

Handläggare: Jörgen Holmqvist/Åsa Steen

Datum: 2020-09-02
Dnr: SB 2020-0381
Dnr: SSAB 2020/129

Remissvar: Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021-2024

Sammanfattning

Svenska Bostäder har fått en remiss gällande ”Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2021-2024”. Bolaget anser att dokumentet är väl underbyggt och att det är relevanta förslag och åtgärder som föreslås. Vi har dock ett par medskick.

Svenska Bostäder behöver fler markanvisningar för att klara de satta nybyggnadsmålen. I utvecklingen av en del bostadsprojekt där bolaget är tilltänkt byggaktör, faller projekttiderna pga finansieringskravet gällande stadens exploateringskostnader. Ofta söks en bostadsrättsbyggare som ytterligare part i projektet. Om det inte lyckas faller även produktionen av Svenska Bostäders hyresrätter. Här bör alternativa finansieringar utredas, så att nyproduktionen kan komma till stånd.

Förslaget att kartlägga vad som driver produktionskostnader är bra. Dock bör det kompletteras med att analysera redan genomförda kartläggningar exempelvis genom Sveriges Allmännyttan.

Svenska Bostäder stödjer förslaget att staden ska ta initiativ till att utveckla dialogen med staten. Bolaget ser positivt på reformer som främjar rörlighet på bostadsmarknaden. Det underlättar inträde på bostadsmarknaden och kan frigöra större lägenheter till förmån för trångbodda.

Svenska Bostäder föreslår fortsatt stort fokus på Stockholmshusprojektet. Det är ett bra exempel på ett samarbete som driver på bostadsbyggandet. För att starta nya Stockholmshusprojekt behövs dock fler markanvisningar, med volymer som gör det möjligt att genomföra dem.

Svenska Bostäder skulle gärna vilja fortsätta med satsningen på Snabba hus och det finns framtagna föreslag på nya platser där de skulle kunna placeras. Trots förhållandevis snabb produktion, och tillfälliga bygglov, är erfarenheten att överklagandeprocesserna har en stor påverkan på tidplanerna och ekonomin. För att Snabba hus ska kunna nå sin fulla potential kräver det att bostäderna får permanent placering.

Ärendet

Kommunstyrelsen gavs i kommunfullmäktiges budget 2020 i uppdrag att i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, socialnämnden, äldrenämnden och Stockholms Stadshus AB ta fram Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2021-2024.

Enligt bostadsförsörjningslagen ska kommunen planera så att förutsättningar finns för alla invånare att kunna leva i goda bostäder. Planeringen ska göras i riktlinjer som ska antas av kommunfullmäktige. Riktlinjerna ska grunda sig på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Dessa riktlinjer för bostadsförsörjning gäller för åren 2021-2024.

Inledningsvis i riktlinjerna beskrivs Vision 2040, Stockholms ambition att bli ledande i genomförandet av FN:s globala mål för hållbar utveckling, Agenda 2030, relevanta nationella och regionala mål och planer av betydelse för bostadsförsörjningen, befolkningsutveckling, det framtida bostadsbehovet, bostadsbestånd och Stockholms stads bostadsmarknad. Riktlinjerna innehåller

också en beskrivning av de utmaningar för bostadsförsörjningen som finns i Stockholm.

De särskilt prioriterade grupper som lyfts i riktlinjerna är ungdomar och unga vuxna, studenter, äldre, personer med funktionsnedsättning, nyanlända och ensamkommande barn och unga, hemlösa samt personer utsatta för våld i nära relation. Bostäder för dessa grupper, som står långt ifrån bostadsmarknaden, ska prioriteras.

Riktlinjerna omfattar även förslag till åtgärder för att förbättra bostadsförsörjningen. Beslut om vilka åtgärder som ska genomföras sker i samband med budget.

Svenska Bostäders synpunkter och förslag

Svenska Bostäder anser att dokumentet är väl underbyggt och det är relevanta förslag och åtgärder som föreslås. Bolaget har dock ett par medskick.

Att det hålls en hög takt i bostadsbyggandet är en av Stockholm stads mest prioriterade uppgifter, då det är en förutsättning för att kommunen ska klara bostadsförsörjningen. I riktlinjerna för bostadsförsörjning 2021-2024 beskrivs betydelsen av bostadsförsörjning för sju prioriterade grupper i samhället men också för staden i stort. De kommunala bostadsbolagens viktiga roll för bostadsförsörjningen lyfts på flera ställen i riktlinjerna.

