

2021-11-25

PROTOKOLL NR 5/2021

Sammanträdesdag 2021-11-25
Sammanträdestid 16.00-17.05

Justeras:

Dennis Wedin

Margareta Stavling

Närvarande:

| | |
|------------------|--|
| Ordföranden | Dennis Wedin (M) |
| Vice ordföranden | Margareta Stavling (S) |
| Ledamöterna | Christina Elffors Sjödin (M) Peter Backlund (L) Ahmet Music (MP) Erik da Silva (S) Ann-Margarethe Livh (V) |
| Suppleanterna | Emma Lilja Sjödin (L) (Närvarande på distans) Stefan Swärd (KD) Moa Rosenqvist (V) (Närvarande på distans) Linn Bessner (C) Arvid Vikman (S) (Närvarande på distans) |
| Ej närvarande | Harald Eriksson (M) Katrín Nyström (S) |

Närvarande från Bostadsförmedlingen var VD Christer Edfeldt samt vid protokollet Lina Jurbrant. Närvarande var även biträdande borgarrädssekreterare 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 4/2021.

Styrelsen **beslöt**

att lägga protokollet till handlingarna.

§ 5 BUDGET OCH VERKSAMHETSPLAN FÖR 2022

Styrelseärende BOST 2021/136 "Budget och verksamhetsplan för 2022" 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 2022.

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 2022 för Stockholms stad.
2. Att därutöver anföra.


Bostadsförmedlingen är ett kommunalt och mycket välskött bolag som är ett viktigt verktyg i stadens bostadspolitik, särskilt för att säkra de sociala ambitionen om bostad till alla. Den förmedlar bostäder i form av hyresrätter i en transparent bostadskö och är till för alla stockholmare, alla som står i kö kan få möjlighet till en bostad.

Förmedlingen utgör också en marknadsplats för hyresbostäder och är en kunskapsbank genom att erbjuda marknadsanalyser och statistiktjänster mm som kommer till nytta vid planering av nyproduktion och i processer för stadens bostadsförsörjning. Detta gäller för såväl kommunala som för privata fastighetsägare.

Stockholm 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 bostadsbyggandet, med byggandet av fler hyresrätter, inte minst från kommunens egna bostadsbolag genom allmännyttan, där hyreskostnaderna kan pressas med hjälp av Stockholmshusen.

Fler hyresrätter i staden kan säkerställa att våldsutsatta kvinnor får tillgång till ett permanent tryggt boende. Här utvecklar Bostadsförmedlingen, i samverkan med socialnämnden och stadsdelsnämnderna, sitt arbete för att säkerställa att personer som är utsatta för våld i nära relation och har rätt till förtur också får tillgång till det. Rutiner gällande förtursansökningar ska förtydligas och dokumenteras och biläggas som en vägledning till de befintliga riktlinjerna för förtur till bostad.

Fler hyresrätter underlättar också för unga att få sin första bostad, i vårt Stockholm ska det vara en rättighet att kunna flytta till sitt första egna hem. Bostadsförmedlingen tipsar och informerar stadens bostadsbolag och andra fastighetsägare om möjligheten att vika små och billiga lägenheter som ungdomsbostäder. Ungdomar informeras också om vikten av att ställa sig i bostadskön så snart man fyller 18 år.




Förutom att förmedla hyreslägenheter till stockholmare i allmänhet har Bostadsförmedlingen också en särskild viktig uppgift, den ska bidra till att uppfylla de globala målen i FN:s Agenda 2030. För att uppfylla de sociala hållbarhetsmålen ska bolaget utgå från principen i stadens budget om att "ingen ska lämnas utanför". Detta gör bolaget genom att, i samarbete med stadsdelsnämndernas socialtjänst, hyra ut bostäder till hemlösa, genomgångsbostäder till barnfamiljer som länge levt i osäkra boendeförhållanden samt försöks- och träningslägenheter. Vad gäller de senare pågår ett aktivt arbete med att förbättra matchningen mellan förmedlingen och beställningen från respektive nämnd.

