

2021-01-27

PROTOKOLL NR 1/2021

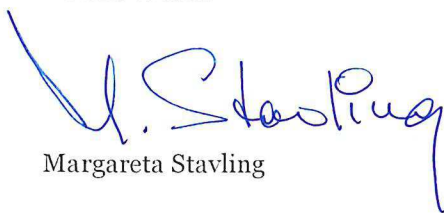
Sammanträdesdag 2021-01-27

Sammanträdestid 16.30-17:55

Justeras:



Dennis Wedin



Margareta Stavling

Närvarande på distans:

Ordföranden	Dennis Wedin (M)
Vice ordföranden	Margareta Stavling (S)
Ledamöterna	Christina Elffors Sjödin (M) Peter Backlund (L) Ahmet Music (MP) Erik da Silva Örlin (S) Ann-Margarethe Livh (V)
Suppleanterna	Harald Eriksson (M) Robin Tapper (L) Linn Bessner (C) Staffan Ericsson (KD) Moa Rosenqvist (V) Katrín Nyström (S)
Ej närvarande	Pablo Leiva (S)

Närvarande från Bostadsförmedlingen var VD Christer Edfeldt och under punkten 8 Jan Enander samt vid protokollet Lina Jurbrant. Närvarande på distans var även biträdande borgarrådssekreterare Kasper Geldon.

§ 1 ÖPPNANDE

Ordföranden öppnade sammanträdet och hälsade alla välkomna.

§ 2 JUSTERING

Dennis Wedin (M) och Margareta Stavling (S) utsågs att justera dagens protokoll.

§ 3 GODKÄNNANDE AV DAGORDNING

Styrelsen **beslöt**

att godkänna dagordningen på sätt som framgår av detta protokoll.

§ 4 PROTOKOLL FRÅN FÖREGÅENDE SAMMANTRÄDE

Anmälde protokoll nr 5/2020.

Styrelsen **beslöt**

att lägga protokollet till handlingarna.

§ 5 BUDGET OCH VERKSAMHETSPLAN FÖR 2021

Styrelseärende (BOST 2020/99) "Budget och verksamhetsplan för 2021" förelåg.

Förelåg tre förslag till beslut. Bolagets förslag till beslut, Margareta Stavlings m.fl. (S) förslag till beslut samt Ann-Margarethe Livhs (V) förslag till beslut. Ordföranden ställde förslagen mot varandra och styrelsen beslöt enligt bolagets förslag.

Styrelsen **beslöt**

att godkänna föreliggande budget och verksamhetsplan för 2021.

Reservation mot beslutet avgavs av vice ordförande Margareta Stavling m. fl. (S) enligt följande

”Förslag till beslut

1. att anta en budget och verksamhetsplan enligt ägardirektiven i Socialdemokraternas förslag till budget 2021 för Stockholms stad.
2. att därutöver anföra.

Bostadsförmedlingen är ett viktigt verktyg i den sociala bostadspolitiken. Vi värnar om bostadsförmedlingen som är till för alla stockholmare och den transparenta bostadskön som gör att alla som står i kö kan få möjlighet till en bostad.

Stockholms har fortfarande bostadsbrist och efterfrågan på hyresrätter är hög. Socialdemokraternas förslag till budget syftar till att bryta segregationen i Stockholm och möjliggöra för fler att kunna få en bostad, även de som har lägre inkomster. Det gör vi genom satsningar på bostadsbyggande, med byggandet av fler hyresrätter, inte minst från kommunens egna bostadsbolag där hyreskostnaderna kan pressas. Fler hyresrätter i staden kan säkerställa att barnfamiljer i osäkra boendesituationer och våldsutsatta får tillgång till ett tryggt boende. Samtidigt har många unga idag svårt att få sin första bostad, i vårt Stockholm ska det vara en rättighet att kunna flytta till sitt första egna hem. För att detta ska uppnås är ett högt bostadsbyggande och kortade kötider centralt.

Vi anser att kännedomen om bolaget och förmedlingsprocessen ska öka för de som inte har lättillgänglig tillgång till internet, vilket bland annat gäller många äldre. Med fler bostadsanpassningar, ökad inventering och tillgänglighet av boendeformer kan äldre och de med funktionsnedsättning få boende som passar dem. Det är också viktigt att sträva efter att alla som är i behov av genomgångsbostäder och försöks- och träningslägenheter ska få det. I arbetet med att tillgodose behoven är det positivt att Bostadsförmedlingen aktivt arbetar med att etablera nya samarbeten med privata värdar och också söker förmå privata värdar att förmedla försöks- och träningslägenheter. Samarbetet olika hyresvärdar är viktigt och vi anser att bolaget ska visa på de positiva exempel som finns med de förändrade inkomstkrav, exempelvis likt dem som de allmännyttiga bolagen genomfört. På så sätt kan bostadsförmedlingen fortsätta vara en förmedling för alla stockholmare.

