



Diarienummer: 12KS/0467  
Datum: 2012-12-20  
Handläggare: Marie Lindström  
Kansli- och utvecklingsavdelningen  
marie.lindstrom@varmdo.se

Kommunstyrelsen

## Samarbetsavtal med Stockholms stad om bostadsförmedling

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen ger kommundirektören i uppdrag att förhandla om samarbetsavtal med Stockholms stad om bostadsförmedling.

### Beslutsnivå

Kommunstyrelsen

### Sammanfattning

Flera kommuner i Stockholmsregionen anlitar Stockholms stads bostadsförmedling. En del kommuner har avtal om förmedling av kommunens alla lediga hyresrätter, andra om förmedling av hyreslägenheter till bostadssökande från andra kommuner. Kommunerna har valt olika sätt att samarbeta med bostadsförmedlingen och olika övergångsregler för bostadsköerna när samarbetet inleds.

Många medborgare i Värmdö kommun står både i Värmdös och Stockholms stads bostadskö och betalar dubbel köavgift. Samarbetar Värmdö med Stockholms bostadsförmedling kan medborgarna söka lediga lägenheter i alla samarbetskommuner inklusive Stockholms stad och de behöver bara betala en köavgift.

I centrala Gustavsberg planeras för byggnation av cirka 2 300 bostäder inom en tio- till femtonårsperiod. Det mesta av den planerade bebyggelsen är flerbostadshus med blandade upplåtelseformer, bostadsrätt, hyresrätt och äganderätt. I och med detta ökar beståndet av hyreslägenheter i Värmdö. Ett samarbete med Stockholms bostadsförmedling innebär en större bas för rekrytering av nya kommuninvånare.

I dagsläget har Värmdö kommun ett förhållandevis litet bostadsbestånd och förmedlar endast ca 175 lägenheter årligen. Samverkan med Stockholm skulle innebära att verksamheten kan skötas på ett mer professionellt sätt. Kommundirektören föreslås få i uppdrag att förhandla om samarbetsavtal med Stockholms stad om bostadsförmedling.

## Bakgrund

Vid kommunstyrelsens möte den 27 november presenterades ett förslag om att kommunen ska teckna samarbetsavtal med Stockholms stad om bostadsförmedling. Förslaget återremitterades till förvaltningen för ytterligare beredning.

## Ärendebeskrivning

### Värmdö kommuns bostadsförmedling

Värmdö Bostäder AB äger och förvaltar cirka 2 000 lägenheter i Gustavsberg, Hemmesta, Stavnäs, Djurö och Ingarö. Värmdö kommuns bostadsförmedling förmedlar Värmdö Bostäders lägenheter samt lägenheter på Sandhamn som ägs av Eknö Hemman.

För att ställa sig i bostadsförmedlingens kö ska den sökande vara 18 år och ha ett svenskt personnummer eller ett samordningsnummer. Bostadsförmedlingen har en rak kö. Det innebär att alla lägenheter, med undantag för dem som förmedlas genom förtur, uteslutande förmedlas efter kötid. Det är fastighetsägaren som beslutar om vilka krav som ställs på en bostadssökande för att denne ska bli godkänd som ny hyresgäst.

Den sökande betalar en köavgift på 200 kronor per år och förmedlingsavgiften är 1 000 kronor.

Lediga lägenheter publiceras på bostadsförmedlingens hemsida. De som får ett visningserbjudande på en viss lägenhet har själva aktivt anmält intresse för den lägenheten. Det är vanligen 150 - 250 sökande på varje lägenhet.

Värmdö Bostäder hanterar den interna kön för byten för den som redan har en lägenhet hos företaget.

## Köstatistik, december 2012

Tabell 1

Antal personer i kö	5423
Antal Värmdöbor i kön	2736
Antal personer i kö till Trygghetsboendet	216
Antal lägenheter förmedlade per år i genomsnitt sedan 1996	175
Antal lägenheter förmedlade t.o.m. 31/11 2012	101
Antal personer med kötid längre än tre år	2667

Tabell 2: Kötid för olika områden i Värmdö:

Stavnäs	6 mån – 2,5 år
Djurö	3 - 6 år
Ingarö	3 - 8 år
Hemmesta	3 - 14 år
Gustavsberg	3 - 13 år

Kötidens längd är beroende på önskad lägenhetsstorlek, område, gata samt tillfälle.

