



Avtal med Stockholms Bostadsförmedling AB om förmedling av lägenheter i Värmdö kommun

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade den 6 februari 2013, § 28 att ge kommundirektören i uppdrag att förhandla om samarbetsavtal med Stockholms stad om bostadsförmedling. Utgångspunkten för förhandlingarna skulle enligt beslutet vara att verka för att värmdöborna inte missgynnas samt att en övergångstid på minst fem år ska eftersträvas.

Värmdö kommun har förhandlat med Stockholms Bostadsförmedling AB under våren 2013, i enlighet med uppdraget. Ett förslag till avtal mellan Värmdö kommun och Stockholms Bostadsförmedling AB har utarbetats och avtalet föreslås godkännas. Förslaget innebär också att ett följdavtal mellan VärmdöBostäder AB och Stockholms Bostadsförmedling AB föreslås tecknas.

Innebörden i föreslagna avtal är att Stockholms Bostadsförmedling AB övertar förmedlingen av lägenheter i VärmdöBostäder AB:s bestånd. Därmed upphör Värmdö kommuns bostadsförmedling. Samtliga lägenheter omfattas med undantag av lägenheter som används till VärmdöBostäder AB:s internkö, sociala eller medicinska förturer samt bostäder för flyktingmottagande.

Under en övergångstid om fem år föreslås Stockholms Bostadsförmedling AB tillhandahålla en särskild Värmdökö för att säkerställa att värmdöborna inte missgynnas genom förlorad kötid. Den eftersträlvade övergångstiden på fem år har därmed säkerställts. Antalet lägenheter som förmedlas till Värmdökön föreslås var 50 % utan nedtrappning. De sökande i Värmdös bostadskö som redan står i Stockholms Bostadsförmedlings kö (bostadskön) med en aktiv anmälan ska automatiskt få kötiden från Värmdö överförd till Värmdökön inom Stockholms Bostadsförmedling AB.

Värmdö kommun har möjlighet att säga upp avtalet efter sex månader.

Bakgrund

Kommunstyrelsen har gett kommundirektören i uppdrag att förhandla fram ett samarbetsavtal med Stockholms stad om bostadsförmedling. Uppdraget gavs den 6 februari 2013, § 28 och löd i sin helhet:

1. "Kommundirektören får i uppdrag att förhandla om samarbetsavtal med Stockholms stad om bostadsförmedling.
2. Att i förhandlingarna verka för att värmdöborna inte missgynnas.
3. Att en övergångstid på minst fem år ska eftersträvas."

Ärendebeskrivning

Värmdö kommuns bostadsförmedling

VärmdöBostäder AB äger och förvaltar cirka 2 000 lägenheter i Gustavsberg, Hemmesta, Stavnäs, Djurö och Ingarö. Värmdö kommuns bostadsförmedling förmedlar idag VärmdöBostäders 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. Om den sökande är värmdöbo eller bor i någon annan del av Sverige har således idag ingen betydelse för möjligheten att få en hyreslägenhet genom Värmdö kommuns bostadsförmedling.

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.

Cirka 170-175 lägenheter förmedlas årligen, varav i genomsnitt en privat lägenhet årligen.

VärmdöBostäder hanterar den interna kön för byten för den som redan hyr en lägenhet.

Nedan redovisas aktuell statistik för Bostadsförmedlingen i Värmdö kommun.

Tabell 1: Aktuell statistik Bostadsförmedlingen i Värmdö kommun

Antal personer i kö 30 juni 2013	5623
Antal Värmdöbor i kö 30 juni 2013	2756
Antal sökanden från andra kommuner i kö 30 juni 2013	2867
Antal personer i kö till Trygghetsboendet 30 juni 2013	206
Antal lägenheter förmedlade per år i genomsnitt sedan 1996	175
Antal lägenheter förmedlade 1 januari-30 juni 2013	57
Antal personer med kötid längre än tre år	2667
Genomsnittlig tid för att få lägenhet (kötid), per 30 juni 2013	5,2 år



Som framgår av tabellen ovan stod 5623 sökande i kön den 30 juni, varav 2756 var värmdöbor. Den genomsnittliga kötiden, dvs. den genomsnittliga tiden innan en sökande får hyra en lägenhet, var 5,2 år.

