

Utlåtande 2009: RV (Dnr 316-2413/2009)

Sänkta kö- och förmedlingsavgifter för Stockholms Stads Bostadsförmedling AB

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande

1. Den generella köavgiften sänks från 250 kronor till 225 kronor/år, inklusive moms.
2. Förmedlingsavgiften för lägenheter med fullvärdiga hyreskontrakt fastställs till 1 000 kronor inklusive moms och till 500 kronor inklusive moms för lägenheter utan fullvärdiga kontrakt, bl.a. kontrakt utan bytesrätt som korttidskontrakt och seniorlägenheter.
3. En förmedlingsavgift om 250 kronor inklusive moms fastställs för ofullständiga lägenheter utan fullvärdiga kontrakt, t.ex. studentboende i korridorrum.
4. De reviderade avgifterna gäller för avgifter som debiteras kund från och med det första månadsskiftet efter att kommunfullmäktiges beslut vunnit laga kraft.

Föredragande borgarrådet Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

En sänkning av köavgiften, från 250 kronor per år till 225 kronor per år, föreslås. Likaså föreslås att förmedlingsavgiften halveras. Stockholms Stads Bostadsförmedling AB (bolaget) har i samband med budget 2009 fått i uppdrag av koncernstyrelsen att utreda förutsättningarna för att sänka kö- respektive förmedlingsavgiften. I budget för 2010 anges vidare att förutsättningarna och

behovet av att ändra förmedlingsutgiften ska utredas. Med anledning av detta har resultatnivån för åren från 2010 till 2012 sänkts till 2 mnkr per år.

Bolagets prognos för 2009 visar att det trots sänkningen av köavgiften i februari i år finns ett utrymme för en översyn av såväl förmedlingsavgiften som köavgiften.

I samband med budget och verksamhetsplan för 2010 har bolaget gjort en närmare analys av utrymmet för avgiftssänkningar. Analysen visar på ett utrymme för avgiftsjusteringar om cirka 8,5 mnkr per år. I analysen har medräknats konsekvenser av att bolaget får nytillkommande förmedlingsområden, dvs. tar över hanteringen av bostadsbolagens internköer och utökar förmedlingen av studentlägenheter. Hänsyn har också tagits till det ökade behovet av service till de privata fastighetsägarna och kommunala bostadsbolag utanför Stockholms stad.

Förslag till nya avgifter

Under år 2010 kommer bolaget att ta över förmedlingen av de kommunala bostadsbolagens internköer och utöka förmedlingen av studentbostäder. I båda dessa fall utvecklas arbetsverktyg och förmedlingsprinciper som ska effektivisera bolagets arbete i förmedlingsprocessen. Bolaget anser att detta tillsammans med att avgiften varit oförändrad sedan år 2000 talar för en justering av förmedlingsavgifterna.

Bolaget föreslår att förmedlingsavgiften för fullvärdiga kontrakt sänks från 2 000 kronor inklusive moms till 1 000 kronor inklusive moms per förmedlad lägenhet. För lägenheter som inte har fullvärdiga kontrakt föreslås en sänkt avgift från 1 000 kronor inklusive moms till 500 kronor inklusive moms per förmedlad lägenhet. Genom bolagets arbete med att utveckla studentbostadsförmedling kommer bolaget på sikt också att förmedla korridorrum. För dessa ofullständiga lägenheter utan fullvärdiga kontrakt föreslås en förmedlingsavgift om 250 kronor inklusive moms. De föreslagna justeringarna av förmedlingsavgifterna beräknas medföra en minskad intäkt 2010 om cirka 6,3 mnkr.

Bolaget föreslår en sänkning av den årliga köavgiften med 25 kr/år inklusive moms (20 kronor exklusive moms) till 225 kr/år inklusive moms. Detta beräknas medföra en minskad intäkt om 5,9 mnkr per år utgående från en prognostiserad kö 2010 om 295 000 personer. Genom den periodisering av köavgiftsintäkten som sker slår en sänkning av avgiften inte igenom fullt ut första året. Periodiseringen innebär att varje köavgift intäktsförs den tid den avser, dvs. en köavgift som betalas den 1 juli 2010 räknas till hälften som intäkt under 2010 och till hälften som intäkt under 2011.

