



**Du är placerad
i bostadskö
– var god dröj (?)
Allmännyttans bostadssociala
ansvar 2024**

Förord

Att ta ett bostadssocialt ansvar innebär i grunden att möjliggöra för så många som möjligt att bo i en hyresrätt med god standard i en trygg miljö. För många människor framstår det idag som något ouppnåeligt. Bostadsbristen i Sverige är fortfarande utbredd, trots att många kommuner rapporterar att de närmar sig en balans på den lokala bostadsmarknaden. Även bland Sveriges Allmännyttas medlemsföretag märks en förflyttning mot att allt fler lägenheter tar längre tid att hyra ut och cirka hälften av medlemmarna uppger att de har lägenheter som står tomma.

Samtidigt diskuteras de trösklar som försvårar och stänger ute människor som inte har något behov av socialt stöd, men som ändå inte har möjlighet att få hyra en lägenhet. De krav som ställs på blivande hyresgäster är givetvis en faktor som påverkar de möjligheterna. En annan sådan faktor är de särskilda boendelösningar som riktar sig till människor som har sociala svårigheter – såsom sociala kontrakt och förturer – och hur de används.

Till skillnad från de särskilda boendelösningarna är det sällan behovet som styr tilldelningen av hyreslägenheter på den ordinarie bostadsmarknaden – det är i stället antalet köpoäng. Att utgå från kötid är logiskt; att stå i kö och vänta på sin tur känns rättvist och lika för alla.

Men är det verkligen rättvist och lika för alla? Det går inte att ta med sig sin kötid vid flytt till en annan ort till exempel, och i Sverige finns endast sju kommunala bostadsförmedlingar. Förutsättningarna att få en bostad med den korta kötid som en ung, nyinflyttad, nyskild eller invandrad person har är därför självfallet sämre än för de personer som haft möjlighet att stå i kö länge.

I årets rapport har Sveriges Allmännytta valt att lyfta några exempel på hur bostadsföretag tillämpar andra urvalsgrunder än kötid – poängfritt, internkö och att lotta ut en andel av uthyrningen. Syftet är dels att ge personer som inte har haft möjlighet att samla många köpoäng en chans att få en bostad, och dels att minska antalet outhyrda lägenheter.

Detta är ett ypperligt exempel på hur samhällsnytta kan förenas med affärsnytta. Här finns också utrymme för ytterligare utveckling och jag hoppas att medlemmarna gör som de brukar göra: kopierar och vidareutvecklar alla vägar för att uppnå målet om goda bostäder till alla!

Årets rapport har utarbetats av Åsa Schelin, expert inom boendefrågor, Anita Snis, skribent, Anna Andersdotter Persson, statistikansvarig och Dan Gibson, art director, samtliga på Sveriges Allmännytta.

Stockholm i november 2024

Anders Nordstrand,
vd för Sveriges Allmännytta

Innehåll

Förord	2
Allmännyttans bostadssociala ansvar.....	4
Bostadsförmedling eller egen uthyrning.....	5
Reservationer för särskilda urvalsgrupper	6
Andra alternativ till kötid.....	7
Kö det enda raka?.....	8
Hur lång är kön?.....	10
Avslutande diskussion.....	12
Så arbetar några medlemsföretag	16
Mimer.....	17
Pitebo	20
Svenska Bostäder.....	22
Helsingborgshem	24

Allmännyttans bostadssociala ansvar

Allmännyttans bostadssociala ansvar handlar om att inom ramen för en generell bostadspolitik möjliggöra för så många som möjligt att hyra en lägenhet. För att sänka trösklarna in på bostadsmarknaden har regeringen lämnat förslag som bland annat innebär ett förtydligande om bostadsförmedlingarnas möjligheter att reservera lägenheter för olika grupper och ge förturer efter behov.

Årets rapport om allmännyttans bostadssociala ansvar fokuserar särskilt på just alternativ till kötid för att tillgängliggöra hyresmarknaden för fler.

Sveriges Allmännytta skickade under våren 2024 ut en enkät till medlemsföretag med bostäder, både allmännyttiga och privata, med frågor om köer och uthyrningssystem. Enkäten innehöll även frågor om bland annat tillträdeskrav, sociala kontrakt och förturer. Resultatet av enkäten, som skickades till 302 företag och besvarades av 230, utgör underlaget för årets rapport.

Rapporten består av två delar:

- *Du är placerad i bostadskö – var god dröj (?)*
- *Sammanställning av årets enkät*

Syftet med rapporten är att lyfta fram hur Sveriges Allmännyttas medlemmar arbetar, och hur arbetet kan bidra till att fler kan få hyra en bostad när de behöver det.

Tilldelning av lägenheter

I stort sett alla bostadsföretag i enkäten, 96 procent, uppger att de använder kötid som grundprincip vid tilldelningen av lediga lägenheter.

Att ha transparenta och tydliga uthyrningsregler är en viktig fråga för bostadsföretagen. Det ska inte finnas frågetecken om att någon har fått hyra en lägenhet framför någon annan beroende på godtycke, kontakter eller samhällsställning. Att tilldela lägenheter efter kötid är ett tydligt sätt att kunna motivera vem som får en viss lägenhet.

Oavsett om ett bostadsbolag har en egen kö eller använder sig av en bostadsförmedling är aktiv kö vanligast. En aktiv kö innebär att de sökande registrerar sig och samlar poäng, som därefter utgör grund för en urvalsprocess för de sökande till varje enskild lägenhet. På så vis bildas en unik kö för varje ledig lägenhet, där den kötid som krävs beror på vilka som har visat intresse för just den lägenheten.

De personer som inte söker någon lägenhet fortsätter sitt insamlade av poäng. Det är dock vanligt att de sökande måste visa sitt fortsatta intresse genom att meddela detta årligen. För bostadsförmedlingar med avgift gör de bostadssökande detta genom att betala avgiften årsvis, medan det i avgiftsfria system görs genom att logga in regelbundet.



Några enstaka företag har angett i sina fritextsvar att de sökande i stället får erbjudanden efter matchning utifrån de önskemål som angetts i ansökan.

Den absoluta majoriteten, 96 procent av företagen i enkäten, anger att de sökande förlorar alla sina köpoäng när de får hyra en lägenhet. Resterande fyra procent, åtta företag, låter i stället de sökande behålla alla, eller en del av, sina köpoäng trots att de har fått en lägenhet. Exempel på när kötiden kan behållas är vid korttidskontrakt eller studentbostäder som på ett eller annat sätt har tidsbegränsade avtal. Det finns också enstaka exempel på när den som får lägenheten behåller så många poäng som sökande nummer två på tur hade.