Bostadspolitiken som den borgerliga majoriteten för och vill fortsätta föra under år 2021 innebär att staden kommer allt längre bort från visionen om ett Stockholm för alla. Vi vet att bostadsbristen begränsar stockholmarna, staden och näringslivet. Ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter och ett minskat planerande av hyresrätter samtidigt som allmännyttan inte ges



tillräckliga förutsättningar för att bygga leder till att färre stockholmare får möjlighet att flytta till en hyresrätt. Vi har sett den politiken föras tidigare och vi vet att det enda den borgerliga bostadspolitiken förmår att göra är att fördjupa bostadsbristen och öka segregationen. Stockholm kan bättre.”

Reservation mot beslutet avgavs också av Ann-Margarethe Livh (V) enligt följande

” Förslag till beslut

1. Besluta om en budget och verksamhetsplan enligt ägardirektiven i Vänsterpartiets förslag till budget 2021 för Stockholms stad
2. Utredda förutsättningarna för en sänkning av köavgiften för ungdomar 18-25 år och därefter återkomma till styrelsen med ett förslag
3. Därutöver anföra följande

Bostadsförmedlingen är till för alla stockholmare. En rättvis förmedling av hyresrätter i ett öppet system med en transparent kö bidrar till en stad för alla, oavsett inkomst, bakgrund eller kontakter. Bostadsförmedlingen ska fortsätta att förmedla lägenheter från både privata fastighetsägare och kommunala bostadsbolag och förmedlingsavgiften hållas så låg som möjligt och tas bort på sikt. Då bokslutet visat stora överskott två år i rad vill vi ge bolaget i uppdrag att utreda förutsättningarna att sänka köavgiften för ungdomar 18-25 år, och återkomma till styrelsen med ett förslag inför budgeten 2022. För att kunna fullgöra sitt uppdrag är förmedlingen också starkt beroende av den övergripande bostadspolitiken.

För att väsentligen kunna korta kötiden krävs att bostadspolitiken har en stark övergripande styrning med fokus på bostadsförsörjningsansvaret, så att fler lägenheter som vanligt folk har råd att hyra lämnas till förmedlingen. Det minskade bostadsbyggandet är därför mycket oroande och för att inte förlänga kötiden på sikt krävs bland annat kraftigt ökat byggande av hyresrätter, betydligt fler markanvisningar till allmännyttan, premiering av värdar som lämnar lägenheter till förmedlingen vid markanvisningar och stoppade ombildningar av allmännyttan - som riskerar att dra undan 2 000 lägenheter med överkomliga hyror från hyresmarknaden.

För att flera ungdomar ska kunna få en bostad krävs bland annat en fortsatt utveckling av konceptet Snabba hus genom att pröva möjligheten till förlängda kontraktstider och permanenta bygglov. Möjligheten att söka studentbostad har glädjande nog breddats då även yrkesstuderande på Komvux nu omfattas i flera kommunala bostadsbolag, och privata fastighetsägare bör uppmuntras att göra detsamma. Möjligheten till studentbostad bör även utökas till SFI-studerande, vilket också skulle motverka boendesegregationen.



Vidare ska bostadsförmedlingen fortsätta det viktiga arbetet med att få in ännu fler lägenheter från privata hyresvärdar och aktivt verka för att privata fastighetsägare bidrar med bostäder som kan förmedlas som förturs-, försöks- och träningslägenheter, Bostad Först eller bostäder för nyanlända. Eftersom flera stora privata aktörer fortfarande inte lämnar lägenheter till förmedlingen finns en stor potential för att få fram ytterligare lägenheter, vilket förutom fördjupad dialog med socialtjänsten och bättre matchning krävs för att kunna nå de höjda årsmålen för försöks- och träningslägenheter. Fler privata fastighetsägare behöver också sänka inkomstkraven, så att deras lägenheter blir tillgängliga även för personer med låga inkomster.

