



**Handläggare**  
Laura De Los Santos

**Till**  
Micasa Fastigheter i Stockholm AB

## Förslag till förändring av interna byteskön

### Bolagets förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

1. Fördelningen till den interna byteskön ska ändras till 20 procent till förmån för den ordinarie bostadskön.
2. Ändringen ska gälla från den 1 januari 2023.

### Sammanfattning

Micasa Fastigheter hyr ut bolagets seniorlägenheter via Bostadsförmedlingen. Det finns tre olika förmedlingsköer, ordinarie kö för personer 65 år och äldre, interna byteskön samt den särskilda förmedlingskön för sökande med särskilda behov. Enligt nuvarande regler fördelas de lediga lägenheterna med en tredjedel per kö. Bolaget har sett över nuvarande fördelning då det förekommer svårigheter att hyra ut lägenheterna via den interna kön. Istället för att en tredjedel av lägenheter lämnas till den interna kön föreslår bolaget att 20 procent ska lämnas till den interna byteskön till förmån för den vanliga bostadskön. Förslag till ny fördelning till de olika förmedlingsköerna blir då: 20 procent interna kön, 35 procent särskilda förmedlingskön och 45 procent vanliga kön 65 år och äldre.

### Bakgrund

Micasa Fastigheter har cirka 1 700 seniorlägenheter som söks och hyrs ut via Stockholms stads Bostadsförmedling. Det finns tre olika köer för lägenheterna, ordinarie kön för personer 65 år och äldre, interna byteskön samt den särskilda förmedlingskön för sökande med särskilda behov.

För alla köer gäller att man ska ha varit folkbokförd i Stockholms stad i minst två år. Bostadsförmedlingen administrerar samtliga köer och genomför kontroller av sökande till lägenheterna. Micasas köer har samma regler gällande inkomst, boendereferenser och kreditvärdighet



som för övriga kommunala fastighetsbolag inom staden. Kötid gäller för alla köerna.

### **Särskilda förmedlingskön**

För att på ett tydligare sätt rikta bolagets lägenheter till de äldre med störst behov infördes 2018 särskilda förmedlingsregler. De innebär att de sökande kan lämna intyg till Bostadsförmedlingen om att den nuvarande bostaden inte är tillgänglig och/eller att man är ensam och orolig och därav skyndsamt har särskilda bostadsbehov. Intyg skrivs av biståndshandläggare eller vårdpersonal inom regionen. Sökande 85 år eller äldre behöver inget intyg.

### **Interna byteskön**

Den interna byteskön är en separat kö för de som har ett hyreskontrakt hos något av stadens kommunala bostadsbolag, Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem, Stadsholmen eller Micasa Fastigheter. Bostadsbolagens internköer hanteras som en gemensam kö där samtliga som står i kön kan söka bostäder i bostadsbolagens bestånd. För Micasas seniorlägenheter gäller villkoren att de sökande ska vara 65 år eller äldre.

### **Ordinarie kön**

Det finns ingen särskild kö för seniorlägenheter utan de sökande står i den ordinarie bostadskön. Seniorlägenheterna annonseras på Bostadsförmedlingens hemsida och de personer som uppfyller kriterierna kan söka en seniorbostad.

### **Ändrad fördelning till de olika förmedlingsköerna**

Under 2020 genomförde Micasa en översyn av de särskilda förmedlingsreglerna som bland annat innefattade en uppföljning kring hur fördelningen har fungerat. I februari 2021 fattade styrelsen beslut om att ändra fördelningen till de olika köerna, utöka kontrollen för särskilda förmedlingskön och införa en karenstid. Syftet var att säkerställa att de personer som söker seniorlägenhet via särskilda förmedlingskön uppfyller behoven av att i närtid flytta till denna boendeform.

Beslutet innebär att från och med den 1 april 2021 ska Micasas seniorlägenheter lämnas till de tre olika förmedlingsköerna enligt fördelningen nedan. Om en lägenhet inte har förmedlats i ”sin” kö ska den annonseras i nästa kö (interna - särskilda -vanliga).

- 1/3 interna kön
- 1/3 särskilda förmedlingskön
- 1/3 vanliga kön 65 år och äldre



## Ärendet

Micasa hyr ut knappt 200 lägenheter per år. I enlighet med beslutet så lämnas cirka en tredjedel av lägenheterna till stadens interna byteskö. Då det förekommer svårigheter att hyra ut lägenheterna via denna kö har bolaget sett över nuvarande fördelning.

Bolaget har konstaterat att det är vanligt att lägenheterna som förmedlas i den interna kön behöver annonseras och visas flera gånger. Det innebär en ökad administration och ett förlängt tidsspänn för förmedling under vilken tid lägenheter står outhyrda. Det innebär givetvis uteblivna intäkter för bolaget men även fördröjd förmedling exempelvis till sökande i särskilda behovskön. Uppföljning av förmedlingsstatistik för de tre senaste åren visar att i snitt hyrs 15 procent av lägenheterna ut via den interna byteskön:

- 2019: 190 lägenheter varav 28 via interna byteskön (15%)
- 2020: 199 lägenheter varav 40 via interna byteskön (20%)
- 2021: 181 lägenheter varav 20 via interna byteskön (11%)

Utifrån denna statistik föreslår Micasa att fördelningen till de olika förmedlingsköerna ska justeras. Istället för en tredjedel föreslås att 20 procent av lägenheterna ska lämnas till den interna byteskön till förmån för den ordinarie bostadskön. Förslag till ny fördelning till de olika förmedlingsköerna blir därmed:

- 20 procent interna kön
- 35 procent särskilda förmedlingskön
- 45 procent vanliga kön 65 och äldre

Bolagets bedömning är att förändringen kommer öppna upp för fler av stadens seniorer att hyra en tillgänglig seniorlägenhet från Micasa. Fler personer kan anmäla intresse för önskad lägenhet vid ett tillfälle då man känner sig redo att flytta. Ändringen föreslås gälla från den 1 januari 2023. Uppföljning kommer att göras löpande.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter.

## Synpunkter och förslag

Micasa Fastigheter föreslår att styrelsen godkänner förslaget till förändring av fördelningen till den interna byteskön till 20 procent till förmån för den ordinarie bostadskön samt att detta börjar gälla från den 1 januari 2023.



Maria Mannerholm  
VD  
Micasa Fastigheter i  
Stockholm AB

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

**Namn**

Maria Mannerholm, VD

**Datum**

2022-12-01