Bostadsförmedling eller egen uthyrning

Enligt bostadsförsörjningslagen ska kommunen anordna en kommunal bostadsförmedling om det behövs för att främja bostadsförsörjningen. I dag finns det sju kommunala bostadsförmedlingar som förmedlar lägenheter i något fler än 60 kommuner. Tolv procent av de svarande bostadsföretagen i enkäten anger att de lämnar lägenheter till kommunala bostadsförmedlingar. Majoriteten av bostadsföretagen använder sig således inte av någon bostadsförmedling, utan sköter själva sina kösystem och sin uthyrning.

Det finns även ett antal privata aktörer som på olika sätt erbjuder tjänster som syftar till att förmedla lägenheter både för privata och kommunala hyresvärdar. Några exempel på sådana aktörer är Homeq, Dibz, Bostadshub, Bostadslistan och Bostadsportal.



Reservationer för särskilda urvalsgrupper

En bostadsförmedling har enligt lagen rätt att ta ut köavgifter av dem som söker bostad, under förutsättning att den huvudsakliga tilldelningen av lägenheterna sker efter kötid.

Det finns ett utrymme att reservera delar av tilldelningen för olika behov och för särskilda grupper utan att förlora rätten att ta ut köavgifter men det finns en osäkerhet om i vilken utsträckning. Regeringen har därför föreslagit ett förtydligande av bostadsförsörjningslagen för att tilldelning genom olika reservationer ska kunna användas i högre utsträckning, och även omfatta fler urvalsgrupper, än idag.

Bland de företag som svarat på Sveriges Allmännyttas enkät är det många som uppger att de riktar delar av uthyrningen mot olika urvalsgrupper. Åtta av tio företag i enkäten gör sådana reservationer.

Det vanligaste är att reservera delar av uthyrningen till äldre, cirka sju av tio gör det, medan tre av tio riktar uthyrning till studenter.

Sju procent av företagen i enkäten riktar en del av uthyrningen endast till befintliga hyresgäster genom en så kallad intern kö.

På frågan *Ja, andra grupper* har majoriteten av de företag som specificerat sitt svar att de riktar uthyrning mot ungdomar. Sannolikt är det vanligare att rikta uthyrning mot ungdomar än bland dem som angett detta i sina fritextsvar, men den frågan ställdes inte specifikt i enkäten.

Reservationer för särskilda grupper	Antal företag	Andel företag
Ja, äldre personer	169	73 %
Ja, studenter	69	30 %
Ja, andra grupper	42	18 %
Ja, befintliga hyresgäster (intern kö)	17	7 %
Ja, barnfamiljer	3	1 %
Ja, befintliga hyresgästers barn	2	1 %
Nej	45	20 %
Totalt	230	

Bostadsförsörjningslagen

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun planera för att möta det bostadsbehov som finns. Detta sker genom att regelbundet ta fram riktlinjer för hur alla som bor i kommunen ska ha förutsättningar att kunna skaffa en bra bostad.

Riktlinjerna ska innehålla vilka mål som en kommun har satt för bostadsbyggandet, vilka insatser som har planerats för att nå dessa mål samt på vilket sätt som kommunen har tagit hänsyn till nationella och regionala mål med betydelse för bostadsförsörjningen.

Bostadsförsörjningslagen anger också att kommunen ska anordna kommunal bostadsförmedling om det behövs för att främja bostadsförsörjningen. Om två eller flera kommuner behöver gemensam bostadsförmedling ska de också anordna det tillsammans.

Förslag till ändringar i bostadsförsörjningslagen

Regeringen har lagt fram ett förslag på ändringar i bostadsförsörjningslagen. Enligt förslaget ska kommunerna anta en handlingsplan i stället för riktlinjer. Detta ska understryka vikten av att planeringen leder till handling. Bland annat ska kommunerna i sin

handlingsplan redogöra för behovet av bostadstillskott.

Ett annat förslag innebär ett förtydligande av bostadsförmedlingarnas möjligheter att göra reservationer och att ge förturer.

- Reservationer innebär att lägenheter avsätts för en viss kategori av sökande. Idag handlar det vanligtvis om studenter, ungdomar och äldre. Men det kan också gälla andra kategorier, som till exempel barnfamiljer som saknar egen bostad eller är trångbodda. Enligt förslaget är det fastighetsägare och bostadsförmedling som tillsammans ska bestämma vilka kategorier man bör göra reservationer för.
- Förtur innebär att en lägenhet förmedlas till någon som har ett särskilt behov, efter en individuell behovsbedömning. Regeringen anser att kommunerna tillsammans med fastighetsägarna ska bestämma lämpliga kriterier för förturer.

Syftet med regeringens förslag är att göra det tydligt att det finns ett utrymme att fördela lägenheter i en kommunal bostadskö med större inslag av förmedling efter behov.

Ändringarna föreslås träda i kraft den 1 mars 2025.

Andra alternativ till kötid

I enkäten finns även exempel på andra urvalsgrunder än kötid som ett komplement till det ordinarie kösystemet. Lägenheten kan till exempel gå till den som snabbast anmälde intresse (först till kvarn/bostadssnabb), tilldelas genom lottning eller efter behov. Det är inte ovanligt att de sökande ändå behöver vara registrerade i det ordinarie kösystemet. Ungefär en tredjedel av företagen i enkäten använder sig av andra system.

På sidorna 16–25 berättar fyra medlemsföretag – Helsingborgshem, Mimer i Västerås, Pitebo och Svenska Bostäder i Stockholm – om hur de arbetar med olika alternativ till traditionella bostadsköer.

Använder andra urval än kö vid uthyrning	Antal företag	Andel företag
Ja, först till kvarn/bostadssnabb	44	19 %
Ja, lottning	15	7 %
Ja, efter behov	9	4 %
Ja, annat	8	4 %
Nej	151	67 %
Totalt	227	

Kö det enda raka?

I Nordisk familjebok, andra upplagan från 1911, förklaras ordet kö så här:

”Personers uppställning på led /.../ bakom hvarandra för att utanför en teaters biljettlucka, en vallokal, platsen för en offentlig förevisning o. s. v. afvakta sin tur att få framträda. Man bildar kö för att förebygga trängsel och oordningar samt låta rättvisan råda utan hänsyn till personen.”

Svensk ordbok från 2021 har en betydligt snävare definition:

”Ordnad rad av personer som väntar på sin tur.”

En aktiv bostadskö kan snarare beskrivas som en intressebank, där den sökande genom att samla poäng ökar sina möjligheter att tilldelas den lägenhet som önskas. För att visa sitt intresse krävs inte ett egentligt behov av en bostad, eller ens en önskan om en bostad – det räcker med att kunna föreställa sig att ett sådant behov eller intresse någon gång ska uppstå.