Den pågående pandemin har synliggjort det trängande behovet av att minska trångboddheten bland barnfamiljer, inte minst i Järvaområdet, och bostadsförmedlingen ska därför i samarbete med berörda nämnder och styrelser medverka i arbetet med att ta fram en stadsövergripande handlingsplan för att minska trångboddheten bland företrädesvis barnfamiljer. Ett omedelbart stopp för ombildningarna skulle till att börja med rädda kvar över 300 fyra- och femrummare i det allmännyttiga beståndet. Dessutom skulle fler större lägenheter kunna frigöras för trångbodda barnfamiljer i det befintliga beståndet, om det aktivt underlättas för äldre att flytta till en mer tillgänglig och anpassad bostad. Även möjligheterna till öronmärkning av en andel av förmedlade bostäder med fyra rum eller större till trångbodda barnfamiljer behöver utredas. För att bostadsförmedlingen ska kunna fortsätta att vara till för alla stockholmare, så att majoriteten av lägenheterna kan sökas av alla, ska utredningen också klargöra konsekvenserna av en öronmärkning för den allmänna kön, övriga bostadssökande barnfamiljer och för allmännyttan. Förmedlingen får aldrig utvecklas till en förmedling bara för vissa grupper.

Bostadsförmedlingen ska vidare fortsätta i det pågående samarbetet för att öka informationen om tillgängligheten i bostadsbeståndet, såväl tillgängligheten i lägenheten som i huset och i närmiljön. Arbetet behöver kraftigt påskyndas då det inte hänt mycket sedan förmedlingen förra mandatperioden tog fram ett förslag till strategi och då det är av stor vikt för att exempelvis äldre ska ha lättare att hitta en bostad som passar behovet. En viktig åtgärd är att öronmärka bostäder som genomgått större anpassningsåtgärder till förturer för personer med stora behov av en tillgänglig bostad, vilket kan påskynda möjligheten att få en tillgängligare bostad samtidigt som kostnaderna för bostadsanpassning hålls nere. Vi ser även behov av ett utvecklat samarbete med stadsdelsnämnderna, socialnämnden och SHIS i syfte att säkerställa en fungerande förmedling och förstärkt boendestöd för äldre med hemlöshetsproblematik samt ett stärkt samarbete med stadens äldrelotsar för att underlätta för äldre med hemlöshets- och skuldproblematik att ansöka om en seniorbostad genom bolagets särskilda förmedlingsregler och öronmärkta bostäder.



Stadens allmännyttiga bostadsbolag sänkte förra mandatperioden inkomstkraven, vilket har gett många fler stockholmare möjligheter att få en bostad. Därför behöver allmännyttans bostäder fortsätta att vara just allmänna och inte riktas till vissa speciella grupper. Då inleddes även ett samarbete mellan bostadsförmedlingens förtursutskott och socialnämnden för att öka antalet våldsutsatta kvinnor som beviljas förtur. Samarbetet ska fortsätta att utvecklas. Vi vill även utreda behov av ett system av utbyteslägenheter med andra kommuner i länet för personer som på grund av hot inte kan bo kvar i sin hemkommun. Förmedlingen ska vidare fortsätta att säkerställa att skyddade boenden som har lägenheter i stadens bostadsbestånd kan byta dessa mot jämförbara lägenheter när skyddsskäl så kräver.

Bostadsförmedlingen ska därutöver utforma hela förmedlingsprocessen, från annonsering till kontraktsskrivning, på ett sådant sätt att personer med icke flexibla arbetstider inom exempelvis LO-yrken inte missgynnas. Bolaget bör även utreda effekterna av att enbart kräva mejladress för sökande som saknar person- eller samordningsnummer, vilket motsvarar de regler som gäller för utländska studenter, då möjligheten att ställa sig i bostadskön och börja samla kötid från första dagen i Sverige skulle underlätta integrationen.

Arbetet mot oriktiga hyresförhållanden och överhyror vid andrahandsuthyrning är viktigt och behöver därför utvecklas i samarbete med berörda nämnder och styrelser. Verksamheten måste utformas på ett sådant sätt att det inte straffar offren för bostadsbristen i Stockholm, och stöd och hjälp ska därför alltid tillhandahållas för att motverka utsattheten för de som berörs.”

§ 6 PRELIMINÄRT ÅRSBOKSLUT OCH VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2020

Styrelseärende (BOST 2020/100) ”Preliminärt årsbokslut och verksamhetsberättelse 2020” förelåg

Styrelsen **beslöt**

att godkänna preliminärt årsbokslut och verksamhetsberättelse 2020.

Särskilt uttalande avgavs gemensamt av vice ordföranden Margareta Stavling (S) m. fl. och ledamoten Ann-Margarethe Livh (V) enligt följande

”Bostadsförmedlingen är ett av staden ägt bolag med mycket väl fungerande verksamhet och kompetent personal, till gagn för såväl stadens invånare som för stadens näringsliv.