I juni 2011 genomförde bostadsförmedlingen en enkät bland bostadssökande i Värmdö kommun.

Tabell 3

Frågor	Ja, %	Nej, %
Är du just nu i behov av en ny bostad?	39	61
Köar du för ett eventuellt framtida behov av ny bostad?	90	10
Är du endast intresserad av bostad i Värmdö?	56	44
Skulle du vilja ha lägenhetserbjudanden även från andra områden i Stor-Stockholm	59	41
Står du i Stockholms bostadskö?	32	69

Enkäten sändes ut till 480 personer bosatta i Värmdö kommun<sup>1</sup>. Enkäten besvarades av 218 personer, dvs. 45 procent. Av enkätresultatet kan man utläsa att många står i bostadskön för att ha framförhållning vid ett kommande bostadsbehov. En stor andel står både i Värmdös och Stockholms köer och många är även intresserade av lägenhetserbjudanden i andra områden än Värmdö. Drygt hälften av de 218 var endast intresserade av att bo i Värmdö.

### Förtur till bostad

Förtur till bostad kan beviljas i särskilda fall. Det är socialnämndens arbetsutskott som fattar beslutet efter beredning inom socialkontoret.

### Stockholms stads bostadsförmedling

I slutet av november stod 395 559 sökande i Stockholms stads bostadskö. Av dem som står i kön är 19 procent aktivt sökande, medan övriga har någon form av boende och ser bostadskön som en försäkring inför framtiden. Drygt hälften av dem som står i bostadskön är bosatta i Stockholms stad. Ungefär 33 procent bor i övriga Stockholms län medan 15 procent bor i övriga landet eller utomlands.

Bostadsförmedlingen i Stockholm förmedlar cirka 10 000 lägenheter per år. En tredjedel av lägenheterna kommer från privata fastighetsägare, 61 procent från Stockholms kommunala bostadsbolag och 6 procent från övriga kommuners bostadsbolag. Stockholms stads bostadsförmedling samverkar med privata och kommunala fastighetsägare i hela länet och har 250-300 samarbetspartners.

Avtalen mellan Stockholms stads bostadsförmedling och samarbetskommunerna ser olika ut. En del kommuner lämnar sina lägenheter till Stockholms bostadsförmedling och avvecklar successivt sin bostadskö. Kommunens medborgarna ställer sig i Stockholms stads bostadskö och kan söka lediga lägenheter i alla samarbetskommuner inklusive Stockholms stad. Andra kommuner väljer att ha kö för boende i den egna kommunen samt en intern byteskö, medan sökande från andra kommuner söker via Stockholms bostadsförmedling. Dessa kommuner lämnar en del av sitt bostadsbestånd till Stockholm för förmedling. Stockholms bostadsförmedling sköter endast interna bytesköer åt fastighetsägare inom koncernen Stadshus AB.

Förmedling av förturer till bostadskön av sociala och medicinska skäl är en frivillig uppgift för kommunerna som kan uppdras åt annan part. Konkurrenslagstiftningen

<sup>1</sup> Enkäten sändes ut till 80 personer i 6 olika åldersintervaller.

kräver dock att en upphandling genomförs om Stockholms stads bostadsförmedling ska utföra detta för Värmdös räkning.

Den kötid som krävs för att få en lägenhet varierar kraftigt. Under 2011 hade en majoritet av dem som fick en lägenhet en kötid på mellan 4 och 7 år.

Tabell 4: Genomsnittlig kötid 2011 i de kommuner där Stockholms stads bostadsförmedling förmedlat flest lägenheter<sup>2</sup>:

Botkyrka	5,2 år	Solna	11,1 år
Ekerö	3,6 år	Sundbyberg	8,9 år
Haninge	5,0 år	Södertälje	3,1 år
Huddinge	6,1 år	Upplands Väsby	5,7 år
Järfälla	6,4 år	Uppsala	5,9 år
Lidingö	6,7 år	Vallentuna	6,2 år
Nacka	5,6 år	Vaxholm	4,6 år
Sollentuna	5,5 år		

Kötid för områden i Värmdö, se tabell 2.