Gynnar den som redan har en bostad

Samlandet av poäng ger incitament att stanna kvar i kön så länge som möjligt för att få bäst förutsättningar att välja en attraktiv bostad – ett boende som motsvarar poängen. Särskilt gäller detta om alla köpoäng förloras vid tecknande av ett hyreskontrakt. Systemet gynnar helt enkelt den som kan avstå från att hyra en lägenhet under lång tid.

Följaktligen kan den som redan har en bostad sitta tryggt och samla poäng – medan den som saknar bostad i stället behöver använda sina köpoäng till en bostad som kanske inte passar de nuvarande behoven. På sikt ger systemet därmed en fördel till den som har möjlighet att köpa sitt boende och efterfråga en hyresrätt senare i livet. Effekten illustreras i diagrammet som skildrar Kajsas och Olles boenderesor genom livet.



Sammanfattningsvis visar diagrammet tydligt hur den som väljer att bo i hyresrätt får sämre kötid än den som bor i ägt boende genom livet. Det visar också tydligt hur kösystemet gynnar den som så länge som möjligt kan avstå från att hyra en lägenhet.

Attraktiva lägenheter svåra att hyra ut

Bostadsköns uppbyggnad leder till att attraktiva lägenheter som därmed också kräver lång kötid motsägelsefullt nog kan vara svåra att hyra ut. Människor som hunnit samla lång kötid har ofta ett ordnat boende och behovet att flytta är då sällan akut. Eftersom kötiden som regel går förlorad när den sökande får en lägenhet måste det nya boendet vara något alldeles särskilt. Det kan dröja länge innan kötiden räcker för att flytta igen i det fall förväntningarna inte motsvaras. Kanske kommer en ännu bättre lägenhet att hyras ut snart? Många tackar därför nej till erbjudandet att hyra lägenheten. Det är därmed inte ovanligt att uthyrningsprocessen drar ut på tiden, vilket kan leda till att den nya hyresgästen får högre omkostnader i form

av dubbla boendekostnader. För hyresvärden innebär det mer kostnader för en ökad administration och kan i värsta fall innebära att lägenheten står tom en period.

Eftersom en ort både kan ha långa genomsnittliga kötider och samtidigt ha utmaningar med vakanser är det viktigt att korta tiderna för uthyrning – och så långt som det är möjligt få sökande som faktiskt är intresserade av att flytta.

Hur lång är kön?

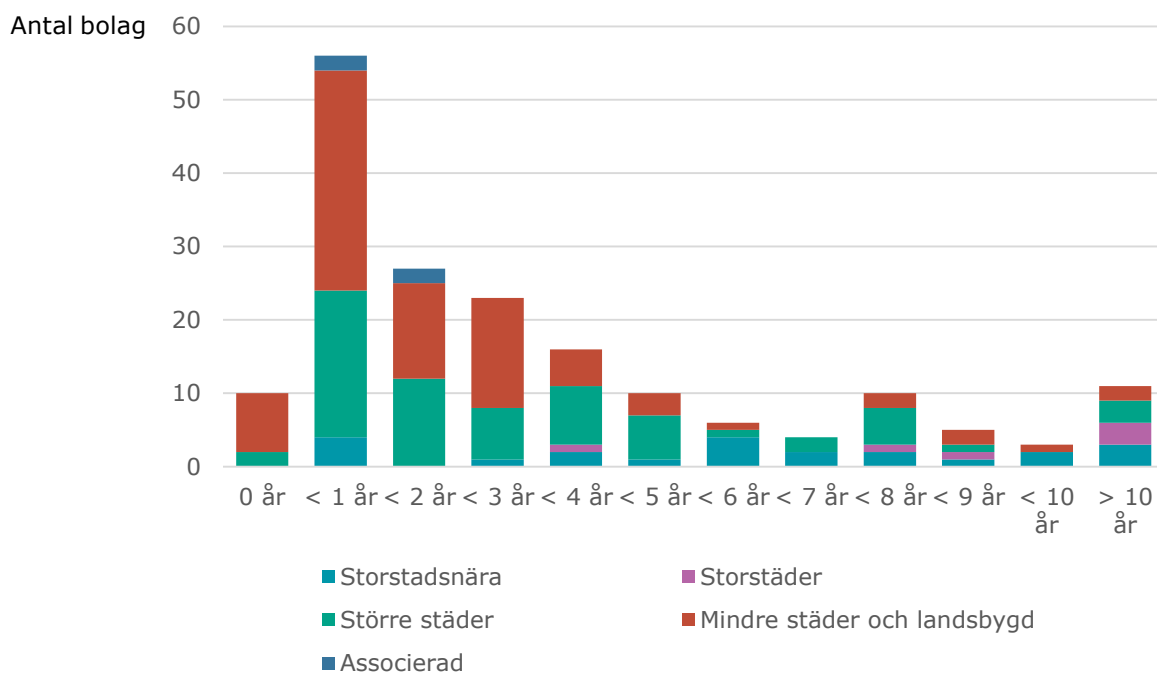
Svaret på den frågan beror i ett aktivt kösystem på vilken lägenhet som personen söker och vilka andra som söker just den lägenheten.

Det talas ofta om de långa kötiderna i många kommuner, och om att det exempelvis kan krävas fyrtio års kötid för att få en hyresrätt i Stockholms innerstad.

Det talas mindre ofta om att nästan 35 procent av de lägenheter som förmedlades genom Stockholms bostadsförmedling under 2023 krävde mindre än sex års kötid och att 10 procent av lägenheterna krävde mindre än två års kötid. Endast 4 procent av de förmedlade lägenheterna krävde mer än 20 års kötid.¹

De genomsnittliga kötiderna bland Sveriges Allmännyttas medlemsbolag är i regel relativt korta och en tredjedel av företagen kan erbjuda en lägenhet i det befintliga beståndet inom ett år i bostadskön.

Genomsnittlig kötid i befintligt bestånd 2023. En fastighet räknas som nyproduktion i två år efter inflyttningsdatum och därefter som befintligt bestånd. Diagrammet bygger på Sveriges Allmännyttas hyresmarknadsenkät 2024. Kommungruppsindelning enligt Sveriges Kommuner och Regioner.²