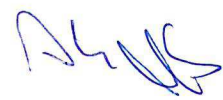


Sammantaget visar bokslutet en glädjande ökning av antal förmedlade bostäder inklusive av antal studentbostäder och ungdomsbostäder liksom ett ökat antal inlämnade lägenheter och ett ökat antal anslutna bostadsbolag. Det ekonomiska resultatet visar ett ganska stort överskott både jämfört med budget och jämfört med resultatet föregående år, men har rimliga förklaringar bland annat på grund av pandemin och ett ökat antal sökande i bostadskön.

Det preliminära årsbokslutet för år 2020 är också positivt då det visar en stor efterfrågan på hyresrätter, även om pandemin försvårat förmedlingsprocessen bland annat genom att många bolag inte hållit fysiska visningar av bostäderna. Det har i sin tur lett till att det blivit svårare för bostadssökande att ta beslut och att fler än normalt tackat nej i ett sent skede, vilket är en önskad men mycket förståelig förklaring till att den genomsnittliga kötiden har minskat.

Att fler lägenheter kunnat förmedlas under 2020 beror delvis på att bolaget har etablerat samarbete med 24 nya bostadsbolag och att befintliga samarbetspartners ökat sina bestånd och därmed lämnar in fler bostäder än förra året. Detta är väldigt positivt. Ökningen beror också på att antalet nybyggda hyresrätter som lämnats in har ökat, vilket i många fall är en följd av markanvisningar och planering under förra mandatperioden. Då utvecklades också bostadspolitiken bland annat med Stockholmshus och Snabba hus samt sänkta inkomstkrav, allt i syfte att göra flera hyresrätter möjliga att söka även för personer med lägre inkomster. Bostadsförmedlingen är nu på väg att utvecklas till det som den är ämnad att vara, det vill säga en förmedling för alla Stockholmare, och det tack vare den stora satsning på bostadsbyggande som vår tidigare rödgrönrosa majoritet genomförde. Nu är det nödvändigt med en fortsatt satsning på bostadsbyggandet, med fokus på bostäder som även människor med låga inkomster kan efterfråga. Den nuvarande majoriteten gör tyvärr precis tvärtom.

Nuvarande majoritet har under sina två första år vid makten markanvisat betydligt färre hyresrätter än vår förra majoritet, vilket framöver kommer att visa sig i ett sjunkande antal nybyggda hyresrätter som lämnas in. Att byggmålet för allmännyttan inte upprätthålls utan tvärtom mer än halveras och 2021 sänks till 600 lägenheter samtidigt som årsmålet för försöks- och träningslägenheter höjs till samma antal innebär ingen ökning alls av antalet allmännyttiga lägenheter som går till den raka kön. En annan konsekvens av den nu förda bostadspolitiken är att nu pågår ombildningsprocesser som kan medföra att omkring 2000 hyresrätter med överkomliga hyror, varav över 300 större lägenheter, kan komma ombildas till bostadsrätter. Om så många lägenheter försvinner från hyresmarknaden kommer det att allvarligt försvåra möjligheten för vanligt folk att få en bostad som de har råd att hyra,



samt även minska möjligheten för trångbodda barnfamiljer att få en större lägenhet. Om denna politik fortsätter kommer så småningom inflödet av allmännyttans lägenheter till förmedlingens allmänna kö att upphöra och i praktiken minska genom ombildningarna. Eftersom många av de privata värdarna kräver minst tre gånger hyran för att godkänna en hyresgäst och dessutom har en mängd andra krav så kommer väldigt många att få stå i bostadskön väldigt länge innan de har en chans att få en bostad. Om staden ska leva upp till målet att alla stockholmare ska ha rätt till en bra bostad så måste vi ha en stor allmännytta.

Vi känner stor oro inför framtiden.

Ett negativt resultat i bokslutet är att målet 500 förmedlade försöks- och träningsmöjligheter inte nås på grund av att delmålet 100 lägenheter för familjer med barn som lever under osäkra boendeförhållanden endast nås till knappt hälften. Det är väldigt angeläget att få fram orsakerna till detta, då många barnfamiljer är i behov av ett tryggare boende. De anvisade lägenheterna har enligt ärendet inte stämt med kraven på hyresnivå och geografiskt läge, och om inte matchningen fungerar bättre under 2021 riskerar de höjda årsmålen om 600 försöks- och träningslägenheter varav 150 för barnfamiljer att bli ett slag i luften, alternativt att allmännyttan får ta hela ansvaret. Vi utgår därför från att den borgerliga majoriteten vidtar tillräckliga åtgärder så att de privata fastighetsägarna tar sin beskärda del av ansvaret, dels genom att sänka inkomstkraven i nivå med stadens kommunala bostadsbolag och dels genom att lämna betydligt fler lägenheter i olika geografiska lägen till förmedlingen. Detta är särskilt angeläget om förslaget att SHIS måste minska boendetiden för nyanlända till 2 år klubbas igenom av majoriteten, vilket vi motsätter oss, då det kommer att leda till ökad hemlöshet bland barnfamiljer om inte lägenheter som motsvarar behoven och kraven i stället lämnas till bostadsförmedlingen.”

