



Handläggare
Marie Lindström
Kansli- och utredningsavdelningen

Diarienummer
2016KS/0626

Utvärdering av övergång av bostadsförmedling i Värmdö kommun till Stockholms bostadsförmedling

Innehållsförteckning

| | |
|---|---|
| Sammanfattning | 3 |
| Bakgrund | 3 |
| Underlag | 3 |
| Värmdö kommuns bostadsförmedling | 4 |
| Stockholms bostadsförmedling | 5 |
| Bostadskön och Värmdökön | 5 |
| Förmedling 2014 och 2015 | 6 |
| Ungdomslägenheter..... | 8 |
| Hur gick det för Värmdöborna? | 8 |
| Korttidskontrakt från februari 2016 | 9 |

Sammanfattning

Mellan 2008 och 2013 förmedlade Värmdö kommun i medeltal 158 av VärmdöBostäders lägenheter per år, varav drygt hälften till Värmdöbor.

Antalet förmedlingar av bostäder till Värmdöbor från bostadskön mellan 2012-2013 och 2014-2015 ökade med 61 personer medan förmedlingen till Värmdöbor från Värmdökön minskade med 62 personer. Det innebär att i stort sett lika många Värmdöbor fick lägenheter direkt före och efter bostadsförmedlingens övertagande av Värmdökön.

Av de 98 personer folkbokförda i Värmdö som under 2014-2015 fick lägenheter i Värmdö förmedlades 33 stycken via bostadskön och 65 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 innebär 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 köat hos Bostadsförmedlingen i Värmdö tillgodoräkna sig sin kötid.

Under perioden 1 februari 2014-31 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. Föreliggande rapport avser detta uppdrag.

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

Underlag

Rapporten redovisar statistik från Stockholms bostadsförmedling och den statistik som finns tillgänglig från Värmdö kommuns bostadsförmedling. Statistiken före 2014 är

¹ KF 2013-10-23 § 171

dock bristfällig vilket innebär att det i många fall är svårt att jämföra situationen före och efter Stockholms bostadsförmedlings övertagande av Värmdökön. I vissa fall har dock uppskattningar gjorts av personal som arbetat med dessa frågor under denna tid.

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 förmedlade 158 lägenheterna som gick till Värmdöbor. I denna rapport 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.

| År | Antal sökande | Sökande från Värmdö | Förmedlade lägenheter | Förmedlade lägenheter till Värmdöbor |
|------|---------------------------|---------------------|------------------------|--------------------------------------|
| 2008 | 3 792 | ca 1 896 | 199 | ca 100 |
| 2009 | 4 320 | ca 2 160 | 202 | ca 101 |
| 2010 | 4 600 | ca 2 300 | 152 | ca 76 |
| 2011 | 4 496 | ca 2 248 | 142 | ca 71 |
| 2012 | 5 402 | ca 2 701 | 107 | ca 54 |
| 2013 | 5 799 | ca 2 899 | 146 | ca 73 |
| 2014 | 5 800 (t.o.m. 2014-02-01) | ca 2 900 | 15 (t.o.m. 2014-02-01) | |

Tabell 1: Antal sökande och antal förmedlade lägenheter i bostadskön i Värmdö kommun 2008-2013

I juni 2011 genomfördes en enkät om bostadsbehovet hos de sökande hos bostadsförmedlingen i Värmdö, se tabell nedan. Enkäten sändes ut till 480 personer bosatta i Värmdö kommun, varav 218 personer besvarade enkäten. Av enkätresultatet framgår att många stod i bostadskön för att ha framförhållning vid kommande bostadsbehov. Närmare 60 procent var intresserade av lägenhetserbjudanden i andra områden än Värmdö.