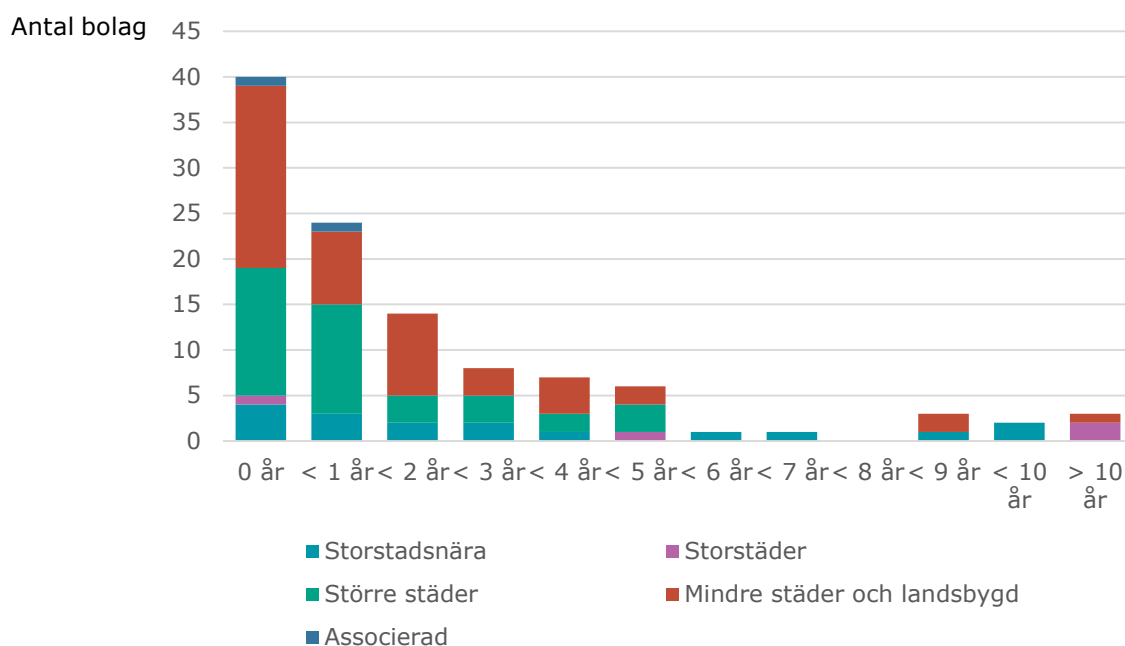
¹ Stockholms bostadsförmedling, oktober 2024

² Kommungruppsindelning: Sveriges Kommuner och Regioners kommungruppsindelning 2023, 2022



För nyproducerade lägenheter är andelen ännu större, och fler än hälften av företagen kan erbjuda en sådan lägenhet inom ett år.

Genomsnittlig kötid i nyproduktion 2023. En fastighet räknas som nyproduktion i två år efter inflyttningsdatum och därefter som befintligt bestånd. Diagrammet bygger på Sveriges Allmännyttas hyresmarknadsenkät 2024. Kommungruppsindelning enligt Sveriges Kommuner och Regioner.³



Det kan noteras att den genomsnittliga kötiden varierar mellan olika kommungrupper. Storstäderna har längre kötider än övriga landet, medan det på landsbygden går att få hyra en lägenhet tämligen omgående.

Hur lång den genomsnittliga kötiden är påverkas givetvis av efterfrågan och utbud.

Idag rapporterar cirka hälften av Sveriges Allmännyttas medlemmar att de har outhyrda lägenheter och många uppger att det generellt tar längre tid att hyra ut.⁴

³ Kommungruppsindelning: Sveriges Kommuner och Regioners kommungruppsindelning 2023, 2022

⁴ Allmännyttan och bostadsbyggandet: Går byggandet i takt med efterfrågan?, 2023

Avslutande diskussion: Vad kan kompletterande åtgärder tillföra?

Även om åtta av tio bostadsföretag anger att de redan reserverar delar av uthyrningen för särskilda målgrupper, exempelvis för unga och äldre, finns stor potential för utveckling.

För att underlätta för de grupper som har svårt att få en bostad som passar deras behov skulle till exempel en andel av de stora lägenheter som blir lediga reserveras för familjer med minst tre barn, medan en andel lägenheter med låg hyra skulle kunna reserveras för hushåll med lägre inkomst. Att arbeta med reservationer bidrar på så sätt till att bättre träffa dem som har svårt att konkurrera om ett visst utbud. Det skulle också kunna underlätta för så kallat strukturellt hemlösa att få en egen bostad. Genom att reservera en andel av uthyrningen snarare än en del av beståndet minskar också risken för boendesegregation.

Att göra reservationer för olika kategorier av sökande ligger också i linje med det regeringsförslag om ändringar av bostadsförsörjningslagen som föreslås träda i kraft den 1 mars 2025.

Alternativa lösningar

Att använda olika alternativ till kösystem, exempelvis att lotta ut lägenheter eller utgå från vem som först anmälde intresse, är ett annat sätt att möjliggöra för den som saknar kötid att få hyra en bostad. Sådana lösningar används i liten utsträckning i dag – endast två av tio företag i enkäten anger att de gör det. Även här finns utvecklingsmöjligheter.

Både exemplet med Mimers poängfria lösning (se sid 17) och exemplet från Pitebo, där man lottar ut en lägenhet i veckan (se sid 20), visar att det går att nå ut till människor som annars skulle haft svårt att konkurrera i den ordinarie kön.

Mimer konstaterar att de genom sitt arbetssätt har nått ut till en ny målgrupp – en målgrupp som har behov av bostad just nu, exempelvis människor som har separerat, är nyinflyttade till staden och unga.

**”De lägenheter som vi erbjuder där ska motsvara
vårt totala utbud, både när det gäller storlek på
lägenheterna och var de finns.”**

Pitebo, Nicklas Öhman

”Det innebär att vi når en helt ny målgrupp: dem som har behov just nu, men som inte har stått i vår kö sedan tidigare. Det kan handla om separationer, flytt till Västerås på grund av arbete, unga som vill flytta hemifrån och så vidare. Tidigare tappade vi den här målgruppen till de privata fastighetsägarna som inte var styrda av att förmedla lägenheter via köpoäng.”

Mimer, Anette Jansson

Lottning

Även Pitebo pekar på att företagets lottning öppnar för att fler personer under liknande omständigheter får en chans till en bostad. Genom att lägenhetsurvalet för lottningen ska representera Pitebos totala utbud, både vad gäller storlek på lägenhet och område, motverkar det att det endast är i vissa delar av beståndet den som har kortare kötid kan bo. Det innebär att den som har ett bostadsbehov här och nu har en möjlighet att få en lägenhet som annars skulle kräva lång kötid.

Poängfritt

Att arbeta med poängfria lösningar öppnar således möjligheter för människor med kort kötid, och att nå nya grupper som annars inte har så lätt att få en lägenhet. Det är naturligtvis bra för individen, men kan också bidra till att andelen vakanser hålls nere.

Genom alternativa tilldelningsmetoder kan även incitamentet öka för den som har stått länge i kön, och sannolikt redan har en bostad, att faktiskt hyra en lägenhet. För att stärka den effekten kan kötiden behållas vid förmedlingar genom alternativa lösningar.

Hos Mimer får de som får ett kontrakt genom den poängfria uthyrningen behålla de poäng som de har hunnit få i bostadskön. Då innebär inte tecknandet av ett kontrakt att chansen att få en bättre lägenhet senare har gått förlorad.