Bostadsförmedlingen ska också, i samarbete med bostadsbolagen, säkerställa tillgången till skyddade boenden för våldsutsatta, det vill säga garantera att kvinno- och tjejjourer alltid har ett boende att erbjuda hotade kvinnor. För att uppfylla de sociala hållbarhetsmålen krävs att staden förfogar över ett eget bostadsbestånd. Bolaget för en ständig dialog med privata fastighetsägare men de kommer inte att lösa behovet. Majoritetens fortsatta ombildning av Allmännyttans äldre bestånd av lägenheter med låg hyra och minskat antal markanvisningar till stadens bostadsbolag riskerar att leda till en katastrof för socialt utsatta invånare i vår stad. Bostadsförmedlingen får svårare och svårare att följa bolagets ägardirektiv, att tillhandahålla lägenheter för bostadssociala ändamål.

Bolaget har även en viktig uppgift i att medverka i arbetet för att stävja olovlig andrahandsuthyrning och handeln med svartkontrakt. Något som annars riskerar att stänga ute unga från att få en bostad, skapa oskäligen boendekostnader för de mest utsatta och övergripande försämra hyresmarknadens funktionssätt.

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 tillgänglighet och olika boendeformer kan äldre och de med funktionshinder få boende som passar dem.

Bostadspolitiken som den borgerliga majoriteten för och vill fortsätta föra under år 2022 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 2022 för Stockholms stad
2. 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. Eventuellt överskott ska användas till att sänka och på sikt helt ta bort förmedlingsavgiften.. 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 kommer att dra undan över 1500 lägenheter med överkomliga hyror från hyresmarknaden. Ett annat allvarligt hot mot tillgången av hyresrätter är den så kallade ”hotellifieringen” av hyreshus, vilket innebär att en hyresvärd istället för att lämna en tom lägenhet till bostadsförmedlingen hyr ut med korttidskontrakt med hög hyra. Hyresgästföreningen bedömer att inom några år kommer minst 20 000 privata hyresrätter att användas som hotellägenheter istället för att finnas på den ordinarie bostadsmarknaden.

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 ytterligare några stora privata aktörer, som inte har affärsmodeller som innebär att de sköter sin förmedling själv, 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 årsmålen för försöks- och träningslägenheter. Bolaget bör vidare utreda vilka ytterligare åtgärder som kan vidtas för att betydligt fler hyresrätter i det privata beståndet ska kunna hyras ut till SHIS. Fler privata fastighetsägare behöver också sänka inkomstkraven, så att deras lägenheter blir tillgängliga även för personer med låga inkomster. Detta är särskilt viktigt då majoriteten prioriterar markanvisningar för hyresrätter till privata aktörer.

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. Trångboddheten är i delar strukturell och har bland annat sin orsak i de tidigare ombildningarna av 25 781 allmännyttiga hyresrätter åren 2007-2014, där det även fanns ett flertal stora lägenheter. Tyvärr försvinner nu ytterligare 234 fyrarummare och större hyresrätter med överkomliga hyror från det allmännyttiga beståndet på grund av de pågående ombildningarna.

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 det pågående samarbetet för att öka informationen om tillgängligheten i bostadsbeståndet, såväl tillgängligheten i lägenheten som i huset och i närmiljön. Det arbetet som vi initierade förra mandatperioden, genom att ta fram en strategi, har tyvärr dragit ut på tiden under nuvarande majoritet. Vi ser det därför som positivt att förberedelser nu pågår för att anpassa bostadsannonser och sökfunktioner på kundwebben under året.

En viktig åtgärd är även 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. Det är glädjande att andelen beviljade ansökningar som rör våld i nära relationer har ökat markant, enligt tertialrapport 2, vilket delvis kan tillskrivas det utvecklingsarbete som pågått och även utvecklats sedan dess..

