|  |  |
| --- | --- |
| TjänsteutlåtandeUtfärdat 2025-02-12Diarienummer BOPAB-2024-00165 | HandläggareViva Tallberg, Andreas MattssonTelefon: 031-3680782E-post: viva.tallberg@boplats.se  |

## Avgiftsfri bostadskö hos Boplats Väst för unga i åldern 17–21 år

## Förslag till beslut

I styrelsen för Boplats Göteborg AB:

1. Införa avgiftsfri bostadskö hos Boplats Väst för unga i åldern 17–21 år.
2. Om beslutssats 1 bifalles ska kommunfullmäktiges ställningstagande inhämtas innan beslutet kan verkställas.

## Sammanfattning

Boplats Väst har under tidigare år gjort positivt resultat som föranleder möjligheten till att genomföra justeringar av köavgiften, därför föreslår bolaget att införa avgiftsfri bostadskö för unga i åldern 17–21 år. Genom att det blir avgiftsfritt utjämnas vissa socioekonomiska skillnader och förväntas leda till att fler personer i gruppen unga registrerar sig i bostadskön. Att ha samlat några års kötid bidrar till fler valmöjligheter kring sitt boende. Förslaget uppskattas få större genomslag för medborgare i områden med lägre socioekonomisk status vilket går i linje med kommunfullmäktiges mål att segregationen ska brytas. Unga är en prioriterad grupp i Boplats Västs verksamhetsplan.

Bolaget bedömer att det under de tre första åren kommer att tappa intäkter från köavgifterna av ett genomsnitt på 2 miljoner kronor årligen, och att intäkterna därefter kommer att öka.

Från åren 2020–2024 har Boplats Väst i genomsnitt per år gjort ett överskott på 6,5 miljoner kronor. Förslaget om avgiftsfri bostadskö för unga beräknas inledningsvis att minska intäkterna med cirka 2 miljoner kronor årligen. Resterande överskott omhändertas genom kvalitetshöjningar i verksamheten.

## Principiell beskaffenhet

Ärendet rör en central ekonomisk fråga för bolaget då det föreslagna beslutet innebär förändringar i avgiftsstrukturen och minskade intäkter. Eftersom årsavgiften fastställs av kommunfullmäktige menar bolaget att alla förändringar av avgifter är en principiell fråga och därmed ska fullmäktige ta ställning i frågan.

Beslutet gäller en av kommunens grundläggande funktioner – bostadsförmedlingen – och förändringar i avgiftsstrukturen kan påverka hur denna funktion både prioriteras och uppfattas av invånarna. Sådana frågor bör prövas på politisk nivå, eftersom de påverkar grundläggande demokratiska värden och hur kommunens invånare upplever rättvisa i den kommunala verksamheten. Därtill handlar beslutet om hur bostadsförmedlingen i kommunen ska bedrivas och påverkar medborgares ekonomi.

## Bedömning ur ekonomisk dimension

Budgetprognos för 2025 är att bolagets intäktssida kommer att uppgå till 48 miljoner kronor som kommer från köavgifter. Registrerade i bostadskön betalar 200 kronor i årlig avgift, varav 160 kronor går till bolaget efter moms. I slutet på 2024 hade Boplats Väst över 293 000 personer i bostadskön, varav cirka 4 500 var avgiftsbefriade 17-åringar. Under de senaste åren har bolaget gjort ett positivt resultat som föranleder möjligheten till att genomföra den föreslagna avgiftsbefrielsen för unga i bostadskön.

