

Utlåtande 2013:116 RV (Dnr 316-161/2013)

Sänkning av bostadsförmedlingens avgifter för student- och ungdomsbostäder

Motion (2013:9) av Jackie Nylander (V)

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Motion (2013:9) av Jackie Nylander (V) om ”Sänkning av bostadsförmedlingens avgifter för student- och ungdomsbostäder” anses besvarad med vad som sägs i utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

I motion (2013:9) föreslår Jackie Nylander (V) att kommunfullmäktige beslutar att sänka köavgiften för studenter och ungdomar 18-24 år med 75 kronor från 225 kronor till 150 kronor per år. Jackie Nylander anger bland annat som skäl att avgifterna inte får bli ett hinder för unga att gå med eller stå kvar i bostadsförmedlingens kö.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, Stockholms Stadshus AB och Bostadsförmedlingen i Stockholm AB (bostadsförmedlingen). Stockholms Stadshus AB och Bostadsförmedlingen i Stockholm AB har svarat med kontorsyttranden.

Stadsledningskontoret menar att tidigare sänkningar av förmedlingsavgiften för ungdomsbostäder och studentbostäder ligger väl i linje med uppdragen från kommunfullmäktige att underlätta för unga att få tillgång till en bostad. Att sänka årsavgiften för ungdomar och studenter kan vara väl motiverat men stadsledningskontoret ser liksom Bostadsförmedlingen i Stockholm AB att detta kan stå i strid med likställighetsprincipen.

Stockholms Stadshus AB lyfter fram att år 2012 sänktes förmedlingsavgiften till 0 kronor för alla studentboenden och under 2013 har förmedlingsavgiften för s.k. ofullständiga kontrakt, trygghetsboenden, 65+boenden och ungdomsbostäder, sänkts från 500 kr till 0 kr. Det är i dagsläget inte möjligt att differentiera avgiften för olika kategorier bostadssökande, men Stockholms Stadshus AB ser positivt på en generell avgiftssänkning utifrån vad bolagets ekonomiska förutsättningar tillåter.

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB följer löpande förutsättningarna för avgiftsjusteringar och har vid sju tillfällen under de senaste åren kunnat föreslå olika avgiftsjusteringar. Det kan dock inte uteslutas att det skulle stå i strid med den kommunala likställighetsprincipen att differentiera köavgifterna på det sätt som föreslås i motionen, då alla som står i kön får tillgång till hela lägenhetsutbudet.

Mina synpunkter

Bostadsförmedlingen följer kontinuerligt förutsättningarna för avgiftsjusteringar och har vid sju tillfällen under de senaste åren kunnat genomföra sänkningar. Bolagets styrelse har också nyligen föreslagit kommunfullmäktige att justera förmedlingsavgifterna för bland annat ungdomslägenheter samt kontrakt med begränsat besittningsskydd från 500 kronor till 0 kronor. Sedan tidigare har förmedlingsavgiften nedsatts till 0 kronor för alla olika typer av studentbostäder. Genom den föreslagna sänkningen har Bostadsförmedlingen det senaste året tagit bort samtliga förmedlingsavgifter för ungdoms- och studentbostäder.

Att underlätta för att unga ska få tillgång till en bostad är en viktig fråga och i kommunfullmäktiges budget för 2013 har ett antal uppdrag formulerats åt stadens nämnder och bolag. Jag delar stadsledningskontoret synpunkt att tidigare sänkningar av förmedlingsavgiften för ungdomsbostäder och studentbostäder ligger i linje med uppdragen från kommunfullmäktige att underlätta för unga att få tillgång till en bostad.

Att sänka årsavgiften för ungdomar och studenter kan vara väl motiverat men som stadsledningskontoret och Bostadsförmedlingen i Stockholm AB har

framfört så kan detta stå i strid med likställighetsprincipen. De köande får tillgång till hela utbudet hos bostadsförmedlingen och huvudprincipen för kommunala avgifter är lika avgift för lika prestation.

