



## KONTAKT

Annika Hejde Palm  
08-737 20 00  
kontakt@familjebostader.com

# Remissvar: Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021-2024

## Bakgrund

Bolaget har fått möjlighet att yttra sig över förslag till riktlinjer för Stockholms bostadsförsörjning 2021-2024.

## Sammanfattning

Familjebostäder står väl rustat att bidra till stadens nyproduktionsmål om 10 000 påbörjade lägenheter om året under förutsättning att bolaget tilldelas markanvisningar. De senaste åren har antalet markanvisade lägenheter varit mindre än hälften så många som hade behövts för att på sikt uppfylla ägarens mål för bolaget om 500 nyproducerade lägenheter per år. Under 2020 har bolaget inte tilldelats en enda markanvisning. Situationen är bekymmersam i detta avseende, vilket inte framkommer i förslag till riktlinjer i tillräckligt hög utsträckning.

De kommunala bostadsbolagen har bl.a. genom produktion av "Stockholmshus" goda möjligheter att bidra till Stockholms bostadsförsörjning genom nya bostäder med rimligare hyror. Bolaget har konkreta förslag i syfte att ytterligare pressa produktionskostnaderna enligt följande.

- Att öka projektstorlekarna.
- Att finna projekt med goda markförutsättningar.
- Att ytterligare effektivisera stadsbyggnadsprocessen.
- Att utöka användning av mobilitetsåtgärder.

## Familjebostäders synpunkter

### NYPRODUKTION AV BOSTÄDER

Familjebostäder anser att det vore en ytterligare styrka om Riktlinjer för bostadsförsörjningen kunde kompletteras med en tydligare diskussion och planeringshorisont som sträcker sig längre än perioden 2021-2024. Då planeringsförutsättningarna ofta innebär att en idé om produktion kan ta upp mot 10 år innan den förverkligas, innebär det att de förutsättningar som skapas idag lägger grunden för vad som kan åstadkommas först om ett decennium framåt i tiden.

Bolaget har genom goda ekonomiska och personella förutsättningar, utan allt för stora hinder av tillfälliga förändringar i konjunkturen, möjlighet att investera i ett långsiktigt hållbart bostadsbyggande. Bolaget kan således bidra med ett stabilt årligt tillskott av bostäder. Detta förutsätter emellertid tillgång till byggbar mark och ett jämt tillflöde av mark. Det är också viktigt utifrån att de byggande företagen ska kunna upprätthålla en byggorganisation och inte tappa kompetens på sikt. Riktlinjerna anger att prognoserna visar på en fortsatt hög befolkningsökning under perioden till 2030, vilket stödjer att processerna behöver stärkas gällande markanvisningar och fördelning av mark.

Familjebostäders nyproduktion ligger för närvarande på rekordnivåer på runt 1500 bostäder i produktionsprocessen. De flesta bostäder byggs på egen förvärvad mark och väldigt liten andel kommer från renodlade markanvisningar från Staden. Utifrån rådande marknadsläge och framöver är det dock helt avgörande att Familjebostäder och övriga hyresrättsproducenter erhåller markanvisningar från Exploateringskontoret.

De kommunala bostadsföretagen i Stockholm har tillsammans med Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret utvecklat ”Stockholmshusen”. Med en hög innovationsgrad och industrialiserad byggteknik har förutsättningar skapats för att pressa såväl tidsåtgång som byggkostnader och att bygga bostäder som fler har råd att efterfråga. Att åstadkomma detta har varit efterfrågat av Staden och branschen under årtionden. En avgörande framgångsfaktor är att få till en hög seriell produktion av Stockholmshusen. Detta är dock inte fullt ut möjligt idag pga. att marktilldelningen för detta ändamål till bostadsbolagen har avstannat.

