både underlätta tillskapandet av studentbostäder samt att verka för fler och billiga lägenheter för ungdomar. Bolagens redovisningar pekar på ett flertal åtgärder som vidtagits, både avseende nya projekt, separat förmedling av lämpliga lägenheter specifikt för studenter och ungdomar samt möjligheten, som redan idag finns, att dela på ett hyreskontrakt. Det finns också vissa hinder i nuvarande hyreslagstiftning att inrätta kombolägenheter i den form som motionären föreslår.

Ett ökat fokus och ett antal utredningar pågår också på statlig nivå, i syfte att öka såväl bostadsbyggandet som rörligheten och tillgängligheten på framför allt tillväxtorternas bostadsmarknader. Bland annat arbetar regeringen med ett nytt lagförslag som syftar till en ökad privatuthyrning av bostäder. De förändringar som har föreslagits inom ramen för detta, ska bidra till att öka utbudet av bostäder, genom att åstadkomma ett bättre utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet.

Sammantaget anser koncernledningen att stadens bolag verkar genom både nyproduktion och specialförmedling av lägenheter för unga och studenter. Koncernledningen föreslår att motion (2012:6) om inrättande av kombolägenheter i Stockholm anses besvarad med hänvisning till vad som sagts i koncernledningens tjänsteutlåtande.

Irene Svenonius
VD

Bilaga

1. Remissvar från Svenska Bostäder
2. Remissvar från Familjebostäder
3. Remissvar från Stockholmshem
4. Remissvar från Bostadsförmedlingen



Bilaga 1

Datum: 2012-05-29
Dnr: 316-259/2012
Dnr SB: 2012-0040

Sara.feinberg@stadhusab.se
Stockholms Stadshus AB

REMISSEN ANGÅENDE MOTION (2012:6) EMILIA BJURGREN, KARIN HANQVIST, LEIF RÖNNGREN OCH TOMAS RUDIN (S) OM INRÄTTANDE AV KOMBOLÄGENHETER I STOCKHOLM, DNR 316-259/2012.

På rubricerad remiss lämnar AB Svenska Bostäder följande svar.

Svenska Bostäders synpunkter

Svenska Bostäder delar uppfattningen om att bostadsbristen i Stockholm är stor, att utbudet av lägenheter för ungdomar och studenter är för litet. och att ungdomar och studenter ofta har låga och/eller ojämna inkomster.

Svenska Bostäders bostadsbestånd består för närvarande av knappt 27 000 lägenheter, varav ca 4 000 utgörs av enrumslägenheter. Detta motsvarar således ca 15 % av det totala lägenhetsbeståndet. Vid förmedling av lediga lägenheter riktar vi med hjälp av Stockholms Stads bostadsförmedling mindre lägenheter med låg hyra direkt till ungdomar mellan 18-26 år. På detta sätt skapar vi en möjlighet för ungdomar att få en lägenhet utan att det krävs någon lång kötid. Stadens bolag har gemensamma godkännanderegler vid prövning av nya hyresgäster där särskild hänsyn tagits till att ungdomar ofta har låga och/eller ojämna inkomster.

Svenska Bostäder arbetar aktivt för att stimulera bostadsbyggande både när det gäller vanliga lägenheter och s.k. kategoriboende (t.ex. studentlägenheter). Under mandatperioden planeras ca 1 400 student och forskarbostäder. Vid planering av nyproduktion försöker vi alltid tillskapa yt- och kostnadseffektiva lägenheter. Vid nyproduktion av vanliga lägenheter skapas flyttkedjor med en omsättning av lägenheter på bostadsmarknaden som följd, vilket ofta resulterar i att en ungdom får en liten och kostnadseffektiv lägenhet.

Idag är det möjligt för ungdomar att gemensamt hyra en större lägenhet där en eller två ungdomar är kontraktsinnehavare. De är då solidariskt ansvariga för lägenheten. Det finns också möjlighet för en kontraktsinnehavare att ha inneboende. Att inrätta "kombolägenheter" där modellen innebär att dela upp en lägenhet i flera hyreskontrakt är inte möjligt med nuvarande hyreslagstiftning. Det finns inget hyresrättsligt system som stödjer uthyrning av "kombolägenheter".

Vi bedömer därmed att det inte finns behov eller förutsättningar med nuvarande lagstiftning att inrätta "kombolägenheter".

Med vänlig hälsning

AB Svenska Bostäder

Pelle Björklund



Yttrande

DATUM
2012-05-24
Dnr 2012/0551

KONTAKTPERSON
Björn Jacobson
Vd-staben
08-737 24 46

Yttrande över motion av Emilia Bjuggren, Karin Hanqvist, Leif Rönngren och Tomas Rudin (S) om inrättande av kombolägenheter i Stockholm, dnr 316-259/2012

Ärendet

Med anledning av att bostadsbristen i Stockholm och då speciellt situationen för studenter och ungdomar föreslås i en motion av Emilia Bjuggren, Karin Hanqvist, Leif Rönngren och Tomas Rudin (S) att staden utreder möjligheten att inrätta kombolägenheter med ett uttalat syfte att möjliggöra eget hyreskontrakt för flera unga och studerande stockholmare.