Bilaga

Motion (2013:9) av Jackie Nylander (V) om sänkning av bostadsförmedlingens avgifter för student- och ungdomsbostäder.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden Roger Mogert och Tomas Rudin (båda S) och Daniel Helldén (MP) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

1. Delvis bifalla motionen
2. Tillsätta en utredning kring huruvida en sänkning av avgifter för unga och studenter strider mot likställighetsprincipen
3. Ge bostadsförmedlingen i uppdrag att ta fram en strategi för att få fler unga och studerande att välja att ansluta sig till bostadskön, i enlighet med motionens intentioner

Motionärens intentioner är goda. Stadsledningskontoret och Bostadsförmedlingen menar att det eventuellt inte är juridiskt möjligt. Innan staden går vidare med motionen måste det klargöras huruvida så är fallet. Ifall det är möjligt bör avgifter för unga och studenter sänkas.

Vi vet att det är en längre andel av de bostadsköande som är unga vuxna, under 27 år, idag än för ett par år sedan. Det sammanfaller med att allt fler i samma ålderskategori saknar bostad och bor kvar hemma eller i andra hand. Trots de långa kötiderna i bostadskön finns det stora vinster med att stå där, och om fler unga och studerande står i kön finns det större chans att de som yrkesverksamma senare i livet väljer att stanna i Stockholm. Att hitta strategier för att få fler unga och studerande att ansluta sig till bostadskön är därför önskvärt.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Motion (2013:9) av Jackie Nylander (V) om ”Sänkning av bostadsförmedlingens avgifter för student- och ungdomsbostäder” anses besvarad med vad som sägs i utlåtandet.

Stockholm den 4 september 2013

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Joakim Larsson

Ulrika Gunnarsson

Reservation anfördes av Karin Wanngård, Roger Mogert och Tomas Rudin (alla S), Åsa Jernberg och Stefan Nilsson (båda MP) med hänvisning till reservationen av (S) och (MP) i borgarrådsberedningen.

Reservation anfördes av Karin Rågsjö (V) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Motion (2013:9) av Jackie Nylander (V) om ”Sänkning av bostadsförmedlingens avgifter för student- och ungdomsbostäder” bifalles i huvudsak.
2. Dessutom vill jag framföra följande.

De årliga köavgifterna till bostadsförmedlingen får inte bli hinder för att gå med i och stå kvar i bostadskön. För många unga med låg inkomst kan avgiften på 225 kr uppfattas som hög, särskilt som kötiden för lägenhet är lång. En sänkning av avgiften till 150 kr för studenter och ungdomar 18-24 år som vill ha student- och ungdomsbostad skulle betyda mycket. Att stå i bostadskön är särskilt viktigt för unga som har svårt att hävda sig på bostadsmarknaden.

Cirka 18 procent av de som står i kön är 18 och 24 år, vilket motsvarar cirka 72 000 personer. Även om inte alla köar till student- och ungdomsbostäder, så skulle en sänkning vara betydelsefull för många ungdomar.

Remissinstanserna menar att motionärens förslag kan stå i strid med likställighetsprincipen och anför bland annat att de köande får tillgång till hela utbudet hos bostadsförmedlingen. Jag vill därför understryka att motionen specifikt gäller unga

18-24 år som söker student- och ungdomsbostäder. Självfallet är det också önskvärt med en generellt lägre köavgift,

Bostadsförmedlingen ska inte vara en kassako för staden utan avgifterna ska sänkas när det går. Bostadskön växer rekordartat vilket gör att bostadsförmedlingen går med stora överskott. Tio-tals miljoner i avgifter går till andra ändamål. År 2011 fördes 11,7 mnkr över från bostadsförmedlingen till andra kommunala ändamål, året innan 22 mnkr. För 2012 kommer bostadsförmedlingen att lämna överskott på 8,9 mnkr, jämfört med budgeterade 4 mnkr.

ÄRENDET

I motion (2013:9) föreslår Jackie Nylander (V) att kommunfullmäktige beslutar att sänka köavgiften för studenter och ungdomar 18-24 år med 75 kronor från 225 kronor till 150 kronor per år. Jackie Nylander anger bland annat som skäl att avgifterna inte får bli ett hinder för unga att gå med eller stå kvar i bostadsförmedlingens kö.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, Stockholms Stadshus AB och Bostadsförmedlingen i Stockholm AB. Stockholms Stadshus AB och Bostadsförmedlingen i Stockholm AB har svarat med kontorsyttranden.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 4 juni 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB har i samband med kommunfullmäktiges budget 2012 och 2013 fått 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 2 000 kronor till 1 000 kronor för lägenheter med fullständiga kontrakt och från 1 000 kronor till 500 kronor för lägenheter med så kallat ofullständiga kontrakt. Inför 2012 sänktes förmedlingsavgiften för alla studentbostäder till 0 kronor och under våren 2013 har Bostadsförmedlingen i Stockholm ABs styrelse hemställt till kommunfullmäktige att besluta om att ytterligare sänka förmedlingsavgiften för ungdomslägenheter samt så kallade ofullständiga kontrakt från 500 kronor till 0 kronor. Sänkningen har föreslagits gälla från och med den 1 juni 2013.