Den kanske största, av många, utmaningar i byggandet av nya bostäder i Stockholm är tillgången på byggbar mark. För att Svenska Bostäder årligen ska kunna producera de bostäder som behövs och nå det mål som kommunfullmäktige beslutat om är bolaget beroende av att få markanvisningar. Bolaget behöver fler markanvisningar än de som tilldelats de senaste åren för att klara de satta nybyggnadsmålen. Erfarenheten säger oss att vi behöver ca 50% fler markanvisningar än nyproduktionsmålet, då flera projekt minskar i omfattning eller utgår helt under stadsbyggnadsprocessen. Enligt gällande budget är Svenska

Bostäders mål att producera 500 lgh/år, men 2019 fick bolaget markanvisningar för endast 200 lägenheter och under 2020 har bolaget ännu inte erhållit någon markanvisning alls. Vi fortsätter att arbeta med nya projektidéer och att söka markanvisningar samt följa upp redan inlämnade markansökningar. Regelbundna möten sker med Exploateringskontoret i frågan.

I utvecklingen av en del bostadsprojekt, där Svenska Bostäder är tilltänkt byggaktör, faller projektidéerna pga finansieringskravet gällande stadens exploateringskostnader. Ofta söks en bostadsrättsbyggare som ytterligare part i projektet. Om det inte lyckas faller även produktionen av Svenska Bostäders hyresrätter. Här bör alternativa finansieringar utredas, så att nyproduktionen kan komma till stånd.

Förslaget i riktlinjerna att kartlägga vad som driver produktionskostnader är bra. Dock bör det kompletteras med att analysera redan genomförda kartläggningar exempelvis genom Sveriges Allmännyttan.

Svenska Bostäder stödjer vidare förslaget att staden ska ta initiativ till att utveckla dialogen med staten. Bolaget ser positivt på reformer som främjar rörlighet på bostadsmarknaden. Det underlättar inträde på bostadsmarknaden och kan frigöra större lägenheter till förmån för trångbodda.

Ett annat av förslagen till åtgärder är att använda markanvisningsprocessen för att få privata byggaktörer att förmedla bostäder till grupper som har en svagare ställning på bostadsmarknaden. Idag är det i princip bara stadens tre allmännyttiga bostadsbolag som står för försöks- och träningslägenheter. Bolaget ställer sig bakom förslaget. Samtidigt bör det vara ett tungt incitament för Exploateringsnämnden att markanvisa till de bolag som tar stort ansvar i frågan, dvs. de tre kommunala bostadsbolagen. För att i framtiden även få privata byggaktörer att ta ett ansvar i denna fråga skulle det kunna skrivas in som krav i markanvisningsavtalen.

En av de särskilt prioriterad grupperna som identifierats svag på bostadsmarknaden är ungdomar och unga vuxna. Det är en grupp som kommer växa under perioden och behovet av bostäder förväntas öka. För att möta denna grupp arbetar Svenska Bostäder med konceptet Snabba hus, som blivit väldigt uppskattat och som finns omnämnd i riktlinjerna för bostadsförsörjning. Svenska Bostäder skulle gärna vilja fortsätta denna satsning och det finns framtagna föreslag på nya platser där de skulle kunna placeras. Trots en förhållandevis snabb produktion, och tillfälliga bygglov, är erfarenheten att överklagandeprocesserna har en stor påverkan på tidplanerna och ekonomin. För att Snabba hus ska kunna nå sin fulla potential kräver det att bostäderna får permanent placering.

Svenska Bostäder föreslår vidare fortsatt stort fokus på Stockholmshusprojektet. Projektet omnämns i riktlinjerna och genomförs tillsammans med de övriga kommunala bostadsbolagen. Det är ett bra exempel på ett samarbete som driver på bostadsbyggandet. Samarbetet mellan de allmännyttiga bostadsbolagen, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret ger en effektiv stadsbyggnadsprocess. En väsentlig förutsättning för ett gott resultat är gemensamma och tydliga målsättningar i antal byggstartade lägenheter i kombination med antal markanvisade lägenheter för Stockholmshusen.

Den för projektet gemensamt utvecklade gestaltningen av byggnationen ger en förutsägbarhet och trygghet för stadsbyggandet och snabbar på processen. Nu utvecklas konceptet och gestaltningen för att även passa in i 60- och 70-talsbeståndet. Stockholmshusen ska genom återupprepningseffekt, nära samarbete med entreprenören redan i ett tidigt skede och kortare process från markanvisning till laga kraftvunnen detaljplan ge lägre produktionskostnader i nyproduktionen. Hyrorna ska därför också vara lägre än annan liknande nyproduktion så att de kan efterfrågas av större grupper på bostadsmarknaden.

Svenska Bostäders första Stockholmshus, i Ledinge, hade en första inflyttning under juni i år. För att starta nya Stockholmshusprojekt behövs fler markanvisningar med volymer som gör det möjligt att genomföra dem (större

projektstorlekar ger som regel bättre ekonomi). Det är också avgörande för att det ska gå att uppnå målet med stordriftsfördelar.

För att kunna pressa kostnaderna och tidsåtgången för byggandet ytterligare behöver fokus fortsatt ligga på att effektivisera stadsbyggnadsprocessen, och strävan bör även vara att projekten erhåller bättre markförutsättningar. Men Stockholmshusen kan byggas på olika typer av mark, genomförbarheten av dessa projekt kan säkras genom t ex större volymer. Innovationsgraden behöver även öka, exempelvis kan en utökad användning av mobilitetsåtgärder minska behovet av parkeringsplatser.