AB Familjebostäders synpunkter

Familjebostäder delar uppfattningen att bostadssituationen i Stockholm är en av stadens stora utmaningar. I en situation av stor brist är det alltid så att ekonomiskt svagare hushåll får svårare att hävda sig i konkurrensen. Förslaget om att inrätta kombolägenheter som en lösning på situationen tror bolaget inte är en fungerande lösning. För att en sådan lösning ska fungera socialt tror vi att man behöver använda sig av större lägenheter som ger möjlighet till minst fyra ungdomar att dela lägenhet. Två personer i en tvårumslägenhet har inte mycket gemensamt med en studentkorridor. Familjebostäders uppfattning är också att i nyproducerade studentbostäder finns inga korridorlösningar utan varje bostad är en fullt utrustad lägenhet. Ansvarsfrågan för de gemensamma ytorna är ett annat praktiskt dilemma.

I Familjebostäders bestånd 2011-12-31 utgjorde 1:or och 2:or drygt halva beståndet. Av 21 500 lägenheter var det bara 2 584 lägenheter som var 4:or eller större. Det innebär t.ex. att det idag är mycket svårt för en större barnfamilj att hitta en hyresrätt i lämplig storlek. Även av denna anledning anser Familjebostäder att det inte är lämpligt att använda stora lägenheter till kombolägenheter.

Beslut

Som svar på remissen överlämnas och återopas detta tjänsteutlåtande.

Magdalena Bosson
Verkställande direktör

Bilaga 3

Remiss av Motion (2012:6) om inrättande av kombolägenheter i Stockholm, dnr 259/2012

Som svar på rubricerad remiss får Stockholmsstaden svara följande:

Motionen

Motionärerna föreslår, mot bakgrund av den stora bristen på ungdomslägenheter i Stockholm, att kombolägenheter ska inrättas. Förslaget innebär att två eller flera köande personer skulle få dela på en större lägenhet med varsitt kontrakt och att kök, badrum och hall delas.

Kombolägenheterna skulle i ett första skede erbjudas av de allmännyttiga bostadsbolagen och lägenheterna skulle förmedlas via Stockholms stads bostadsförmedling.

Motionärerna föreslår att staden utreder möjligheterna att inrätta kombolägenheter för att möjliggöra eget hyreskontrakt för flera unga och studerande stockholmare.

Stockholmsstads synpunkter

Aktuellt läge

Stockholmsstads nuvarande bostadsbestånd består för närvarande av drygt 25 000 lägenheter, varav cirka 5 200 utgörs av enrumslägenheter. Detta motsvarar således cirka 20 % av det totala lägenhetsbeståndet.

Sedan några år tillbaka hyr Stockholmsstaden ut samtliga lägenheter under 30 kvadratmeter till ungdomar mellan 18-25 år. Bostäderna förmedlas genom Stockholms stads bostadsförmedling som är öppen för alla som fyllt 18 år och fördelas rättvist mellan de olika åldersgrupperna. Bolaget har nyligen fattat beslut om att i stadsdelen Hökarängen hyra ut alla lägenheter om ett rum och kök, oavsett storlek, till samma ålderskategori. Många av dessa små lägenheter som är reserverade för unga människor hyrs ut till studerande.

Stiftelsen Hotellhem i Stockholm (SHIS) blockförhyr av Stockholmsstaden närmre 500 smålägenheter som är avsedda för ungdomar som arbetar eller studerar, varav många är högskolestudenter. Fram till och med 2014 planeras redan nu byggande av åtminstone 150 ytterligare lägenheter för denna kategori och i förslaget till nya ägardirektiv har bolaget ett klart uttalat uppdrag att bygga fler bostäder till SHIS.

Förslaget

Motionärernas förslag liknar Botkyrkabyggens kontraktsform KompisBo där varje person tecknar kontrakt på ett rum plus en del av gemensamhetsytorna. Där får, till skillnad från föreliggande förslag, kvarvarande hyresgäst själv föreslå ny medhyresgäst som ersättare för den avflyttande. Konceptet togs fram för att man ville locka till sig bland annat studenter för att få en annan social mix i sina miljonprogramsområden. Stockholmsstaden har inga outhyrda lägenheter utan man måste i allmänhet köa flera år för att få tag på en bostad.

Stockholmsstaden gör kontinuerligt översyner av verksamheten så att våra regler och policys ska uppskattas av kunderna. Samtidigt måste rimliga krav på rättvisa mellan olika intressentgrupper upprätthållas, exempelvis så att inte kötider överförs mellan personer på ett orimligt sätt.

Sedan 2010 är det hos Stockholmsstaden möjligt att, efter individuell prövning, låta vänner som bor i samma lägenhet välja om de vill stå med på samma kontrakt eller ej. Om lägenheten förmedlas via bostadsförmedlingen

kan huvudsökanden välja att ha en medsökande utan någon speciell relation till denne. Enligt dagens regler mister alltid huvudsökanden sin plats i kön oavsett ålder.