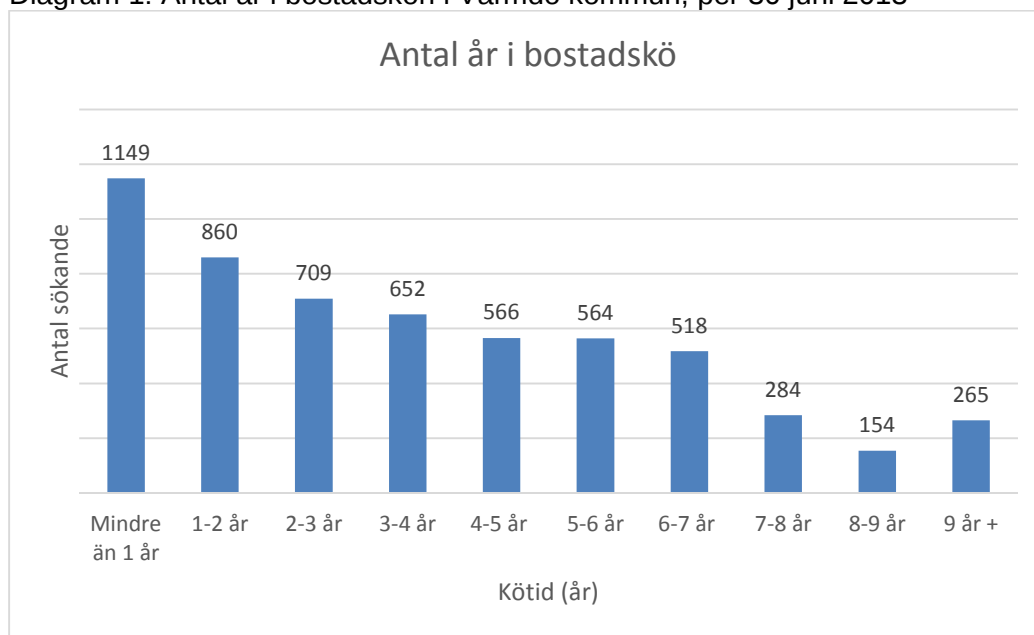
Kötiden varierar för olika områden inom kommunen, vilket framgår av nedanstående tabell.

Tabell 2: Kötid för olika områden 2012

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

De sökande har stått i kön under olika lång tid. Tiden varierar från 1 dag upp till 13 år för den som stått längst i kön. Diagrammet nedan visar tiden som sökande stått i kön per halvårsskiftet 2013.

Diagram 1: Antal år i bostadskön i Värmdö kommun, per 30 juni 2013



Förtur till bostad

Förtur till bostad kan beviljas i särskilda fall. Det är socialnämndens arbetsutskott som fattar besluten efter beredning inom socialkontoret. Riktlinjer för förtur finns.

Stockholms stads bostadsförmedling

I slutet av 2012 stod närmare 400 000 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 en tredjedel 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 medborgare 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 kräver dock att en upphandling genomförs om någon annan aktör ska utföra detta för Värmdös räkning.

Den kötid som krävs för att få en lägenhet varierar kraftigt mellan olika områden och lägenhetstyper. Under 2011 hade en majoritet av dem som fick en lägenhet en kötid på mellan 4 och 7 år. Huvuddelen av vanliga hyresrätter i bostadskön förmedlades 2012 med mellan 5 till 7,5 års kötid hos Bostadsförmedlingen i Stockholm.

Tabell 3: Genomsnittlig kötid i de kommuner där Stockholms stads bostadsförmedling förmedlat flest lägenheter¹:

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	Värmdö	5,2 år

Som jämförelse var Värmdö kommuns kötid under 2012 i genomsnitt 5,2 år. Fyra av de femton jämförelsekommunerna har kortare genomsnittlig kötid än Värmdö. Huvuddelen

¹Statistik från Stockholms Stads Bostadsförmedling AB årsredovisning 2011.

har längre genomsnittlig kötid.

Köavgiften är 225 kronor per år och förmedlingsavgiften är 1 000 kronor för fullvärdiga kontrakt och 500 kronor för till exempel korttidskontrakt. Sedan 1 juli 2013 finns ingen förmedlingsavgift för ungdomsbostäder och ofullständiga kontrakt.

Regional bostadsförmedling

I en region som Stockholms län, med gemensam arbets- och bostadsmarknad, är det enligt Länsstyrelsen² 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.