De föreslagna avgiftssänkningarna ingår i bolagets verksamhetsplan för 2010 och budgeten är beräknad utifrån att kommunfullmäktige fattar beslut om avgiftssänkningen innan den 31 december 2009. Bolagets vinst före skatt för 2010 beräknas till 4,0 mnkr. Om effekten av periodiseringen av köavgifterna räknas bort skulle vinsten för 2010 följa avkastningskravet om 2,0 mnkr.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Mina synpunkter

Bostadsförmedlingen har sedan starten i bolagsform haft en mycket positiv utveckling som uppskattas av både bostadssökande och fastighetsägare. Detta har kommit till uttryck såväl i antalet lägenheter som förmedlas som utvecklingen av antalet kunder i bostadskön. I år beräknas 9 000 hyresrätter förmedlas via bostadsförmedlingen. Sammanlagt har detta resulterat i en stark ekonomisk utveckling för bolaget. Mot bakgrund av självkostnadsprincipen ska inte den som står i bostadskön behöva betala mer än nödvändigt för sin köplats. Det samma gäller förmedlingsavgiften som varit oförändrad sedan år 2000. Förmedlingsavgiften kan ofta upplevas som betungande, inte minst eftersom den ska betalas samtidigt som alla andra utgifter som uppkommer vid en flytt.

Förslaget om sänkta avgifter ligger i linje med ägardirektiv och avkastningskrav. Därför tillstyrker jag förslaget med start från och med månadsskiftet efter kommunfullmäktiges beslut.

Slutligen instämmer jag med stadsledningskontoret att, mot bakgrund av den utveckling och effektivisering som skett inom bolaget under åren som bl.a. inneburit förbättrade arbetssätt och processer och införande av nytt verksamhetssystem, det kan finnas behov av översyn av den ersättningsnivå som staden årligen erlägger för förtursverksamheten, vilken inte har förändrats sedan 1999, utan fortfarande uppgår till 11,0 mnkr per år.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande

1. Den generella köavgiften sänks från 250 kronor/år till 225 kronor/år, inklusive moms.
2. Förmedlingsavgiften för lägenheter med fullvärdiga hyreskontrakt fastställs till 1 000 kronor inklusive moms och till 500 kronor inklusive moms för lägenheter utan fullvärdiga kontrakt, bl.a. kontrakt utan bytesrätt som korttidskontrakt och seniorlägenheter.
3. En förmedlingsavgift om 250 kronor inklusive moms fastställs för ofullständiga lägenheter utan fullvärdiga kontrakt, t.ex. studentboende i korridorrum.
4. De reviderade avgifterna gäller för avgifter som debiteras kund från och med det första månadsskiftet efter att kommunfullmäktiges beslut vunnit laga kraft.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:

STEN NORDIN

Joakim Larsson

Ylva Tengblad

ÄRENDET

En sänkning av köavgiften, från 250 kronor per år till 225 kronor per år, föreslås. Likaså föreslås att förmedlingsavgiften halveras. Stockholms Stads Bostadsförmedling AB (bolaget) har i samband med budget 2009 fått i uppdrag av koncernstyrelsen att utreda förutsättningarna för att sänka kö- respektive förmedlingsavgiften. I budget för 2010 anges vidare att förutsättningarna och behovet av att ändra förmedlingsutgiften ska utredas. Med anledning av detta har resultatnivån för åren från 2010 till 2012 sänkts till 2 mnkr per år.

Bolagets prognos för 2009 visar att det trots sänkningen av köavgiften i februari i år finns ett utrymme för en översyn av såväl förmedlingsavgiften som köavgiften.

De föreslagna avgiftssänkningarna ingår i bolagets verksamhetsplan för 2010 och budgeten är beräknad utifrån att kommunfullmäktige fattar beslut om avgiftssänkningen innan den 31 december 2009. Bolagets vinst före skatt för 2010 beräknas till 4,0 mnkr. Om effekten av periodiseringen av köavgifterna räknas bort skulle vinsten för 2010 följa avkastningskravet om 2,0 mnkr.