Köavgiften är 225 kronor per år och förmedlingsavgiften är 1 000 kronor för fullvärdiga kontrakt och 500 kronor för till exempel korttidskontrakt.

### **Regional bostadsförmedling**

I en region som Stockholms län, med en gemensam arbets- och bostadsmarknad, är det enligt Länsstyrelsen<sup>3</sup> bra med en regional samordning kring förmedling av hyresbostäder. I stort sett är det bara Stockholms stad bland länets kommuner som har en bostadsförmedling där både privata och allmännyttiga hyresbostäder förmedlas och den har i allt större utsträckning rollen av en regional bostadsförmedling.

De flesta av länets kommunala bostadsbolag har en förmedling av de egna bostäderna eller är anslutna till Stockholms stads bostadsförmedling. Förutom Stockholms stads olika bostadsbolag förmedlades bostäder i sex andra kommunala bostadsaktiebolag i länet 2011. Privata hyresbostäder förmedlades i 21 av länets 26 kommuner och utgjorde en dryg tredjedel av de förmedlade bostäderna. Sedan 2010 har bostadsförmedlingen i Stockholm i uppdrag att förmedla studentbostäder.

### **Erfarenheter från andra kommuner**

#### **Botkyrka**

Bostadsförmedlingen i Stockholm tog över Botkyrkabyggens förmedling och hantering av bostadssökande från andra kommuner 2009. Botkyrkabyggen lämnar en tredjedel av de lediga lägenheterna till Stockholms bostadsförmedling. En tredjedel av lägenheterna går till Botkyrkabyggens interna byteskö och en tredjedel kan endast sökas av kommunens egna invånare.

2 Statistik från Stockholms Stads Bostadsförmedling AB årsredovisning 2011.

3 Rapport 2012:16, Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholms län 2012.

I samband med övergången fick de sökande som inte redan stod i Stockholms bostadskö anmäla sig dit. De hade då två kötider under en övergångsperiod, en i ordinarie bostadskön i Stockholm och en i Botkyrkakön. Första året efter avtalets ikraftträdande förmedlades 75 procent av Botkyrkas inlämnade lägenheter till Botkyrkakön. Därefter har en årlig nedtrappning av denna andel skett för att slutligen upphöra.

Botkyrkabyggen uppger att samarbetet med Stockholms stads bostadsförmedling fungerar mycket bra och att kommuninvånarnas möjligheter att få en bostad inte har försämrats av systemet. Den långa kötiden anser Botkyrkabyggen beror på att utflyttningen från hyresrätter till andra boendeformer har minskat och på att hyresrättsbeståndet inte räcker till.

### **Vallentuna**

Vallentuna har avtal med Stockholms stads bostadsförmedling sedan 2004. Kommunen hade få hyresrätter jämfört med exempelvis Botkyrka och Huddinge. Vallentunakön upphörde 2006 och samtliga lediga lägenheter lämnas därefter till Stockholms bostadsförmedling. De som stod i Vallentunas bostadskö när Stockholms bostadsförmedling tog över 2004 fick flytta över sin kötid till Stockholms kö de två första åren, därefter fick de börja räkna om sin kötid från överflyttningen. Vallentuna upplever att samarbetet med Stockholms bostadsförmedling fungerar bra, men att bostadssökande Vallentunabor nu har sämre tillgång till lägenheter. Kötiderna har blivit längre eftersom även sökande från andra kommuner konkurrerar om lägenheterna i Vallentuna.

### **Huddinge**

Huddinge kommuns bostadsbolag avtalade med Stockholms stads bostadsförmedling om förmedling av lägenheter 2002. I samband med övergången fick de sökande som inte redan stod i Stockholms bostadskö anmäla sig dit. De hade då två kötider under en övergångsperiod, en i ordinarie bostadskön i Stockholm och en i Huddingekön. Första året efter avtalets ikraftträdande förmedlades 80 procent av Huddinges inlämnade lägenheter till Huddingekön. Därefter skedde en årlig nedtrappning av denna andel och från och mer 2007 upphörde Huddingekön. Huddinge kommun har idag ingen förmedling av bostäder.