Snabbspår

Även Helsingborgshem (se sid 24) har en lösning som har nått människor som inte trodde att de skulle ha en chans till en bostad utan att stå i kö i många år. Deras urval baseras på snabbhet. Det är den av de sökande som först tillhandahåller korrekta underlag för att kunna bli godkänd som hyresgäst, som får hyra lägenheten. Själva uthyrningsprocessen blir på det sättet också snabbare, eftersom publiceringarna och sluttiderna för lägenhetserbjudandena kan kortas. När uppsägningstiden är kort, eller när processen av andra skäl behöver gå snabbt, är ett snabbspår därför en lösning som gynnar både hyresgäst och hyresvärd. Det minskar även risken för outhyrda lägenheter.

Internkö

Att i större utsträckning använda internköer är ett ytterligare utvecklingsområde. Endast ett av tio bolag anger att de erbjuder en egen kö för dem som redan är hyresgäster. Det förekommer invändningar mot att använda internköer för att de skulle försvåra för andra bostadssökande att få en lägenhet. Men en internkö kan byggas upp så att den lägenhet som den interna hyresgästen lämnar alltid går till den ordinarie uthyrningen.

Svenska Bostäders arbete med den interna kön skapar rörlighet och bidrar till att fler får möjlighet att bo i bostäder som passar deras behov (se sid 22). Företaget riktar också en andel stora lägenheter till befintliga hyresgäster med barn, och de mindre lägenheter som då blir lediga kan i sin tur hyras ut till personer i den ordinarie kön. På så sätt kan det befintliga beståndet nyttjas på ett bättre sätt.

”Ibland förändras ju livet snabbare än ens köpoäng hinner öka. Till exempel för den barnfamilj som helt plötsligt behöver, och kan, efterfråga en stor lägenhet när familjen växte snabbare än förväntat. Då kan det ha stor betydelse att vissa lägenheter är reserverade för en viss grupp, som barnfamiljer.”

Svenska Bostäder, Johanna Lindroth

Socialt hållbart boende

Genom att arbeta med reservationer, och alternativa lösningar som exempelvis poängfritt, snabbspår och lottning, kan även personer som saknar lång kötid få en bostad. Hyresrätten är en trygg boendeform som erbjuder lägenheter i många hyresnivåer, storlekar och i olika miljöer. En hyresmarknad som är relevant och tillgänglig för människor med olika bakgrund, i olika åldrar och med olika ekonomiska förutsättningar, som också är flexibel och kan möta livets skiftande förutsättningar är vad som avses med goda bostäder för alla. Det finns goda skäl att skapa möjligheter för människor med kort eller ingen kötid att få en lägenhet när behovet uppstår, och att göra det i alla delar av beståndet. Genom att reservera delar av uthyrningen för att bättre möta de behov som finns blir bostadsförsörjningen mer träffsäker. Att många olika människor på ett lättillgängligt sätt kan få hyra en bostad som fyller deras behov och önskemål utan att stänga ute någon i onödan – det är socialt hållbart.

”Det innebär att vi kan lägga mer tid på de bostads-sökande som verkligen vill ha ett nytt boende och möta deras behov, i stället för att vara låsta till köordning och sluttider för publiceringar och erbjudanden.”

Helsingborgshem, Kian Javanshiri



Tre råd:

- Arbeta med reservationer i högre utsträckning. I kombination med rimliga och transparenta uthyrningskrav bidrar det till att sänka trösklarna till hyresmarknaden.
- Erbjud ett snabbspår. Det bidrar ytterligare till sänkta trösklar in på bostadsmarknaden för den som har ett bostadsbehov här och nu. Det är också en effektiv lösning som minskar risken för vakanser för lägenheter som har kort uppsägningstid.
- Arbeta med en intern kö för befintliga hyresgäster. Det ökar hyresgästens möjligheter att fortsätta bo i en hyresrätt som passar behoven, och det ökar boendeformens attraktivitet.

Läs mer om medlemsföretagens arbete på sidorna 16–25.

Kötid, behov eller lottning? Så arbetar några medlemsföretag

Vad ska avgöra vem som får en ledig lägenhet: kötid, behov, först till kvarn eller slumpen? Åsikterna går isär och bostadsbolagens uthyrningsprinciper varierar. Här berättar fyra allmännyttiga bostadsföretag hur de arbetar.



Affärsmässighet och poängfrihet minskade Mimers vakanser



Anette Jansson,
kundcenter- och ut-
hyrningschef på Mimer.
Foto: Per Groth.

När bostadsbolaget Mimer i Västerås fick allt svårare att hyra ut sina lägenheter ändrade uthyrarna sitt arbetssätt. Här berättar Anette Jansson, kundcenter- och uthyrningschef på Mimer, hur vakanskurvorna vändes åt rätt håll.

Det var under 2022 som Mimer märkte av en förändring på den lokala hyresbostadsmarknaden: söktrycket på de lediga lägenheterna minskade markant, det tog allt längre tid att hyra ut dem, intresset för att komma på fysiska visningar blev lägre och många tackade nej till kontrakt. Både omflyttning och antalet vakanser steg.

Jämfört med de tidigare åren med bostadsbrist stod därför bostadsbolagets uthyrning inför stora utmaningar.

– Under de åren hade uthyrningen blivit en ren administrativ arbetsuppgift, och det arbetssättet stöttade inte en affärsmässig uthyrning. Vi saknade helhetssyn, kunskap om vår produkt, affärstänk och ett tydligt ägandeskap genom hela uthyrningsprocessen, säger Anette Jansson.

– Alla lägenheter hanterades på samma sätt, oavsett om de var svåruthyrda eller inte. Det var tydligt att både organisation, uppdrag och uthyrningspolicy behövde förändras för att skapa ett flexibelt och affärsmässigt agerande i uthyrningsprocessen.

Tre uthyrningsmål

Tre mål sattes därför upp för uthyrningen:

- Ett snabbare uthyrningsflöde från uppsagd lägenhet till nytt kontrakt för att minska/undvika vakanser.
- Affärsdrivna och kundorienterade uthyrare med tydligt ansvar för företagets intäkter.
- En övergång från en processtyrd uthyrning till en situationsanpassad och säljande uthyrning.

Den nya organisationen var på plats 2023.

– Då var det framför allt dags att ta tag i det som vi lade mest tid och tappade mest hyror på – de svåruthyrda lägenheterna. Vi behövde ett annat flöde, där vi snabbare kunde komma till nytt kontrakt och nå den målgrupp som hade behov av lägenheter här och nu, förklarar Anette Jansson.

Ett distrikt för varje uthyrare

En förändring blev att Mimers fyra uthyrare fick arbeta nära varsitt distrikt hos företaget.

– På det sättet lär de känna sitt uthyrningsområde väl och vet vad som kommer att krävas av uthyrningen redan när en lägenhet sägs upp, berättar Anette Jansson.