Stockholms Stads Bostadsförmedling AB

Stockholms Stads Bostadsförmedling AB:s styrelse beslutade vid sitt sammanträde den 16 november 2009 att föreslå kommunfullmäktige att besluta

1. att sänka den generella köavgiften med 25 kronor per år till en årsavgift om 225 kronor per år inklusive moms
2. att sänka nuvarande förmedlingsavgifter
3. från 2 000 kronor inklusive moms för fullvärdiga hyreskontrakt till 1 000 kronor inklusive moms från 1 000 kronor inklusive moms till 500 kronor inkl moms för lägenheter utan fullvärdiga kontrakt, bl a kontakt utan bytesrätt som korttidskontrakt och seniorlägenheter
4. att införa en förmedlingsavgift på 250 kronor inklusive moms för ofullständiga lägenheter utan fullvärdiga kontrakt. t.ex. studentboende i korridorrum
5. att föreslagen avgiftssänkning gäller för avgifter som debiteras kund från och med det första månadsskiftet efter att kommunfullmäktiges beslut vunnit laga kraft.

Stockholms Stads Bostadsförmedling AB:s tjänsteutlåtande daterat den 16 november 2009 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Bolaget har av koncernstyrelsen fått i uppdrag att se över hur bolagets avgifter kan sänkas ytterligare. Särskilt skall förutsättningarna och behovet av att ändra förmedlingsavgiften utredas. Resultatnivån för åren 2010 till 2012 har mot denna bakgrund också sänkts till

2 miljoner kronor per år.

Bostadsförmedlingen bedrivs sedan 1999 i bolagsform. Bolagets intäkter består av köavgifter, förmedlingsavgifter, evakueringsavgifter samt ersättning för förtursverksamheten från staden. Bolaget skall drivas efter självkostnadsprincipen. Bostadsförmedlingen har sedan starten i bolagsform haft en mycket positiv utveckling. Både antalet lägenheter som förmedlas och antalet kunder i bostadskön har ökat. Tillsammans har detta gett en god resultatutveckling för bolaget.

Köavgiften är idag 250 kronor inklusive moms per år. Denna avgift har, sedan den infördes år 2001, sänkts tre gånger. År 2002 sänktes köavgiften från 375 kronor till 325 kronor. En andra justering skedde år 2006 då den sänktes till 275 kronor. Den senaste justeringen skedde i februari 2009 då avgiften sänktes till den nuvarande nivån på 250 kronor.

Förmedlingsavgiften på 2 000 kronor betalas av den som får en lägenhet med fullvärdigt kontrakt förmedlad via bostadsförmedlingen. För lägenheter med ofullständiga kontrakt, t ex med bytesrätten bortskrivna exempelvis korttidskontrakt och seniorlägenheter +65, är förmedlingsavgiften 1 000 kronor inklusive moms.

Evakueringsavgiften på 10 000 kronor betalas av fastighetsägaren då denne begärt bostadsförmedlingens hjälp att lösa en permanent evakuering av en hyresgäst, t ex i samband med en ombyggnad av en fastighet.

Bostadsförmedlingen driver på kommunfullmäktiges uppdrag en förtursverksamhet. För detta får bolaget en årlig ersättning från staden om 11 miljoner kronor per år.

Bostadsförmedlingens intäkter styrs av antalet kunder i bostadskön och antalet lägenheter som förmedlas. Utvecklingen för dessa och bolagets bedömning för kommande verksamhetsår framgår av sammanställningen nedan. 2009 var ett gott år såväl när det gäller inflödet av lägenheter som tillströmningen av kunder. Inlämnade lägenheter bedöms öka med ca 15 procent jämfört med 2008 medan kunderna i bostadskön bedöms öka med knappt 10 procent. För 2010 förväntas en ökad volym av lägenheter främst p g a av att bostadsförmedlingen får ansvar för förmedlingen av lägenheter till stadens bostadsbolags internköer och genom utvecklingen av en studentbostadsförmedling. Tillströmningen av kunder förvänta fortsätta, om än i något lugnare takt.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009 prognos	2010 prognos
Antal inlämnade lgh	6 883	8 977	9 433	8 422	7 881	9 000	12 000
Antal förmedlade lgh till reg. bostadskön	5 306	7 633	8 965	7 775	6 907	8 250	8 750
Antal förmedlade till internbyteskön							2 500
Antal förmedlade till evak förtur o försöks- och träningslägenheter	790	748	763	738	720	750	750
Antal förtursansökningar	2 995	2731	2 875	2 879	2 842	2 650	2 700
Antal kunder i bostadskön	104 230	133 654	181 021	224 373	256 712	278 000	295 000

Bolagets ekonomiska prognos för 2009 visar att trots köavgiftssänkningen i februari finns ett utrymme för en ytterligare översyn av förmedlingens avgifter. Resultatet som överstiger budget beror dels på ökade intäkter från köavgifter och förmedlingsavgifter men också på minskade kostnader i förhållande till den budget som lagts.