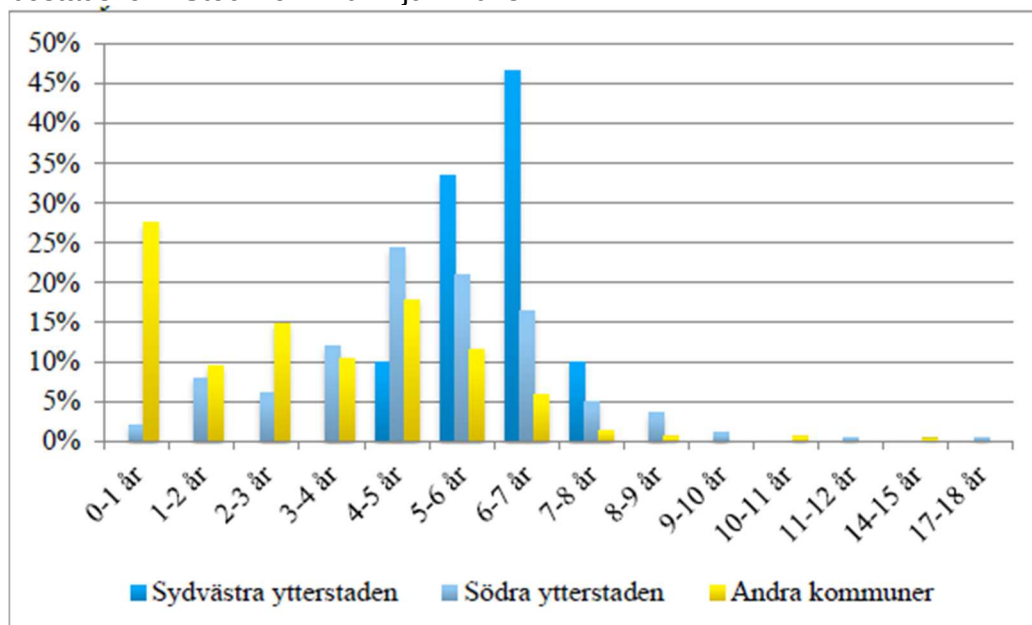
Analys av förmedlingstider för nyproducerade lägenheter

Vid nyproduktion i egenregi av hyreslägenheter är det vanligen så att en kommun vill att dessa ska kunna nyttjas av de egna kommuninvånarna i första hand. Med denna utgångspunkt är det viktigt att analysera prognosticerade förmedlingstider för framtida nyproducerade lägenheter. I avsnittet görs jämförelser med områden inom Stockholms stad samt övriga kommuner.

För nyproducerade lägenheter är kötiderna generellt betydligt kortare än för lägenheter inom succession, på grund av högre hyresnivåer. Huvuddelen av lägenheterna i Sydvästra ytterstaden i Stockholm förmedlades med 5 till 7 års kötid. I Södra ytterstaden förmedlades lägenheterna med 2 till 6 års kötid. I andra kommuner än Stockholms stad förmedlades nyproducerade lägenheter med mellan 0 till 4 års kötid. De kommuner som ingår i underlaget är Haninge, Huddinge, Järfälla, Lidingö, Sollentuna och Täby. De flesta av lägenheterna i Haninge och Huddinge förmedlades med 0 till 2 års kötid. I Järfälla och på Lidingö förmedlades de flesta lägenheter med 1 till 5 års kötid. I Sollentuna och i Täby förmedlades lägenheterna med mellan 2 och 6 års kötid.

² Rapport 2012:16, Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholms län 2012.

Diagram 2: Kötidsintervaller för vanliga nyproducerade hyresrätter förmedlade i bostadskön i Stockholm 2012-juni 2013.



Det är svårt att säga hur förmedlingsläget för lägenheter i Värmdö blir initialt. Nyproducerade lägenheter kan komma att förmedlas med allt mellan 0 och 4 års kötid. Efterfrågan är dock främst beroende av projektets läge, storlek och hyresnivå.