*Fortsatt 200 kronor i avgift för övriga*

I samband med att Boplats blev en kommunal bostadsförmedling 2019 ändrades finansieringsmodellen till att verksamheten huvudsakligen skulle finansieras av avgifter från de bostadssökande i enlighet med självkostnadsprincipen. 2019-05-23, § 22, beslutade kommunfullmäktige därmed om en höjning av årsavgiften från 100 kronor till dagens 200 kronor. Vid det tillfället angavs i beslutsunderlagen att det var sannolikt att köavgiften kunde behöva justeras under de närmsta åren eftersom det fanns osäkerhetsfaktorer i beräkningar för både intäkts- och kostnadssidan med anledning av det nya uppdraget som kommunal bostadsförmedling. Sedan 2019 har antalet registrerade i bostadskön ökat med cirka 60 000 personer, vilket motsvarar en intäktsökning om 9,6 miljoner kronor per år.

Från åren 2020–2024 har bolaget i genomsnitt per år gjort ett överskott på 6,5 miljoner kronor. Förslaget om avgiftsfri bostadskö för unga beräknas inledningsvis att minska intäkterna med cirka 2 miljoner kronor årligen. Resterande överskott omhändertas genom kvalitetshöjningar i verksamheten som exempelvis utveckling av bättre systemstöd och fler förmedlare.

Bolaget gör bedömningen att årsavgiften kan fortsätta på samma nivå på 200 kronor för övriga i bostadskön inom en överskådlig tid. Trots intäktsminskningen beräknar man att kunna omhänderta framtida indexökningar och kvalitetshöjningar utan att behöva höja avgiften. Beräkningen bygger bland annat på antagande om fortsatt årlig ökning av antalet registrerade i bostadskön. Bolaget har även tagit hänsyn till att vid oförutsedda ekonomiska förändringar klarar att möta dessa genom stark soliditet.

För den unga gruppen uppskattas att bolaget initialt kommer att ha minskade intäkter enligt följande:

|  |  |
| --- | --- |
| År | Uppskattad intäktsförändring, ca. kronor |
| 1 | -3 000 000  |
| 2 | -2 000 000 |
| 3 | -400 000 |
| 4 | 1 000 000 |

I genomsnitt blir detta en minskning med 2 miljoner kronor per år de första tre åren. Därefter uppskattas att intäkterna kommer att öka med 1 miljon kronor. Uppskattningen bygger dels på att betalningsförmågan troligtvis har ökat vid 22 års ålder, dels på att incitamentet att betala sin första årsavgift ökar då man samlat på sig flera års kötid.

*Alternativ intäktsminskning*

Ett alternativ till förslaget är att sänka avgiften för alla i bostadskön för att minska intäkterna till att matcha med kostnadssidan. En årlig intäktsminskning omkring 2 miljoner kronor fördelat på dagens antal (drygt 293 000) skulle ge cirka 6 kronors sänkning av avgift per medlem. Bolagets bedömning är att man kan få större effekt genom att särskilt satsa på avgiftsbefrielse för unga, samtidigt som det innebär ett socialt ansvarstagande.

*Sammanvägd bedömning*

Då bolaget inte har ett vinstdrivande syfte och tidigare år gjort positiva resultat, beräknas minskningen av intäkter tillsammans med kostnader för kvalitetshöjningar stämma överens med bolagets självkostnadsprincip. Eftersom bolaget helt finansieras av köavgifter har förslaget inte någon inverkan på stadens ekonomi. För den enskilde invånare får förslaget en direkt positiv påverkan för den åldersgrupp som avses.

## Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

## Bedömning ur social dimension

Att införa avgiftsfri bostadskö för åldersgruppen 17-21 förväntas ha en direkt positiv påverkan för unga eftersom fler kan samla kötid utan kostnad. Mer kötid leder till större valmöjligheter avseende vilken typ av lägenhet och i vilket område man kan söka sig till, med större sannolikhet till förstahandskontrakt så länge hyresvärdens uppsatta villkor är uppfyllda.