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 ÖVERSYN AV BOSTADSFÖRMEDLINGENS STYRDOKUMENT

Styrelseärende BOST 2021/138 ”Översyn av Bostadsförmedlingens styrdokument” förelåg.

Styrelsen **beslöt**

- 1) att fastställa följande styrdokument



- Aktiva åtgärder att säkerställa människors lika rättigheter och möjligheter på arbetsplatsen
 - Attestinstruktion
- 2) att fastställa följande reviderade styrdokument
- Kö- och förmedlingsregler för kunder i bostadskön
 - Kö- och förmedlingsregler för internkön
- 3) att fastställa följande styrdokument i enlighet med styrelsebeslut av Stockholms Stadshus AB
- Finanspolicy

**§ 7 REMISSVAR STOCKHOLMS STADS
 KVALITETSPROGRAM - UTVECKLING GENOM
 STÄNDIGA FÖRBÄTTRINGAR, INNOVATION OCH
 DIGITALISERING**

Styrelseärende BOST 2021/117 "Remissvar Stockholms stads kvalitetsprogram – Utveckling genom ständiga förbättringar, innovation och digitalisering" förelåg.

Styrelsen beslöt

att lägga remissvaret till handlingarna.

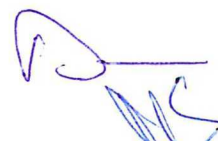
§ 8 SAMMANTRÄDESTIDER 2022

Styrelseärende BOST 2021/131 "Sammanträdestider 2022" förelåg

Styrelsen **beslöt**

att fastställa följande tider för sammanträden med bolagets styrelse 2022

- 3 februari
- 10 mars
- 25 maj (obs, onsdag kl 15.30)
- 29 september
- 24 november



Samtliga möten börjar kl 16.00 (med undantag för mötet den 25 maj som börjar 15.30) och äger rum i Bostadsförmedlingens lokaler.

§ 9 KOMPLETTERANDE ÄGARDIREKTIV

Styrelseärende BOST 2021/139 "Kompletterande ägardirektiv" förelåg

Styrelsen **beslöt**

att anta kompletterande ägardirektiv i enlighet med vad som anges i tjänsteutlåtandet.

§ 10 STYRELSESTATISTIK OKTOBER

Styrelsen **beslöt**

att lägga statistiken till handlingarna.

§ 11 VD:S INFORMATION TILL STYRELSEN

Det är ett fortsatt ansträngt läge på Förmedlingsavdelningen. Det förekommer frivillig övertid i form av arbete på kvällar och helger för att hinna med att förmedla inlämnade lägenheter.

Vad gäller budget så ser det ut som att bolaget kommer att redovisa en vinst om ca 3 MSEK för 2021. Det beror dels på högre intäkter än beräknat för året, dels på att vissa projekt som planerats genomföras under 2021 har fått skjutas fram till nästa år.

Alla medarbetare ska nu som utgångspunkt arbeta från kontoret, men med en ökad flexibilitet gällande arbete på distans.

Den 2 december är det seminarium gällande frågan om hur bostadskön kan utvecklas för att göra fler bostäder överkomliga för resurssvaga hushåll. Samtliga styrelsemedlemmar har fått inbjudan till seminariet via e-post.

Christer Edfeldt visade statistik kring visningssätt sedan 2019 och hur fysiska visningar nu ökar igen, medan ej fysiska visningar minskar.

Christer Edfeldt visade den information som skickats ut till unga i bostadskön gällande ungdomsbostäder och studentbostäder.

§ 12 STYRELSENS FRÅGOR TILL VD


Frågor ställdes och besvarades av Christer Edfeldt löpande för respektive ärende.

Peter Backlund frågade om möjligheten att flytta mötet den 29 september 2022 till en annan dag. Christer Edfeldt ser över detta och återkommer.

§ 13 ÖVRIGA FRÅGOR

Inga övriga frågor fanns.

Vid protokollet:


Lina Jurbrant