I motionen föreslås en sänkning av årsavgiften/köavgiften från 225 kronor till 150 kronor per år för student- och ungdomsbostäder.

I kommunfullmäktiges budget för 2013 har ett antal uppdrag formulerats åt stadens nämnder och bolag som ska underlätta för unga att få tillgång till bostad. Stadsledningskontoret konstaterar att tidigare sänkningar av förmedlingsavgiften för ungdomsbostäder och studentbostäder ligger väl i linje med uppdragen från kommunfullmäktige att underlätta för unga att få tillgång till en bostad.

Att sänka årsavgiften för ungdomar och studenter kan vara väl motiverat men stadsledningskontoret ser liksom Bostadsförmedlingen i Stockholm AB att detta kan stå i strid med likställighetsprincipen. De köande får tillgång till hela utbudet hos bostadsförmedlingen och huvudprincipen för kommunala avgifter är lika avgift för lika prestation. Dessutom skulle en sådan differentierad årsavgift antagligen kräva ytterligare ajourföring av register för att hålla reda på vilka sökanden som hör till kategorin studenter.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att motion (2013:9) om sänkning av bostadsförmedlingens avgifter för student- och ungdomslägenheter anses besvarad med hänvisning till vad som sagts i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB:s yttrande daterat den 29 maj 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB har en effektiv verksamhet, som utvecklats både i antal förmedlade lägenheter, antal intressenter i bostadskön, antal fastighetsägare som utnyttjar bolagets tjänster och regional marknadstäckning. Trots ökningen i volymer i verksamheten har bolaget nått positiva resultat. Med anledning av detta har kö- och förmedlingsavgifterna sedan 2002 sänkts sju gånger (ytterligare en sänkning kommer ske per den 1 juni 2013). Under 2002 sänktes köavgiften från 375 kronor till 325 kronor. År 2006 sänktes köavgiften till 275 kronor samt 2009 och 2010 sänktes köavgiften med 25 kronor per gång (till nuvarande 225 kronor). Under 2010 halverades förmedlings-avgifterna till 1 000 kronor för lägenheter med fullständiga kontrakt och till 500 kronor för lägenheter med ofullständiga kontrakt och till 250 kronor för studentrum. År 2012 sänktes förmedlingsavgiften till 0 kronor för alla studentboenden och under 2013 har förmedlingsavgiften för s.k. ofullständiga kontrakt, trygghetsboenden, 65+boenden och ungdomsbostäder, sänkts från 500 kr till 0 kr.

Det råder dock legala tveksamheter till att differentiera köavgiften för olika grupper. Koncernledningen delar därför bostadsförmedlingens bedömning att motionärens förslag därmed inte kan genomföras. Bolaget har dock i koncernledningens förslag till budget för 2014 ett fortsatt ägardirektiv att utreda förutsättningarna att sänka kö- och förmedlingsavgifterna. Bostadsförmedlingen har även fortsättningsvis en målsättning att vara självfinansierad och har därmed inte åsatts något krav på resultat. Inför 2014-2016 har bolaget åsatts 0 som resultatkrav efter finansnetto.

Sammantaget delar koncernledningen bolagets uppfattning om att det i dagsläget inte är möjligt att differentiera avgiften för olika kategorier bostadssökande, men ser positivt på en generell avgiftssänkning utifrån vad bolagets ekonomiska förutsättningar

tillåter.

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB:s yttrande daterat den 16 maj 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Bostadsförmedlingen följer löpande förutsättningarna för avgiftsjusteringar och har vid sju tillfällen under de senaste åren kunnat föreslå olika avgiftsjusteringar. Bolagets styrelse har också nyligen föreslagit kommunfullmäktige att justera förmedlingsavgifterna för bland annat ungdomslägenheter samt kontrakt med begränsad besittningsskydd från 500 kronor till 0 kronor. Sedan tidigare har förmedlingsavgiften nedsatts till 0 kronor för alla olika typer av studentbostäder. Detta mot bakgrund av bedömningen av bolagets ekonomi, intäktsutveckling och uppdrag att underlätta för ungas insteg på bostadsmarknaden.