Bolaget uppskattar att förslaget kommer att få större genomslagskraft för medborgare i områden med lägre socioekonomisk status, då avgiftsbefrielsen främst utjämnar vissa ekonomiska skillnader. En sådan inverkan som främjar jämlikhet och individers valmöjligheter på bostadsmarknaden går i linje med kommunfullmäktiges mål att segregationen ska brytas. En ytterligare möjlig effekt som kan uppstå är att fler känner ökad delaktighet i stadens bostadsförmedling. Samtidigt är det är viktigt att besluten uppfattas som rättvisa för övriga i bostadskön, och bolaget gör bedömningen att åldersgruppen är väl avvägd. Sammantaget görs bedömningen att förslaget har en positiv inverkan för den sociala hållbarheten i Göteborgs stad.

## Ärendet

Styrelsen för Boplats Göteborg AB har att ställning till införandet av avgiftsfri bostadskö för unga i åldern 17–21 år. Styrelsen ska även inhämta kommunfullmäktiges ställningstagande i frågan då ärendet bedöms vara av principiell beskaffenhet.

## Beskrivning av ärendet

I enlighet med ägardirektivet för Boplats Göteborg AB kan alla över 17 år ställa sig i bolagets kö och samla kötid till en avgift som fastställs av kommunfullmäktige. Nuvarande regler innebär att den som har fyllt 17 år kostnadsfritt kan samla ködagar fram till sin 18-årsdag, därefter ska årsavgiften betalas för att behålla och fortsätta att samla ködagar. Boplats föreslår nu att den avgiftsfria perioden ska förlängas fram till 22-årsdagen, och därmed kan unga personer mellan 17–21 år samla ködagar utan kostnad.

Det huvudsakliga syftet bakom förslagen är att få fler unga att registrera sig och stanna kvar i bostadskön för att samla kötid. Ungdomar behöver tidigt ställa sig i bostadskön och behålla sina ködagar för att öka sina chanser till en egen bostad i framtiden. Därför är gruppen unga prioriterade i Boplats verksamhetsplan.

### Unga 17–21 år

Ungdomar 17–21 år är en heterogen grupp med olika förutsättningar och socioekonomiska förhållanden. För vissa kan det vara en självklarhet att registrera sig i bostadskön vid 17 års ålder och utan större överväganden betala den årliga avgiften från och med sin 18-årsdag. För andra kan det uppstå hinder att stå kvar i bostadskön efter man fyllt 18, då man går i skolan och kanske behöver be sina föräldrar att betala avgiften.

När vi följer 17-åringar som registrerat sig kostnadsfritt ser vi att cirka 60% står kvar som betalande i bostadskön efter ett år. Efter två år är det cirka 55% som är kvar som betalande i bostadskön. Det innebär att ca 45% har lämnat bostadskön efter att de har fått första eller andra avin. Det kan finnas flera skäl till att ungdomarna lämnar bostadskön, men bolaget anser att den tyngsta anledningen är betalningen för att stå kvar i bostadskön.

### Ungdomar missgynnas av långa kötider

Gruppen ungdomar har generellt sett svårare att ta sig in på bostadsmarknaden. Utöver att det kan finnas ett generellt underskott på bostäder som påverkar alla bostadssökande, så finns det oftast inte tillräckligt med små lägenheter med lägre hyra som ungdomar har råd med. Långa kötider i bostadsförmedlingen är också något missgynnar ungdomar då de har kortare kötid än andra bostadssökande.

Boplats förmedlar ca 6 200–7 000 lägenheter per år, i dagsläget ligger genomsnittskötiden för att få skriva kontrakt strax under 7 år. Dock finns det stora variationer i hur lång kötid som krävs eftersom lägenheter förmedlas till personer i bostadskön med allt mellan noll ködagar och över 20 års samlad kötid. De flesta lägenheter förmedlas till personer som har mellan 4–8 års samlad kötid hos Boplats och kan ses i följande diagram.