| 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 |

Tabell 2: Enkät till bostadssökande i Värmdö 2011

Stockholms bostadsförmedling

Vid årsskiftet 2015/16 stod 516 665 personer i Stockholms bostadsförmedlings kö och 4 338 i Värmdökön. Under 2015 förmedlade Stockholms bostadsförmedling 12 384 lägenheter vilket är fler lägenheter än något tidigare år och en ökning med 14 procent sedan 2014. Antalet privata fastighetsägare använder sig i allt större utsträckning av bostadsförmedlingen och antalet förmedlade studentlägenheter ökar.

| | |
|--|------------|
| Totalt förmedlade lägenheter | 12 384 |
| Förmedlade studentlägenheter | 1 648 |
| Förmedlade nyproducerade lägenheter | 2 509 |
| Genomsnittlig kötid, vanliga lägenheter | 8,2 år |
| Antal personer i bostadskön vid årsskiftet | 516 665 |
| Andel aktiva i bostadskön | 14 procent |

Tabell 3: Nyckeltal för Stockholms bostadsförmedling 2015

Av de som står i bostadskön är cirka 14 procent aktiva, vilket innebär att de gör fem intresseanmälningar eller fler per år. En majoritet 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.

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, dvs. en ökning med 2 637 personer. Av dessa var 2 323 Värmdöbor som stod i Värmdökön och som nu även återfanns i bostadsförmedlingens kö. Differensen visar att det var 314 personer folkbokförda i Värmdö som bara stod i bostadsförmedlingens kö vid årsskiftet 2015/2016.

| | Totalt i köerna | Varav folkbokförda i Värmdö | Varav folkbokförda i annan kommun |
|------------|-----------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| Bostadskön | 516 665 | 6 978 | 509 687 |
| Värmdökön | 4 338 | 2 323 | 2 015 |
| Totalt | 521 003 | 9 301 | 511 702 |

Tabell 4: Bostadskön och Värmdökön årsskiftet 2015/2016

I Värmdökön var 2015 drygt 53 procent, av sammanlagt 4 338 personer, folkbokförda i Värmdö kommun. 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.

| Åldersgrupper | 18-24 | 25-34 | 35-44 | 45-54 | 55-64 | 65-74 | >75 | Totalt |
|---------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|--------|
| Bostadskön | 1 402 | 1 384 | 1 308 | 1 338 | 798 | 566 | 182 | 6 978 |
| Värmdökön | 330 | 486 | 366 | 456 | 298 | 279 | 108 | 2 323 |
| Totalt | 1 732 | 1 870 | 1 674 | 1 794 | 1 096 | 845 | 290 | 9 301 |

Tabell 5: Personer folkbokförda i Värmdö kommun som stod i bostadskön och Värmdökön den 31 december 2015, per åldersgrupp

Förmedling 2014 och 2015

Under 2014 och 2015 förmedlade Stockholms bostadsförmedling 251 lägenheter till personer från Värmdö. Av dessa förmedlades 186 från bostadskön, varav 33 (17+16) lägenheter låg i Värmdö. Från Värmdökön förmedlades 65 lägenheter. Sammanlagt fick 98 personer (52+46) folkbokförda i Värmdö en lägenhet i Värmdö kommun och 153 Värmdöbor (251-98) flyttade till andra kommuner, varav 2 till trygghetsboende i Stockholm via bostadskön, se tabell nedan.

| Flyttat från Värmdö till: | Från bostadskön | | Från värmdökön | | Totalt | |
|---------------------------|-----------------|------|----------------|------|--------|------|
| | 2014 | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2015 |
| Botkyrka | | 1 | | | | 1 |
| Danderyd | 1 | | | | 1 | |
| Haninge | 1 | 2 | | | 1 | 2 |
| Huddinge | 1 | 1 | | | 1 | 1 |
| Järfälla | 1 | 1 | | | 1 | 1 |
| Lidingö | 1 | 1 | | | 1 | 1 |
| Nacka | 7 | 9 | | | 7 | 9 |
| Sigtuna | 1 | 1 | | | 1 | 1 |
| Solna | 3 | | | | 3 | |
| Sollentuna | | 3 | | | | 3 |
| Stockholm | 52 | 44 | | | 52 | 46 |
| varav trygghetsboende | | 2 | | | | |
| Sundbyberg | 2 | | | | 2 | |
| Södertälje | 3 | | | | 3 | |
| Upplands Väsby | 1 | | | | 1 | |
| Uppsala | 3 | 5 | | | 3 | 5 |
| Vaxholm | 4 | 2 | | | 4 | 2 |
| Värmdö | 17 | 16 | 35 | 30 | 52 | 46 |
| Totalt | 98 | 88 | 35 | 30 | 133 | 118 |
| | 186 | | 65 | | 251 | |