Uthyrarna är med på distriktens veckomöten för att gå igenom vakansläget och diskutera de lägenheter som är eller kan komma att bli svåruthyrda, för att kunna sätta in tidiga åtgärder. De berättar även var det ska hållas visningar, så att distriktspersonalen kan se till att allt är i ordning inför dem.

– Vi jobbar också med mod och mandat, för att våga gå från det processtyrda arbetssättet till det säljande och situationsanpassade, och vi arbetar för att utveckla mer säljande annonstexter och digitala visningar.

Tolv procent poängfritt

I januari i år infördes även poängfri uthyrning av lägenheter som legat ute på bostadsbolagets hemsida en gång tidigare, men som av olika anledningar inte blivit uthyrda.

Till de poängfria lägenheterna är det inte flest köpoäng som avgör vem som får lägenheten. Det räcker med att vara registrerad som sökande, uppfylla bostadsbolagets grundkrav – och att vara den som först skriver på kontraktet. Omkring tolv procent av företagets lediga lägenheter hyrs numera ut på det sättet.

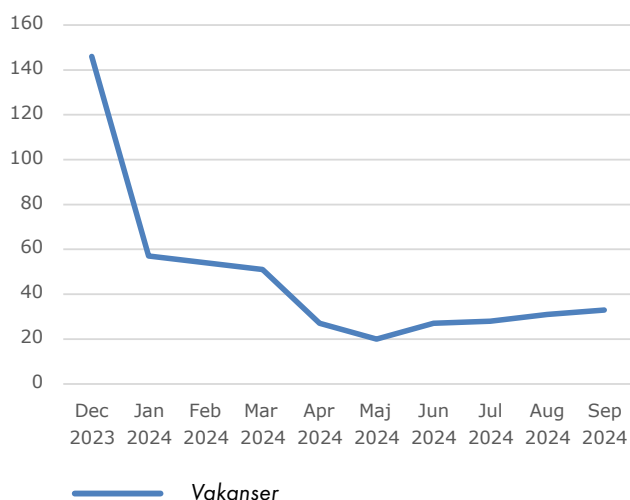
– Den stora vinsten är just för dem som inte har köat förebyggande. Efter att vi infört poängfritt finns ju goda möjligheter för dem med kort eller ingen kötid alls att efterfråga en bostad hos oss, framhåller Anette Jansson.

– Det innebär att vi når en helt ny målgrupp: dem som har behov just nu, men som inte har stått i vår kö sedan tidigare. Det kan handla om separationer, flytt till Västerås på grund av arbete, unga som vill flytta hemifrån och så vidare. Tidigare tappade vi den här målgruppen till de privata fastighetsägarna som inte var styrda av att förmedla lägenheter via köpoäng.

Poängfriheten innebär också att de personer som får ett kontrakt behåller de poäng som de hunnit få i bostadskön.

Hur har då resultatet blivit?

– Vi ser en mycket positiv trend på antalet vakanta lägenheter, trots att marknaden under den här perioden varit densamma, konstaterar Anette Jansson och hänvisar till diagrammet här till höger.



Även framöver kommer fokus att riktas mot de lägenheter som är svåruthyrda, i nära samarbete med företagets fastighetsförvaltning, berättar hon.

– Det är viktigt att hitta rätt balans mellan skick och hyresnivå. Allt kan inte bedömas på samma sätt. Det gäller att hitta den unika attraktiviteten för varje enskilt objekt.

Kort om Mimer

Antal lägenheter: Drygt 11 800

Lokaler: 57 468 kvadratmeter

Antal anställda: 191

Vakanser: Omkring 30 lägenheter (cirka 0,3 procent)

Kötid: 4,6 år

Förtur: Kan endast sökas av medicinska skäl. Läkarintyg som visar en permanent funktionsvariation, och en begränsad rörlighet som ställer särskilda krav på boende, behövs vid ansökan.

Boendekoncept utöver poängfritt:

- *Snabb inflytt.* Lägenheter med max en månad kvar till inflytt. Hyrs ut på köpoäng.
- *Kortidskontrakt.* Lägenheter som hyrs ut tillfälligt med en månads ömsesidig uppsägningstid.
- *Lätt att leva 55+.* Huvudsökande måste ha fyllt 55 år. Inga hemmaboende barn.
- *Trygghetsboende.* För personer som fyllt 65 år. Med hiss, aktivitetsvärd och gemensamhetslokal.
- *Ungdomslägenheter.* För personer 18–27 år, men rätt att bo kvar därefter. Uthyrning via vanliga kön.

Pitebo lottar ut en lägenhet i veckan



Nicklas Öhman,
marknadschef på Pitebo.
Foto: Ika Weinz.

Sedan tio år tillbaka lägger allmännyttiga Pitebo i Piteå ut lediga lägenheter för utlottning på sin hemsida. Avsikten är att inte bara personer med många köpoäng ska få chans till ett kontrakt – till exempel nyinflyttade till kommunen. Forfarande fördelas dock den stora merparten av lägenheterna efter tid i bostadskön.

Intresseanmälan för de lägenheter som ska lottas ut öppnar på måndagar klockan 11. En lägenhet i veckan under i stort sett hela året, 40 lägenheter per år, hyrs ut på det här sättet.

– De lägenheter som vi erbjuder där ska motsvara vårt totala utbud, både när det gäller storlek på lägenheterna och var de finns, berättar Nicklas Öhman, marknadschef på Pitebo.

Anmälan öppen ett dygn

Intresseanmälan är sedan öppen i 24 timmar, därav företagets benämning ”Direkt 24h” på den här uthyrningsmodellen.

– Vi öppnade upp den här möjligheten eftersom vi hade fått en del kritik för att inga andra sökande utom de med många köpoäng fick erbjudanden om lägenheter, förklarar Nicklas Öhman.

– Det var inte en massiv kritik, men det kom från lite olika håll. Dels från bostads-sökande som inte hade så många köpoäng och som tyckte att de aldrig får något erbjudande om lägenhet från oss, och dels från olika grupper i samhället som var i behov av lägenhet och egentligen ville ha förtur.

Positivt även för anställda

Bostadsbolaget har också fått positiv respons just från dem som inte har så många köpoäng.

– För de anställda här på Pitebo känns det också bra att kunna ge en möjlighet till ett erbjudande till de sökande som har få köpoäng och är i stort behov av en lägenhet. Det ger ändå ett litet hopp, påpekar Nicklas Öhman.

– Men en del av dem som hade många köpoäng kände i början att det var orättvist att vi lottade ut lägenheter som de verkligen ville ha.