*Antal förmedlade lägenheter fördelat per kötid. Totalt har 6231 lägenheter förmedlats under perioden 2024. Källa: Boplats Väst.*

### Juridisk bedömning

*Likställighetsprincipen*

Eftersom Boplats är ett kommunalt bolag som har hand om en kommunal angelägenhet så aktualiseras den så kallade likställighetsprincipen i 2 kap. 3 § Kommunallagen. Principen innebär att alla kommunmedlemmar som huvudregel ska behandlas lika, men om det föreligger sakliga och objektiva skäl kan dock undantag göras från huvudregeln. Några exempel på sådana skäl är lägre avgifter för barn och pensionärer när det gäller entréavgifter och avgifter inom kollektivtrafiken. En rabatt på årsavgiften hos Boplats för en viss åldersgrupp innebär ett avsteg från likställighetsprincipen eftersom åldersgruppen inte kommer behöva betala den årsavgift som andra åldersgrupper behöver göra. Det krävs därför sakliga och objektiva skäl för att bolaget ska kunna införa avgiftsfri bostadskö för unga.

Som redogjorts för ovan är personer mellan 17–21 år en grupp som av olika anledningar har det svårare att konkurrera på bostadsmarknaden. Två faktorer som generellt påverkar detta är sämre ekonomi och kortare tid i bostadskön. Bolaget gör bedömningen att den tyngst vägande anledningen till att åldersgruppen lämnar bostadskön är ekonomiska skäl.

Genom att det blir avgiftsfritt för åldersgruppen 17–21 år bedöms ovan nämnda socioekonomiska skillnader jämnas ut, och fler kommunmedlemmar bedöms kunna samla kötid i bostadskön. Åtgärden att göra det avgiftsfritt för den utpekade åldersgruppen tar följaktligen sikte på just det som bedöms vara ett av de främsta hindren för att ställa sig och stå kvar i kö. Sammantaget bör förslaget om avgiftsfri bostadskö för unga i åldern 17–21 år anses utgöra sakliga och objektiva skäl för att göra avsteg från likställighetsprincipen.

 *Diskrimineringslagstiftning*

Boplats tillhandahåller bostäder till allmänheten och omfattas därför av diskrimineringsförbudet i 2 kap 12 § Diskrimineringslagen (DL). Det finns dock undantag i 2 kap. 12b § 4p. DL som tillåter särbehandling på grund av ålder. För att undantaget ska bli tillämpligt ska det finnas ett berättigat syfte med särbehandlingen och de medel som används ska vara lämpliga och nödvändiga för att uppnå syftet.

Rabatter för yngre och äldre är exempel på förfaranden som anses vara tillåten särbehandling med syftet att gynna eller underlätta för dessa p.g.a. att de typiskt sett är ekonomiskt svaga. Om syftet är att främja integrering ekonomiskt, socialt eller kulturellt kan särbehandling också omfattas av undantaget. Syftet i det här fallet är att underlätta för ungdomar, som generellt är en ekonomiskt svagare grupp, att komma in på bostadsmarknaden. Syftet med särbehandlingen bör därför anses vara berättigat.

Därutöver ska även medlen för att uppnå syftet vara lämpliga och nödvändiga. Att införa en rabatt för den utpekade åldersgruppen är ett tillvägagångssätt för att hantera det faktum att just åldersgruppen 17–21 generellt är en ekonomiskt svagare grupp. Åtgärden tar följaktligen sikte på just det som bedöms vara ett hinder för åldersgruppen för att ställa sig och stå kvar i kön, vilket underlättar för dem att komma in på bostadsmarknaden. Följaktligen bör åtgärden anses vara både lämplig och nödvändig för att uppnå sitt syfte. Avgiftsbefrielsen kan av denna anledning inte heller anses vara för långtgående, till skillnad från om exempelvis avgiftsfri bostadskö hade införts till och med 23 års ålder eller om den utpekade åldersgruppen hade tilldelats köpoäng och därmed ”hoppat före” i kön.

Joacim Bernvid

Vd, Boplats Göteborg AB