Tabell 6: Förmedlade bostäder 2014 och 2015 till personer med tidigare folkbokföringsadress i Värmdö

Som framgår av nedanstående tabell fick 33 personer folkbokförda i Värmdö kommun en lägenhet i VärmdöBostäders bostadsbestånd via bostadskön och 65 via Värmdökön, dvs. sammanlagt 98 personer 2014-2015.

| Från: | Bostadskön | | Värmdökön | | Totalt | |
|-------------|------------|------|-----------|------|--------|------|
| | 2014 | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2015 |
| Djurhamn | 2 | 1 | 4 | 1 | 6 | 2 |
| Gustavsberg | 4 | 5 | 14 | 16 | 18 | 21 |
| Ingarö | 1 | 3 | 1 | 4 | 2 | 7 |
| Sandhamn | 1 | 1 | | | 1 | 1 |
| Stavsnäs | 3 | | 2 | 2 | 5 | 2 |
| Värmdö | 6 | 6 | 14 | 7 | 20 | 24 |
| Totalt | 17 | 16 | 35 | 30 | 52 | 46 |
| | 33 | | 65 | | 98 | |

Tabell 7: Förmedlade bostäder 2014 och 2015 i Värmdö, till sökande med folkbokföringsadress i Värmdö och per kö

Sammanlagt fick 251 sökande som var folkbokförda i Värmdö en lägenhet 2014-2015. Under perioden 2012-2013 fick uppskattningsvis 252 sökande värmdöbor ny lägenhet, se tabell nedan.

| | Bostadskön | Värmdökön | Totalt |
|-----------|------------------|------------------|--------|
| 2012-2013 | 125 ² | 127 ³ | 252 |
| 2014-2015 | 186 | 65 | 251 |
| Totalt | 311 | 192 | 503 |

Tabell 8: Förmedling av bostäder till Värmdöbor från bostadskön och Värmdökön

Under 2015 förmedlades 110 lägenheter för VärmdöBostäder. Av dessa lägenheter förmedlades 46 till sökanden redan folkbokförda i Värmdö kommun, varav 30 fick sin bostad via Värmdökön och 16 via bostadskön, se tabell 9 nedan.

Övriga 64 (110-46) förmedlingar som gjordes av VärmdöBostäders lägenhetsbestånd 2015 var till sökanden från i första hand Storstockholms län, men även från exempelvis Gävle, Sundsvall och Linköping. Av dessa sökande stod 50 i bostadskön och 14 i Värmdökön.

² De 125 lägenheter som förmedlades till Värmdöbor via bostadskön 2012 och 2013 låg i andra kommuner i Stockholms län.

³ År 2012 förmedlade Värmdö kommun 107 bostäder ur VärmdöBostäders lägenhetsbestånd. Det finns inte någon statistik på hur många av dem som gick till Värmdöbor men det uppskattas till ca hälften, dvs. 54. Motsvarande siffror för 2013 var 146 bostäder varav ca hälften gick till Värmdöbor, dvs. 73. Sammanlagt 127 för perioden 2012-2013.