§ 7 ÅRSSTATISTIK 2020

Styrelsen **beslöt**

att lägga årsstatistik 2020 till handlingarna.

§ 8 VD:S INFORMATION TILL STYRELSEN

Jan Enander presenterade en fördjupad statistik för verksamheten under 2020.

Christer Edfeldt informerade om processen för överklagande av beslut. Styrelsen eller enskilda styrelsemedlemmar blir ibland kontaktade direkt av



kunder. Detta gäller oftast tidigare registrerade i Bostadsförmedlingens kö som har blivit avregistrerade på grund av att de inte betalat sin köavgift i tid. Avgiften ska betalas årligen och Bostadsförmedlingen skickar avier till alla kunder när det är dags. Om avin inte betalas i tid skickas två påminnelser. Om betalning inte sker därefter avregistreras kunden. I praktiken innebär det att det tar 7 månader innan en kund som inte betalat sin avgift blir avregistrerad. Enligt kö- och förmedlingsreglerna kan kunder begära att få sitt överklagande tillställt VD för slutgiltig prövning. Ärenden av principiell karaktär eller som innebär en avvikelse från nuvarande regler kan hänskjutas till styrelsen. Det är VD som beslutar om ett ärende ska föreläggas styrelsen. Beslut av VD eller styrelse kan inte överklagas, eftersom dessa beslut inte utgör myndighetsutövning. Det är naturligtvis olyckligt när kunder ofrivilligt mister sin kötid i bostadskön. Det pågår just nu ett arbete på bolaget där vi via mejl kontaktar kunder vars betalningsavi kommit i retur och uppmanar dem att betala sin avgift och uppdatera sina adressuppgifter.

Verksamheten är fortsatt stabil och relativt opåverkad av corona-pandemin. Vi fortsätter att följa Folkhälsomyndighetens och stadens riktlinjer och rekommendationer kring hemarbete. Samtliga medarbetare ska arbeta hemma om arbetsuppgifterna inte kräver närvaro på kontoret.

Efter nästa styrelsemöte den 10 mars ska årsredovisningen undertecknas av samtliga ordinarie styrelseledamöter. Bolaget återkommer med hur detta ska göras rent praktiskt eftersom nästa styrelsemöte sannolikt också kommer att behöva hållas på distans.

§ 9 STYRELSENS FRÅGOR TILL VD

Frågor ställdes löpande för respektive ärende i enligt följande.

- Christina Elffors Sjödin frågade om förändrade arbetssätt nu när pandemin pågått mer än ett halvår och eventuella förändringar som kan komma att bestå efter pandemin.
- Margareta Stavling frågade om hur bolaget arbetar med att nå ut med information till de som inte har tillgång till internet.
- Peter Backlund frågade om det seminarium gällande hur bostadskön kan utvecklas för att göra fler bostäder överkomliga för resurssvaga hushåll kan hållas digitalt, om något arbete sker med att öka användandet av visningsfilmer/digitala visningar samt om arbetet med nya betalningslösningar.
- Staffan Ericsson frågade om ökade löneutgifter kontra intäkter och om det på sikt finns behov av att höja köavgiften.

Samtliga frågor besvarades av Christer Edfeldt löpande.



Moa Rosenqvist efterfrågade exempel på statistik som lämnas till fastighetsägare och att det presenteras för styrelsen samt ytterligare redovisning kring bolagets arbete med oriktiga hyresförhållanden. Christer Edfeldt återkommer med ytterligare information om detta.

§ 10 ÖVRIGA FRÅGOR

Styrelsen **beslöt**

att ändra mötestiden för styrelsens sammanträde i maj från den 26 maj kl 16.30 till den 27 maj kl 16.00.

Gällande sammanträdena den 29 september och 24 november 2021 ska presidiet fortsatt se över om även de krockar med andra gruppmöten och i sådant fall föreslå nya tider även för dem.

Vid protokollet:


Lina Jurbrant