Vad det gäller möjligheten för privata aktörer att ansluta sig till Stockholmshusprojektet så ser bolaget i nuläget att det främst skulle kunna handla om att tillämpa gestaltningen och processerna.

Svenska Bostäder vill gärna bygga fler Stockholmshus då de har en bra kvalitet och passar flera grupper på bostadsmarknaden samt ger upphov till flyttkedjor som friställer bostäder i det befintliga bostadsbeståndet, vilka dessutom har lägre hyror än nyproduktionen generellt.

En annan av de särskilt prioriterade grupperna som identifierats svag på bostadsmarknaden är studenter. Många studentbostäder har byggts de senaste åren och Bostadsförmedlingen har uppmärksammat att det har blivit svårare att hyra ut dem. Det är de studentbostäder som ligger ocentralt eller en bit ifrån campusområdena som är minst attraktiva, och i kombination med små skillnader i hyra mellan objekten är det de som är svårast att hyra ut. Denna utveckling, på minskad efterfrågan på mindre attraktiva studentbostäder, bör följas noggrant.

Vad det gäller förslaget att samla ansvaret för olika typer av kategoribostäder hos enskilda bolag pågår just nu ett arbete på bolagen att se över detta. Utredningen är ännu inte färdigställd, men den kategori som tidigt identifierades som lämplig att placera hos ett enskilt bolag är studentbostäder. Studentbostäder kräver en annan

typ av förvaltning än bostäder och arbetet med studieprövningar är tidskrävande. Om studentbostäderna var samlade hos ett bolag skulle effektivitetsvinster troligtvis kunna nås.

En ytterligare av de särskilt prioriterad grupperna som identifierats svag på bostadsmarknaden är äldre. Det är en grupp som kommer växa under perioden och behovet av anpassade bostäder för gruppen förväntas öka. I det sammanhanget är det olyckligt att Bostadsförmedlingen har förändrat sin förtursprövning gällande de äldre. Förändringarna har lett till att många äldre inte längre kan räkna med att få en bättre lämpad bostad i samma område som de, kanske sedan många år, bor i idag. Inte sällan söker de då sig till bostadsbolagen för hjälp vilket är olyckligt, då bolagen inte ska hamna i att göra medicinska bedömningar.

Det befintliga investeringsstödet för hyresrätter är, som det också nämns under utmaningar i riktlinjerna för bostadsförsörjning, framförallt inriktat på mindre lägenheter. I Stockholm är det också brist på större lägenheter vilket i sin tur leder till problem med trångboddhet. Länsstyrelsen har signalerat att det ska vara möjligt att få investeringsstöd även om mindre lägenheter inte produceras i ett projekt, om området har en obalans med långt fler mindre lägenheter än större lägenheter. Det vore bra att få det beskedet dokumenterat i uppdaterade texter till investeringsstödet för att undvika osäkerhet och olika tolkningar, eller nya beslut vid själva ansökan. Om staden som föreslås kommer föra en dialog med staten i andra frågor för att verka för en bättre fungerande bostadsmarknad bör denna fråga även finnas med på agendan.

För att bidra till att bygga större lägenheter och motverka trångboddheten har Svenska Bostäder, exempelvis, byggt om ekonomiskt olönsamma lokaler. I en del fastigheter i både Järva och Västerort har det funnits lokaler som inte har varit ekonomiskt lönsamma att ha kvar, dessa har vi utvecklat till bostäder. Där det varit möjligt har vi gjort dessa till 6 rok.

Detta är ett koncept som vi kommer fortsätta med. I Akalla har vi omvandlat ett antal 2 rok till 4 rok med hjälp av en interntappa, så att det blivit etagelägenheter. Tyvärr har det varit ett dyrt sätt att åstadkomma stora lägenheter.

Ett annat sätt att bygga om lägenheter i befintligt bestånd är att sätta in en dörr mellan två lägenheter. Med relativt enkla åtgärder skulle man kunna göra en dörr mellan lägenheter så att de ibland kan hyras ut som en stor lägenhet eller fungera som generationsboende. Om behovet sedan ändras eller minskar kan man lätt hyra ut som två lägenheter igen. Det kräver dock en del hyresadministration.

Svenska Bostäder tycker att förslaget i riktlinjerna om att genomföra en inventering, i syfte att kunna konvertera byggnader som inte används till bostäder för unga, är klokt. Att konvertera stadens kontors-, hotell- eller skolbyggnader som inte används till bostäder för unga är ett sätt att bygga om till fler mindre bostäder. Inventeringen bör innehålla kontroll av teknisk status och tillräckligt med underlag för att kunna upprätta en grov investeringskalkyl. Efter inventeringen skulle något av de allmännyttiga bostadsbolagen kunna få titta djupare på möjligheterna.

AB SVENSKA BOSTÄDER

Stefan Sandberg
VD