För att få anmäla intresse till de lägenheter som lottas ut måste man först ha registrerat sig i bostadsbolagets ordinarie bostadskö, som ger en köpoäng per dag. Det ställs dock inga poängkrav för utlottningsslagenheterna, och det ges inga fördelar till dem som samlat på sig många köpoäng.

Slumpvis urval av fastighetssystemet

Däremot behöver man vara lite snabb – för det är bara de som anmält intresse innan klockan slår 11 på tisdagen som får vara med i utlottningen. Därefter gör bostadsbolagets fastighetssystem ett slumpvis urval med rangordning bland dem som anmält intresse.

De fem första personerna i den rangordnade listan får ett visningserbjudande. Om de efter visningen tackar ja till lägenheten så prövar Pitebo om personerna uppfyller de kriterier som bolaget har för alla sökande när det gäller inkomst, referenser från tidigare värdar med mera.

Om den första personen på listan tackar nej går erbjudandet vidare till nästa person på listan, och så vidare.

Den som tackar ja och skriver kontrakt förlorar sina köpoäng, och det gäller oavsett om man får sin bostad genom Direkt 24h eller genom det ordinarie kösystemet.

Andelen lägenheter som ska fördelas vid sidan om kösystemet är inskriven i Pitebos ägardirektiv: en procent av bostadsbolagets totala bestånd på drygt 4 000 lägenheter, det vill säga 40 lägenheter per år. Som jämförelse fördelas 600 lägenheter årligen till den ordinarie kön.

Kort om Pitebo

Antal lägenheter: Cirka 4 100.

Lokaler: Drygt 7 000 kvadratmeter.

Antal anställda: Omkring 50.

Vakanser: I princip inga alls.

Genomsnittlig kötid: 6 år och 2 månader (2023).

”Men i den siffran ingår även lägenheter som erhållits via Direkt 24h och stora lägenheter i nyproduktion, där det oftast inte behövs så många köpoäng. Annars är nog kötiden cirka 10–14 år för en lägenhet i centrum, cirka 6–8 år för en i centrumnära läge och i övriga områden cirka 1–5 år”, berättar marknadschef Nicklas Öhman.

Förturer: Inga.

”Vi anser att alla bostadssökande har sin unika situation som gör att det är omöjligt att hantera eventuella förturer på ett rättvist sätt. Det är kötiden/köpoängen som gäller”, skriver Pitebo på sin hemsida.

Svenska Bostäders internkö ska öka rörligheten



Johanna Lindroth är verksamhetsutvecklare på Svenska Bostäder och industridoktorand i ett innovationsprojekt om hur rörligheten på bostadsmarknaden ska öka. Foto: Svenska Bostäder.

Hyresgästerna i Stockholms stads bostadsbolag kan söka nya bostäder genom bolagens gemensamma internkö – och de lägenheter som hyresgästerna flyttar ifrån lämnas till Bostadsförmedlingens vanliga bostadskö.

– På så sätt blir det ett nollsummespel för den vanliga bostadskön, konstaterar Johanna Lindroth, verksamhetsutvecklare på Svenska Bostäder.

Internkön har funnits i sin nuvarande form sedan 2010, är kostnadsfri för hyresgästerna, ger dem poäng efter boendetid och sköts av Bostadsförmedlingen i Stockholm.

– Varje gång en lägenhet blir ledig gör våra uthyrare en bedömning om den passar för vår interna byteskö eller om den ska förmedlas genom den vanliga bostadskön. Lägenheterna i internkön ska representera hela vårt bostadsutbud, men lägenheterna är ofta större eftersom det efterfrågas av många hyresgäster, berättar Johanna Lindroth.

Hon framhåller att internkön är uppskattad, eftersom den ger hyresgästerna möjlighet att få en ny lägenhet – samtidigt som de som även står i Bostadsförmedlingens vanliga bostadskö behåller sina köpoäng där.

– Att flytta till en hyresvärd med en internkö innebär en extra trygghet: tryggheten i en andra chans. För man vet aldrig när livet förändras, och om ens köpoäng då är tillräcklig för att kunna efterfråga en ny bostad i den vanliga bostadskön. Internkön gör det helt enkelt enklare för våra hyresgäster att hitta en ny bostad när behovet uppstår, utan att spendera sin kötid i den vanliga bostadskön.

Minskade inlåsnings effekter

Därmed minskas de inlåsnings effekter som kan uppstå i hyresrätt när man vill flytta – och att rörligheten ökar bidrar till en socialt hållbar bostadsförsörjning, eftersom fler

får möjlighet att bo i bostäder som passar deras behov, påpekar Johanna Lindroth.

– Den lägenhet som blir ledig efter förmedling i internkön förmedlas ju alltid i sin tur genom den vanliga bostadskön. På så sätt blir det ett nollsummespel för den vanliga bostadskön. Så det finns ingen risk att stänga ute dem som saknar en bostad idag. Snarare tvärtom – eftersom internkön uppmuntrar till rörlighet får fler bostadssökande möjlighet till ett förstahandskontrakt.

Internköer ökar också hyresrättens attraktivitet, understryker Johanna Lindroth.

– Det gör det enklare att leva i hyresrätt, genom hela livets förändrade behov, och det bidrar till ökad attraktivitet i förhållande till hyresvärdar som inte erbjuder samma hyresgästförmån. Det är något som fler bostadsbolag skulle kunna tillämpa för att göra hyresrätten mer attraktiv och tillgänglig för fler.

Öronmärkning för vissa grupper

Svenska Bostäder reserverar en del lägenheter i internkön för särskilda målgrupper. Vissa lägenheter öronmärks till exempel för seniorer och barnfamiljer, med syftet att motverka trångboddhet.

– Ibland förändras ju livet snabbare än ens köpoäng hinner öka. Till exempel för den barnfamilj som helt plötsligt behöver, och kan, efterfråga en stor lägenhet när familjen växte snabbare än förväntat. Då kan det ha stor betydelse att vissa lägenheter är reserverade för en viss grupp, som barnfamiljer, säger Johanna Lindroth.

Kort om Svenska Bostäder

Antal lägenheter: Cirka 28 100.

Lokaler: 411 000 kvadratmeter.

Antal anställda: 349.

Vakanser: Generellt inga.

Genomsnittlig kötid: Internkön drygt 14 år, vanliga bostadskön 11 år.

Förturer: Förtursansökningar hanteras inte av Svenska Bostäder, utan av Bostadsförmedlingen på uppdrag av kommunfullmäktige i Stockholms stad och är myndighetsutövning. Reglerna kring förtur bestäms av Bostadsförmedlingens styrelse.

Helsingborgshems snabbspår ger lägenhetschans utan köpoäng



*Kian Javanshiri,
processutvecklare på
Helsingborgshem.
Foto: Helsingborgshem.*

Den som är snabb och väl förberedd med underlag kan få en lägenhet hos Helsingborgshem utan några köpoäng alls. Bostadsbolaget lägger nämligen ut lägenheter som inte har blivit uthyrda på vanligt sätt i ett så kallat snabbspår.