Förslaget till riktlinjer innehåller ett antal förslag till åtgärder i syfte att förbättra bostadsförsörjningen. Bolaget vill lämna följande kompletterande förslag i syfte att underlätta en god genomförbarhet i nyproduktionen:

- Antal lägenheter i respektive projekt är avgörande för projektekonomi. Små projekt ger högre byggkostnader än större projekt. Ett större antal lägenheter per projekt efterfrågas, då det underlättar produktion av hyresrätter som fler har råd att efterfråga.
- Nyproduktion kan genom innovativt tänkande ske med skiftande markförutsättningar. Vid sämre markförutsättningar är det än mer viktigt med större projektvolym.
- Ett utökat fokus och samarbete i stadsplaneringsprocessen efterfrågas.
- Frågan om behov av parkeringsplatser tar mycket tid och kraft i planeringsprocessen. Utökad användning av mobilitetslösningar minskar behov av mark och byggnader för parkering, vilket pressar priserna.

I riktlinjerna står angivet att en stor utmaning är att skapa förutsättningar för personer med låga inkomster att kunna efterfråga lämplig bostad. Det kan

konstateras att nyproduktionskostnaderna är förhållandevis höga, vilket leder till höga hyror. De lägsta hyrorna kommer alltid att återfinnas i det befintliga beståndet. Det är således viktigt att ha ett tillräckligt och väl varierat bestånd för att kunna möta efterfrågan med olika typer av lägenheter.

## **ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAG**

Riktlinjerna berör de allmännyttiga bostadsföretagen i ett särskilt avsnitt.

Familjebostäder ställer sig positivt till att öka tillgängligheten för äldre och funktionshindrade genom t.ex. byte till bostad i entréplan. Familjebostäder har i många delar av staden ett tillräckligt bestånd för att möjliggöra detta, men kan i begränsad mån aktivt medverka till sådana byten inom fastigheten. Det bör i Riktlinjerna tydliggöras att huvudansvaret för uthyrning och omflyttningar sker genom Bostadsförmedlingen som bostadsbolagen har avtal med.

Social hållbarhet och trygghet i hemmiljön är av största vikt för Familjebostäder. Det kan inte nog understrykas vikten av samverkan mellan olika aktörer i det som sker framför allt i bostadsområdena och centrumbildningar genom t.ex. olika former av platssamverkan.

Familjebostäder och övriga kommunala bostadsbolag arbetar aktivt med olika former av trygghetsskapande åtgärder. Bostadsbolagen ingår i olika samarbeten för att öka tryggheten i våra bostadsområden. Bostadsbolagen har bildat fastighetsägareföreningar för att stärka förutsättningarna att gemensamt med privata fastighetsägare komma tillrätta med otrygga miljöer. Vi samarbetar på olika sätt med polisen, stadsdelsförvaltningarna och andra aktörer i olika sammanhang.

Familjebostäder har anslagit information i våra allmänna utrymmen om var man som utsatt kan vända sig för att få stöd och hjälp. I förvaltning bistår vi staden med lägenheter för personer som behöver skyddat boende och vårt strukturella arbete med olaga andrahandsuthyrning motverkar otrygga bostadsförhållanden för både barn och vuxna. Detta aktiva arbete för att motverka otrygga boendemiljöer kommer att fortsätta.

De kommunala bostadsbolagen inrymmer ett större samhällsansvar i sin allmännyttiga roll, vilket också kan ses i ett historiskt perspektiv. Den gemensamma Störningsjouren har funnits sedan 1986 och kan rycka ut på störningar under kvällar, nätter och helger året om. Jouren är till för alla hyresgäster i Stockholms kommunägda bostadsföretag. Alla uttryckningar rapporteras till bostadsbolagen som på dagtid följer upp störningarna.

På motsvarande sätt som Familjebostäder föreslagit i samband med Stadens framtagande av ett Program för att motverka hemlöshet föreslår bolaget att Riktlinjer för bostadsförsörjningen kompletteras med en diskussion och strategi

för att säkerställa att även andra fastighetsägare än de kommunägda tar ett större ansvar för att tillhandahålla lägenheter för utsatta grupper.

AB Familjebostäder  
Jonas Schneider  
VD

## **Digitala signaturer**

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Jonas, Schneider	2020-09-02