Övergångstid

För att säkerställa att ett samarbete med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB är gynnsamt för Värmdö kommun och värmdöborna på lång sikt likväl som på kort sikt är övergångstiden betydelsefull. Med övergångstid avses här den tid som särskilda villkor råder för värmdöbor i bostadskön för att kötid inte ska förloras. Av naturliga orsaker vill Värmdö kommun ha så lång övergångstid som möjligt, medan Bostadsförmedlingen i Stockholm AB vill ha så kort tid som möjligt, av effektivitetsskäl. En vanlig övergångstid när andra kommuners och kommunala bostadsbolags köer har införlivats i det regionala samarbetet har varit två till tre år. För Värmdö kommuns räkning föreslås en övergångstid om fem år, med nedtrappning från 75 procent till 25 procent.

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.

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.

Botkyrkabyggen uppger att samarbetet med Stockholms stads bostadsförmedling fungerar mycket bra och att kommuninvånarnas möjligheter att få en bostad inte har försämrats av systemet.

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 i Vallentuna. Kötiderna har blivit längre eftersom även sökande från andra kommuner konkurrerar om lägenheterna i Vallentuna. Den genomsnittliga kötiden för en lägenhet i Vallentuna är ca 6 år.

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.

- Seniorskö. 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 bostadsförmedling i Värmdö finansieras genom avgifter. På samma sätt finansieras Stockholms stads bostadsförmedling av de köande som betalar en årlig köavgift samt förmedlingsavgift. Nuvarande kostnader och intäkter – vilka i dagsläget balanseras – övergår vid avtalstecknande till Stockholms Bostadsförmedling AB.

Konsekvenser för miljön

Förslaget innebär inte några konsekvenser för miljön.

Konsekvenser för medborgarna

Konsekvenserna för medborgarna är sannolikt av både positiv och möjligen negativ natur. Bland positiva konsekvenser kan nämnas tillgång till ett större utbud av lägenheter, tillgång till väsentligt bättre kundservicefunktion och marknadsplats samt, för vissa, behov av att endast stå i en kö för att täcka in både Värmdö och Storstockholmsregionens lägenhetsutbud. Den främsta negativa konsekvensen som medborgarna kan uppleva är otrygghet vid avsaknaden av en kommunal bostadskö organiserad inom den kommunala förvaltningen, en "egen" kö. Negativa konsekvenser i form av förlorad kötid och minskade möjligheter vid nyproduktion av lägenheter bedöms i allt väsentligt undanröjda till följd av avtalets övergångsregler och utifrån rådande förhållanden.

Bedömning

Värmdö kommuns anslutning till Stockholms Bostadsförmedling AB innebär att bostadsförsörjningen sett ur ett regionperspektiv stärks. De flesta av länets kommunala bostadsbolag har en förmedling av de egna lägenheterna eller är anslutna till Stockholms Bostadsförmedling AB. Med sin egna kommunala bostadsförmedling utgör Värmdö kommun ett undantag både i Stockholms län och i Sverige.

Värmdö kommuns förmedling av lägenheter är begränsad. I genomsnitt förmedlas ca 170-175 lägenheter per år. Organisationen består av en medarbetare som även har andra arbetsuppgifter. Tecknas ett avtal med Stockholms Bostadsförmedling kan professionaliseringen förväntas öka, bland annat genom Stockholms väl utbyggda kundservicefunktion med 15 medarbetare. Erfarenheterna från andra kommuner som har

anslutit sig till den regionala bostadsförmedlingen är goda. Det gäller exempelvis för Sollentuna, Järfälla, Huddinge, Vallentuna och Botkyrka.

Ett samarbete inom stockholmsregionen ger Värmdö kommun och bostadsbeståndet en exponering på en stor marknadsplats och VärmdöBostäder får tillgång till en väsentligt bredare kundbas. Detta är relevant, bland annat eftersom det i centrala Gustavsberg planeras för byggnation av cirka 2 300 bostäder inom en tio- till femtonårsperiod. Huvuddelen av den planerade bebyggelsen utgörs av flerbostadshus med blandade upplåtelseformer. I och med detta ökar beståndet av hyreslägenheter i Värmdö.

Utbudet av lägenheter för dem som står i bostadskön breddas väsentligt.

De övergångsregler som avtalet innehåller skyddar värmdöborna från att förlora den kötid som har erhållits i Värmdös kommunala bostadskö. Övergångsreglerna gäller under fem år. Negativa konsekvenser som kan uppstå i ett medborgarperspektiv är dels upplevd känsla av osäkerhet över att inte ha en "egen" bostadsförmedling, dels förlorad kötid för dem som stått i kö under många år.