Såvitt bolaget kan bedöma och efter kontakt med stadens juridiska avdelning torde några hinder för differentierade förmedlingsavgifter inte föreligga. Huvudprincipen för kommunala avgifter är lika avgift för lika prestation. Avgiftsdifferentieringen vad gäller förmedlingsavgifterna grundar sig dock i att de lägenhetstyper som har lägre förmedlingsavgift inte är fullvärdiga kontrakt utan saknar besittningsskydd eller kräver studieintyg för att kontraktet ska behållas osv. Det kan dock inte uteslutas att det skulle stå i strid med den kommunala likställighetsprincipen att differentiera köavgifterna på det sätt som föreslås i motionen då alla som står i kön får tillgång till hela lägenhetsutbudet. Bolagets uppfattning är dessutom att eventuella kommande avgiftsjusteringar i första hand bör avse förmedlingsavgifterna.



KOMMUNFULLMÄKTIGE

Motioner

2013:9

2013:9

Motion av Jackie Nylander (V) om sänkning av bostadsförmedlingens avgifter för student- och ungdomsbostäder

Dnr 316-161/2013

Bostadskön växer rekordartat vilket gör att bostadsförmedlingen går med stora överskott. (SvD 14 januari). Tiotals miljoner i avgifter för att täcka bostadsförmedlingens kostnader går till andra ändamål i staden. Vi menar att bostadsförmedlingen inte ska vara en kassako för staden utan att avgifterna ska sänkas när det finns möjlighet. År 2011 fördes 11,7 mnkr över till andra kommunala ändamål, året innan 22 mnkr. Trots de stora koncernbidragen fortsätter bostadsförmedlingen att ha överskott. Förra året var överskottet 8 mnkr. För 2012 kommer bostadsförmedlingen att lämna överskott på 8,9 mnkr, jämfört med budgeterade 4 mnkr.

Idag är köavgiften 225 kr per år. Den sänktes senast 1 mars 2010 och då från 250 kronor. Det var fjärde gången under 2000-talet som bostadsförmedlingen sänkte köavgiften. Dessförinnan sänktes avgiften i februari 2009 från 275 kronor till 250 kronor. Förmedlingsavgiften är idag 1000 kr samt 500 kr för korttidskontrakt och seniorbostäder (65+). År 2012 togs förmedlingsavgiften bort för studentbostäder, men blev kvar för ungdomsbostäder.

Avgifterna får inte bli ett hinder för att gå med och stå kvar i bostadsförmedlingens kö, vilket är särskilt viktigt för ungdomar som har svårt att hävda sig på bostadsmarknaden. Cirka 18 procent av de som står i kön är mellan 18 och 24 år, vilket blir cirka 72 000 personer. För många unga med låga inkomster kan dagens avgift uppfattas som för hög, särskilt som kötiden är väldigt lång.

En sänkning av årsavgiften för student- och ungdomsbostäder till 150 kr skulle betyda mycket för ungdomarna. Sänkningen medför uppskattningsvis 5,4 mnkr i minskade intäkter på helårsbasis, utifrån uppgifter om antalet ungdomar upp till 24 år. För att jämställa studenter och ungdomar är det också rimligt att ta bort förmedlingsavgiften för ungdomsbostäder. Ett sådant förslag läggs i dagarna till styrelsen för bostadsförmedlingen tillsammans med förslag att ta bort förmedlingsavgiften för så kallade ofullständiga kontrakt (korttidskontrakt, +65-lägenheter, trygghetsboenden). Vi stödjer självfallet dessa förslag som innebär cirka 0,5 mnkr i minskade intäkter, men vill gå längre. Det finns gott och väl utrymme för ytterligare sänkningar, eftersom sänkningarna dessutom inte kan genomföras före halvårsskiftet.

Med hänvisning till ovanstående föreslår jag därför att kommunfullmäktige beslutar att förutom de sänkta avgifterna som föreslås av VD till bostadsförmedlingens styrelse, även sänka köavgiften för studenter och ungdomar 18-24 år med 75 kr från 225 kr till 150 kr per år.

Stockholm den 23 januari 2013

Jackie Nylander