Tkr	2004	2005	2006	2007	2008	2009 prognos	2010 prognos
Evakueringsavgifter och övriga intäkter	0,2	0,5	0,5	0,4	0,4	1,2	1,2
Förmedlingsavgifter	8,2	11,9	14	12	12	11,9	8,4
Köavgifter	27,1	31	37,2	45,3	51,4	57	55,2
Förtursintäkt	11	11	11	11	11	11	11
Summa intäkter	46,5	54,4	62,7	68,7	74,8	81,1	75,8
Rörelsekostnader	-38,6	-47,3	-56,7	-56,8	-62,9	-63,3	-73,3
Finansiella poster	0,3	0,9	0,7	1,4	1,6	1,7	1,5
Summa	8,2	8	6,7	13,3	13,5	19,5	4

I samband med arbetet med budget och verksamhetsplan för 2010 har en närmare analys gjorts av utrymmet för avgiftssänkningar. Analysen visar på ett utrymme för avgiftsjusteringar om ca 8,5 miljoner kronor.

Hänsyn har då tagits till de behov av resursförstärkningar bostadsförmedlingen har

för att klara nyttillkommande förmedlingsområden, d v s förmedling av lägenheter till bostadsbolagens internköer och studentlägenheter. Hänsyn har också tagits till de behov som skapas av en allt mer utvecklad service till de privata fastighetsägarna och kommunala bostadsbolagen utanför Stockholm stad. De privata fastighetsägarna har under 2009 ökat inlämningen av lägenheter med nästan 50 procent. Förmedlingen rustas i verksamhetsplanen för att långsiktigt klara att fortsätta leverera rätt kvalitet och service så att en fortsatt hög nivå på lägenheter bibehålls.

Förslag till sänkning av avgifter

Bolagets goda ekonomiska läge ger utrymme för en översyn av såväl förmedlingsavgiften som köavgiften.

Förmedlingsavgiften har legat still sedan den infördes år 2000. I vår dialog med kunderna är det också den enda avgift som kunderna ibland upplever som betungande och ibland ser behov av att dela upp i ett antal delbetalningar. Det beror på att förmedlingsfakturan kommer samtidigt med alla andra utgifter som en flyttning är förknippad med.

Under 2010 kommer bolaget att ta över förmedlingen av de kommunala bostadsbolagens internköer och utöka förmedlingen av studentbostäder. I båda dessa fall utvecklas arbets-verktyg och förmedlingsprinciper som, sett till arbetsinsats per förmedlad lägenhet, ska effektivisera bostadsförmedlingens arbete i förmedlingsprocessen. Även detta talar för en justering av förmedlingsavgifterna.

Bolaget föreslår att förmedlingsavgiften för fullvärdiga kontrakt sätts till 1 000 kronor inklusive moms per förmedlad lägenhet. För lägenheter som inte har fullvärdiga kontrakt föreslås som idag en halverad avgift, d v s 500 kronor inklusive moms. Exempel på lägenheter som inte har fullvärdiga kontrakt är lägenheter med kortidskontrakt eller lägenheter i seniorboende med klausul som tar bort bytesrätten. Genom arbetet med att utveckla studentbostadsförmedling kommer bolaget på sikt också komma att förmedla korridorrum. För dessa ofullständiga lägenheter utan fullvärdiga kontrakt föreslås en förmedlingsavgift på 250 kronor inklusive moms per förmedlad lägenhet.

Totalt innebär dessa justeringar i förmedlingsavgifterna en minskad intäkt för 2010 på ca 6,3 mkr.

Bolaget föreslår också en sänkning av den årliga köavgiften med 25 kronor inklusive moms (20 kronor exklusive moms) till 225 kronor per år. Detta innebär en minskning av intäkterna med 5,9 mkr per år med 295 000 kunder i bostadskön. Genom den periodisering av köavgiftsintäkten som sker slår en minskning av köavgiften inte igenom fullt ut första året. Periodiseringen innebär att varje köavgift intäktsförs den tid den avser, d v s en köavgift betald den 1 juli 2010 räknas till hälften som intäkt under 2010 och till hälften som intäkt 2011.