### **Järfälla**

Lediga lägenheter indelas i fyra kategorier:

- För hyresgäster från andra orter. En tredjedel av de lediga lägenheterna lämnas till Stockholms stads bostadsförmedling, kommunens enda förmedlingskanal av lägenheter till bostadssökande som inte bor eller arbetar i Järfälla.
- Extern kö. En tredjedel förmedlas av Järfällahus AB till personer bosatta i eller med arbete i Järfälla. Den sökande registrerar sig, samlar kötid och kan sedan anmäla sitt intresse för de lediga lägenheter som annonseras ut på Järfällahus AB:s hemsida.
- Intern kö. En tredjedel förmedlas till interna byten. Hyresgäster som bott i sin nuvarande bostad hos Järfällahus i minst tre år, har rätt att söka bland dessa lägenheter.
- Seniorkö. Även uthyrningen av seniorlägenheter är digitaliserad och sker i separat kö via Järfällahus webbplats.

### **Sollentuna**

Sollentunahem har avtal med Stockholms stads bostadsförmedling om förmedling av 50 procent av företagets nyproducerade hyresrätter. Både boende i Sollentuna och i andra kommuner kan söka lägenhet via Stockholms bostadsförmedling. Sollentunahem har kvar övrig bostadsförmedling. Sollentunahem är mycket nöjda med samarbetet med bostadsförmedlingen.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Omkostnaderna för bostadsförmedlingen i Värmdö finansieras genom avgifterna. På samma sätt finansieras Stockholms stads bostadsförmedling av de köande som betalar en årlig köavgift samt en förmedlingsavgift.

## **Konsekvenser för miljön**

Förslaget innebär inte några konsekvenser för miljön.

## **Konsekvenser för medborgarna**

Värmdö kommun avtalar med Stockholms stads bostadsförmedling om hur samarbetet ska se ut. Konsekvenserna av samarbetet för Värmdös medborgare beror på vilken modell för samverkan som väljs. Exempel på olika samverkansmodeller finns under rubriken "Erfarenheter från andra kommuner" ovan. Oavsett samverkanslösning kan medborgarna söka lediga lägenheter i alla samarbetskommuner inklusive Stockholms stad när de ställer sig i Stockholms stads bostadskö och de behöver bara betala en köavgift.

## **Bedömning**

Om Värmdö kommun ansluter sig till Stockholms stads bostadsförmedling bidrar detta till att bostadsförsörjningen sett ur ett regionperspektiv stärks.

Värmdö kommuns förmedling av bostäder är begränsad, i genomsnitt förmedlas 175 bostäder per år. Tecknas ett samarbetsavtal med Stockholms bostadsförmedling ökar professionalisering av förmedlingen. Enligt samstämmiga uppgifter från de samarbetskommuner som tillfrågats fungerar samarbetet med Stockholms bostadsförmedling på ett utmärkt sätt.

Ett samarbete med Stockholms stads bostadsförmedling ger Värmdö kommun och bostadsbeståndet en exponering på en stor marknadsplats och Värmdö Bostäder får tillgång till en väsentligt bredare kundbas via hela kön hos Stockholms bostadsförmedling. Utbudet av lägenheter för dem som står i bostadskön breddas.

I ett samverkansavtal behåller Värmdö Bostäder kontrollen över godkännandekrav för tillträde till lägenheterna och kan fortfarande ha särskilda kriterier för vissa lägenhetsbestånd.

Handläggningen av sociala och medicinska förturer samt förmedling av lägenheter för flyktmottagande kvarstår hos Värmdö kommun.

Kommundirektören föreslås få i uppdrag att förhandla om samarbetsavtal med Stockholms stad om bostadsförmedling.

## **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom kansli- och utvecklingsavdelningen.

## **Handlingar i ärendet**

<b>Nr</b>	<b>Handling</b>	<b>Bilägges/bilägges ej</b>
1	KS 2012-09-12 § 186	x
2	Tjänsteskrivelse 2012-10-25	x
3	KS 2012-11-27 § 248	x



Stellan Folkesson  
Kommundirektör



Maria Larsson Ajrø  
Kanslichef