Stockholmshem kan inte själv förfoga över sina lediga lägenheter. Det innebär att Stockholms bostadsförmedling också måste involveras i frågan om ändrade kontraktsformer. Det som bland annat måste beaktas är om särskilda regler ska gälla för ungdomar vad gäller behållande av kötiden vad gäller kombolägenheter.

En annan fråga som måste beaktas i sammanhanget är vem som ska stå för eventuella hyresförluster om en av kontraktsinnehavarna säger upp sin del av lägenheten och man inte kan hyra ut delen efter uppsägningstiden. Eftersom en fastighetsägare i Stockholm inte skulle ha några svårigheter att hyra ut lägenheten på vanligt sätt är det inte rimligt att anta att en hyresvärd, privat eller allmännyttig, skulle vara villig att ta på sig hyresförluster för kombolägenheter.

Att bo tillsammans med andra är inte helt enkelt oavsett ålder. Det kan fungera relativt bra med kompisar som känner varandra, men det är förmodligen betydligt svårare att dela lägenhet med helt obekanta personer som kommer direkt via bostadsförmedlingens kö. Sådana erfarenheter hade exempelvis SHIS Bostäder när de skulle hyra ut dubbletter, d v s lägenheter med två rum men med delat bad/toalett/kök. Sådana lägenheter var svåruthyrda, särskilt om en kvinna skulle dela lägenheten med en okänd man och Stockholmshem har numer byggt om den aktuella fastigheten till vanliga enrumslägenheter.

En mer flexibel lösning skulle kunna vara att en eller två kontraktsinnehavare som hyr ut delar av en lägenhet till andra ungdomar skulle kunna behålla sin plats i bostadsförmedlingens kö upp till förslagsvis 25 års ålder eller kanske ytterligare några år.

Med vänlig hälsning

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM

Ingela Lindh

Till
Stockholms Stadshus AB

Svar på remiss av motion (2012:6) om inrättande av kombo-lägenheter i Stockholm

Underremiss från Stockholms Stadshus AB

Ärendet

Emilia Bjurgren (S) med flera, yrkar i rubricerade motion att staden utreder möjligheterna att inrätta så kallade kombo-lägenheter med syftet att möjliggöra eget hyreskontrakt för fler unga och studerande stockholmare.

I motionen anförts att det finns för få små lägenheter och att unga sällan har de inkomster som krävs för att komma ifråga för större lägenheter. Antalet små lägenheter bör därför öka. Staden bör också göra det möjligt för flera personer att tillsammans komma ifråga för större lägenheter genom att införa kombo-lägenheter. Varje person i kombo-lägenheten skulle betala sin egen hyra och ha ett eget kontrakt på sin del av lägenheten. De gemensamma utrymmena (kök, badrum mm) skulle delas av lägenhetens hyresgäster. I första hand skulle sådana lägenheter kunna tillhandahållas av stadens bostadsbolag och bostadsförmedlingen skulle kunna samordna förmedlingen.

Stockholm Stadshus AB har remitterats motionen och i sin tur underremitterat ärendet till bostadsförmedlingen för synpunkter. Detta yttrande har inte varit föremål för behandling i bolagets styrelse, men kommer att anmälas i efterhand.

Bostadsförmedlingens synpunkter

Att underlätta ungas inträde på bostadsmarknaden är angeläget. Bostadsförmedlingen förmedlar i dag tre lägenhetstyper specifikt till den målgrupp motionen avser, ungdomslägenheter, studentlägenheter och studentrum. Under 2011 uppgick antalet förmedlingar inom detta segment till drygt 1 300, varav 800 ungdomslägenheter och 500 studentbostäder. Detta motsvarar 17 % av årsvolymen 2011 förmedlade lägenheter (internköförmedlingen exkluderad). Detta kan jämföras med antalet kunder i bostadskön uppdelat i åldersgrupper. Personer i åldern 18-24 år utgör 19 % av det totala antalet kunder. Antalet kunder mellan 25-34 år är samtidigt den största gruppen och utgör 30 % av hela kundgruppen.

Till följd av stadens och regionens attraktivitet är efterfrågan på hyreslägenheter betydligt större än tillgången, oavsett segment. Kombo-lägenheter skulle kunna vara en värdefull ny möjlighet till ett första eget boende för yngre. Möjligheterna innefattar dock samtidigt konsekvenser, då även tillgången på större lägenheter är begränsad. Under 2011 förmedlades till exempel sammanlagt cirka 1 600 trerumslägenheter. Om man exkluderar internköförmedling, trygghetsboenden och förtur så förmedlades cirka 950 trerumslägenheter genom den vanliga köförmedlingen. En prioritering av kombo-lägenheter skulle således inskränka på andra kundgruppers möjligheter vilket bostadsförmedlingen anser bör beaktas.

Lena Larsson Daag

VD