Föreslagen avgiftssänkning har tagits in i bolagets förslag till budget och verksamhetsplan för år 2010. Budgeten är beräknad utifrån att kommunfullmäktige fattar beslut om avgiftssänkningen innan den 31 december 2009. Bolagets vinst före skatt blir enligt budget för år 2010 4,0 mkr. Om effekten av periodiseringen av köavgifterna räknas bort, skulle vinsten för 2010 följa avkastningskravet på 2,0 mkr.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 30 november 2009 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret kan konstatera att förslaget till sänkta kö- och förmedlingsavgifter för Stockholms Stads Bostadsförmedling AB (bolaget) ligger i linje med ägardirektiven för åren 2010-2012. Av ägardirektiven framgår att bolaget har i uppdrag att utreda förutsättningarna och behovet av att ändra förmedlingsavgiften. Stadsledningskontoret kan konstatera att bolaget under flera år bakåt i tiden redovisat ett positivt resultat beroende på utveckling och effektivisering av verksamheten, vilket nu skapat utrymme för sänkning av kö- och förmedlingsavgifterna.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fastställer den generella köavgiften till en årsavgift, inklusive moms, om 225 kr/år, att förmedlingsavgiften för lägenheter med fullvärdiga hyreskontrakt fastställs till 1 000 kronor inklusive moms och till 500 kronor inklusive moms för lägenheter utan fullvärdiga kontrakt och att en förmedlingsavgift om 250 kronor inklusive moms fastställs för ofullständiga lägenheter utan fullvärdiga kontrakt, t.ex. studentboende i korridorrum. De reviderade avgifterna ska gälla för avgifter som debiteras kund från och med det första månadsskiftet efter att kommunfullmäktiges beslut vunnit laga kraft.

Stadsledningskontoret vill därutöver framföra följande.

Kommunfullmäktige beslutade den 21 juni 1999, i samband med bildandet av det nya bostadsförmedlingsbolaget, att dåvarande socialtjänstnämnden under 1999 skulle köpa förtursverksamheten m.m. av det då nybilade bolaget till den av kommunfullmäktige i budget fastställda kostnaden och därefter enligt de villkor som kan överenskommas mellan nämnden och bolaget. I kommunfullmäktiges budget för 1999 fick dåvarande socialtjänstnämnden 5,5 mnkr, halvårseffekt, med anledning av förmedling av sociala och medicinska förturer. I budget för 2000 fick nämnden ytterligare 5,5 mnkr för att ge en helårseffekt.

Stadsledningskontoret kan konstatera att denna ersättning för förtursverksamheten inte förändrats sedan 1999, utan uppgår fortfarande till 11,0 mnkr per år. Mot bakgrund av den utveckling och effektivisering som skett inom bolaget under åren som bl.a. inneburit förbättrade arbetssätt och processer och införande av nytt verksamhetssystem anser stadsledningskontoret att det finns behov av översyn av den ersättnings-

nivå som staden årligen erlägger för förtursverksamheten. Kontoret vill framhålla att stadens ersättning till bolaget för förtursverksamheten ska grunda sig på självkostnadsprincipen. Kontoret vill också betona att den ersättning staden erlägger för förtursverksamheten enbart ska finansiera denna verksamhet.

Stockholms Stads Bostadsförmedling AB har fått i uppdrag av kommunfullmäktige att förmedla trygghetsbostäder. Stadsledningskontoret anser att en översyn av den ersättningsnivå som staden årligen erlägger för förtursverksamheten bör inkludera frågan om eventuella kostnader som uppstår med anledning av kommande förmedling av trygghetsbostäder.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB:s tjänsteutlåtande daterat den 25 november 2009 har i huvudsak följande lydelse.

Koncernledningen tillstyrker föreslagna förändringar av kö- och förmedlingsavgifterna. Utifrån redovisade konsekvenser av föreslagen sänkning, bedöms det även fortsättningsvis finnas goda förutsättningar för ytterligare sänkningar av avgifterna och fortsatt effektivisering av verksamheten. Den stora förändring som kommer genom samordning av bostadsbolagens internköer samt ökningen av inlämnade lägenheter från privata hyresvärdar möts nu av ökade personella resurser i bolaget. På sikt bör även dessa volymer kunna hanteras med nuvarande personalstyrka.