| Flyttat från xxx till Värmdö | Bostadskön | Värmdökön | Totalt |
|------------------------------|------------|-----------|------------|
| Värmdö | 16 | 30 | 46 |
| Stockholm | 31 | 5 | 36 |
| Nacka | 8 | 5 | 13 |
| Gävle | 1 | | 1 |
| Haninge | | 1 | 1 |
| Huddinge | 2 | 1 | 3 |
| Järfälla | 2 | | 2 |
| Järlåsa | 1 | | 1 |
| Lidingö | 1 | | 1 |
| Linköping | 1 | | 1 |
| Norrtälje | | 1 | 1 |
| Sigtuna | 1 | | 1 |
| Sollentuna | 1 | | 1 |
| Sundsvall | 1 | | 1 |
| Södertälje | | 1 | 1 |
| Totalt | 66 | 44 | 110 |

Tabell 9: Förmedlade bostäder 2015 i Värmdö per tidigare folkbokföringsadress och per kö

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. Som tabell 9 ovan visar var det 40 procent av VärmdöBostäders lägenheter som förmedlades till personer i Värmdökön 2015 och 60 procent till bostadsköns kunder. Det innebär att sökande i Värmdökön erbjöds lägenheter, 11 stycken, som de tackade nej till och som i stället förmedlades via bostadskön.

Medelkötiden i bostadskön 2015 var 7,6 år för personer från Värmdö. Fyra lägenheter har förmedlats till personer i bostadskön med folkbokföringsadress i Värmdö med kötid kortare än två år, i Sollentuna, Stockholm (Västberga), Uppsala och i Botkyrka. Fem lägenheter har förmedlats med kötid längre än tjugo år, samtliga i Stockholm (Södermalm, Vasastaden, Gröndal).

Ungdomslägenheter

Under 2015 förmedlade Stockholms bostadsförmedling 2 160 lägenheter till personer mellan 18-25 år, inklusive ungdomslägenheter. I Värmdö förmedlades tre ungdomslägenheter under 2015, varav en från Värmdökön och två från bostadskön. Det förmedlades 13 lägenheter till personer mellan 18-25 år i Värmdö under 2015.

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.

Enligt undersökningar från Bostadsförmedlingen och från enkäten som Värmdös bostadsförmedling gjorde 2011 är det vanligt att ställa sig i en bostadskö för att ha framförhållning vid ett kommande bostadsbehov. Enligt Bostadsförmedlingen är endast cirka 14 procent aktiva, vilket innebär att de gör fem intresseanmälningar eller fler per år.

Antalet förmedlingar av bostäder till Värmdöbor från bostadskön mellan 2012-2013 och 2014-2015 ökade med 61 personer medan förmedlingen till Värmdöbor från Värmdökön minskade med 62 personer. Det innebär att i stort sett lika många Värmdöbor fick lägenheter direkt före och efter bostadsförmedlingens övertagande av Värmdökön.

Sammanlagt fick 251 sökande som var folkbokförda i Värmdö en lägenhet 2014-2015. Av dessa var det 98 personer som fick lägenheter i Värmdö kommun och 153 stycken fick lägenheter i andra kommuner, varav 2 i trygghetsboende i Stockholm, se tabell 6. Under perioden 2012-2013 fick uppskattningsvis 252 sökande värmdöbor ny lägenhet, se tabell 8.

Av de 98 personer folkbokförda i Värmdö som under 2014-2015 fick lägenheter i Värmdö förmedlades 33 stycken via bostadskön och 65 via Värmdökön, se tabell 7.

Under 2015 förmedlades 110 lägenheter för VärmdöBostäder. Av de som fick en bostad var 46 sökanden redan folkbokförda i Värmdö kommun, varav 30 fick sin bostad via Värmdökön och 16 via bostadskön. Det var 64 lägenheter som gick till personer från andra kommuner, se tabell 9.

Hälften av VärmdöBostäders lägenheter ska i första hand förmedlas till personer i Värmdökön. Av VärmdöBostäders lägenheter förmedlades 40 procent till personer i Värmdökön 2015 och 60 procent till bostadsköns kunder. Det innebar att sökande i Värmdökön erbjöds lägenheter, 11 stycken, 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 5-årsperiod. 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 2015 förmedlade Stockholms bostadsförmedling 1 347 korttidskontrakt.