Lägenheterna i snabbspåret har tidigare erbjudits till de sökande i bostadskön utan att ha blivit uthyrda. Det kan till exempel bero på att de som har gjort intresseanmälan har ångrat sig, eller att de inte uppfyller Helsingborgshems krav på nya hyresgäster.

I snabbspåret premieras just snabbhet, förklarar Kian Javanshiri, som är processutvecklare på Helsingborgshem.

– Men det innebär inte per automatik att den som först söker lägenheten alltid får den. Det är den som återkopplar och är mest förberedd med underlag som visar att man uppfyller våra grundkrav som oftast får lägenheten, säger han.

– Syftet för oss på Helsingborgshem är att synliggöra att det finns lägenheter som man kan få utan en massa köpoäng. Vi vill synliggöra att om du som sökande är på, och visar oss det vi behöver för att godkänna dig, så går det snabbt! Snabbhet från båda håll!

Mer tid för nya kunder

Bostadsbolaget har på det här sättet fått nya kunder; personer som inte trodde att de kunde få en lägenhet utan att ha stått i kö i årtal, berättar han.

– Det innebär att vi kan lägga mer tid på de bostadssökande som verkligen vill ha ett nytt boende och möta deras behov, i stället för att vara låsta till köordning och sluttider för publiceringar och erbjudanden.

Öppet även för köande

Snabbspåret är öppet även för personer som står i Helsingborgshems bostadskö.

– Alla kan söka, oavsett antal köpoäng, men får man sedan ett förstahandskontrakt raderas alltid köpoängen, säger Kian Javanshiri.

Kort om Helsingborgshem

Antal lägenheter: Cirka 12 000.

Lokaler: Drygt 63 000 kvadratmeter.

Antal anställda: Omkring 200.

Genomsnittlig kötid: Cirka fyra år.

Vakanser: Vikande efterfrågan på framför allt nya eller renoverade lägenheter med månadshyror på cirka 10 000 kronor för tvårummare och över 11 000 kronor för trerummare. ”Problemet är inte avsaknaden av kunder utan att det tar längre tid att hyra ut, med risk för vakansglapp”, berättar Kian Javanshiri på Helsingborgshem.

Standarduthyrning: De flesta lägenheter, drygt 100 i månaden, hos Helsingborgshem hyrs ut till de sökande som har flest köpoäng.

Snabbspår: Se texten här intill. Mellan maj och september hyrdes omkring 65 lägenheter ut via snabbspår.

Först till kvarn: Helsingborgshems studentlägenheter hyrs ut enligt principen ”först till kvarn” genom att lägenheterna bokas direkt på hemsidan.

Max 25: En uthyrningsmetod som ska öka möjligheten för unga personer som inte har kunnat samla köpoäng under flera år. Bostadsbolaget reserverar därför varje år upp till 20 procent av alla lediga en- och tvårumslägenheter för sökande i åldrarna 18–25 år. ”Det är inte ungdomslägenheter i den meningen att man måste flytta efter en viss ålder eller att lägenheterna alltid är för yngre personer. Enda skillnaden mot vanliga lägenheter är att de sökandes ålder avgör om de kan söka lägenheterna vid det aktuella uthyrningstillfället”, förklarar Kian Javanshiri.

Förturer till nya sökande: Till hushåll med hyresgaranti eller särskilda stödbehov (förmedlas primärt av kommunens fastighetsförvaltning) och bostäder för näringsliv eller verksamheter av strategisk betydelse för staden (förmedlas i samråd med kommunens näringslivskontor).

Förturer för befintliga hyresgäster: För att öka rörligheten inom det egna beståndets mest eftertraktade lägenheter, och för att hjälpa hyresgäster med väsentligt förändrade boendebehov, har Helsingborgshem olika typer av förturer:

- *Medicinsk förtur.* För hyresgäster som har fått väsentligt fysiskt förändrade boendebehov.
- *Åldersförtur.* För hyresgäster över 70 år som under minst fem år har bott i en lägenhet som inte är tillgänglighetsanpassad.
- *Glesboddhetsförtur.* För befintliga hyresgäster som bor i fyra rum och kök eller större med en månadshyra på högst 11 780 kronor finns möjlighet att ansöka om förtur till en mindre lägenhet.
- *Nyproduktionsförtur.* I vissa nyproduktionsprojekt erbjuds befintliga hyresgäster förtur i samband med uthyrningen.

Källförteckning

[Allmännyttan och bostadsbyggandet: Går byggandet i takt med efterfrågan? och byggtakt](#), Sveriges Allmännyttan, 2023

[Kommungruppsindelning: Sveriges Kommuner och Regioners kommungruppsindelning 2023](#), Sveriges Kommuner och Regioner, 2022

Webbsidor:

[Boverket](#), Bostadsmarknadsenkäten 2024

[Bostadsförmedlingen i Stockholm](#), Hyra och kötid per område

Övrigt:

[Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning](#), promemoria, LI2024/00083



Allmännyttans bostadssociala ansvar

Allmännyttan ska ta ett omfattande bostadssocialt ansvar. Men hur fungerar det i praktiken? Är kraven på nya hyresgäster rimliga och i vilken omfattning arbetar allmännyttan med sociala kontrakt, uthyrningskrav och förturer. I den här rapporten vill vi med hjälp av fakta, statistik och analys visa på det bostadssociala ansvar som allmännyttan tar. Rapporten består av två delar. Del ett är en fördjupning kring en aktuell bostadssocial fråga och i del två sammanställs resultaten av den enkät om bostadssocialt arbete som årligen skickas till Sveriges Allmännyttas medlemmar.

I årets fördjupning, *Du är placerad i bostadskö – var god dröj (?)*, har Sveriges Allmännytta valt att lyfta några exempel på hur bostadsföretag tillämpar andra urvalsgrunder än kötid – poängfritt, internkö och att lotta ut en andel av uthyrningen. Syftet är dels att ge personer som inte har haft möjlighet att samla många köpoäng en chans att få en bostad, och dels att minska antalet outhyrda lägenheter.

Förutom fakta om bostadsföretagens arbete innehåller fördjupningen även intervjuer med medlemsföretag. Rapporten vänder sig till dig som arbetar på eller sitter i styrelsen för ett bostadsföretag eller på annat sätt arbetar professionellt med bostadssociala frågor. Den vänder sig även till dig som är engagerad i bostadspolitiken och till dig som är hyresgäst eller allmänt intresserad av bostadsfrågor.

Sveriges Allmännytta
Box 474, 101 29 Stockholm
Hornsgatan 15, 2 tr
Tel 08-406 55 00
info@sverigesallmannytta.se
www.sverigesallmannytta.se