

Handläggare:

Carolina Tillborg, 08-508 29 739

Till

Stadsbyggnads- och kulturrörelsen

Remiss om Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017-2020

Svar på remiss från Stadsbyggnads- och kulturrörelsen (dnr 129-693/2017).

Ärendet

Enligt bostadsförsörjningslagen ska kommunen planera för bostadsförsörjningen genom riktlinjer som antas av kommunfullmäktige. Riktlinjerna ska grunda sig på en analys av den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

Stockholm stad bedriver ett brett arbete med bostadsförsörjningsfrågor. Det långsiktiga målet är att bygga 140 000 lägenheter till 2030 varav 40 000 ska byggas fram till 2020. Bostäder för unga, studenter och andra grupper som står långt ifrån bostadsmarknaden ska särskilt prioriteras.

Stadsbyggnads- och kulturrörelsen har remitterat "Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017-2020" till bl.a. Stockholms Stadshus AB, som i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem och Micasa. Nedan följer en redovisning av bolagens remissvar i huvudsak. Remissvaren i sin helhet återfinns i bilagorna.

Underremiss

AB Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Svenska Bostäder välkomnar riktlinjerna för bostadsbyggandet. Ett långsiktigt och strategiskt arbete är en förutsättning för ett hållbart bostadsbyggande. Detta såväl avseende volym som kvalitet. Därmed läggs också grunden till att kunna producera bostäder för fler grupper med stort behov. Exempel på detta är Stockholmshusen och Snabba Hus. De förstnämnda syftar till att pressa produktionskostnader och därmed lägga grunden för lägre hyror. Det sistnämnda för att pressa produktionstid och rationalitet för att även i detta fall uppnå rimliga boendekostnader för unga och studenter (bilaga 1).

AB Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Familjebostäder står inför ett angeläget uppdrag och en stor utmaning, den högsta nyproduktionstakten på mycket länge. En del av bostäderna ska byggas för att passa särskilda grupper men bolaget ska i huvudsak producera och erbjuda bostäder som kan

efterfrågas av alla. Kontinuerlig och strategisk omvärldsanalys är av väsentlig betydelse för en lyckosam utveckling av Stockholms bostadsmarknad. Stadsutvecklingen förutsätter vidare inte bara goda bostäder, utan även attraktiva omgivningar med i vissa fall utbyggd kollektivtrafik. Riktlinjer för bostadsförsörjningen välkomnas därför av bolaget.

Bolaget byggstartar snart det första projektet inom ramen för Stockholmshusen, i syfte att minska byggkostnaderna och därmed hyresnivåerna i nyproduktionen. Uthyrning av nyproduktionen förväntas emellertid leda till flyttkedjor och därmed till friställda lägenheter inom befintligt bestånd. Ett sätt att aktivt bidra till skapande av sådana flyttkedjor kan vara ökade möjligheter att rikta erbjudanden om uthyrning i nyproduktion till befintliga hyresgäster, möjligen i nyproduktionens närområde (*bilaga 2*).

AB Stockholmshems remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Stadens utveckling beror inte enbart på bostäder, utan även omkringliggande miljö och samhällsservice. Bolaget välkomnar därmed den omvärlds- och nutidsanalys framförd i riktlinjerna för bostadsförsörjningen.

Stockholmshems huvudsakliga utmaning består av den högsta nyproduktionstakten på länge. Bolaget ser en utmaning i att bygga bostäder med låga hyror som alla stockholmare kan efterfråga, men utvecklingsmöjligheter föreligger i det löpande arbetet med och kommande byggstart av de första Stockholmshusen.

Riktlinjerna beskriver att de allmännyttiga bostadsbolagen särskilt ska prioritera byggandet av bostäder för unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden. Bolaget konstaterar att det kan finnas särskilda behov av bostäder med specifika lösningar så som modulhus m.m., men anser att bolagets nyproducerade lägenheter ska kunna efterfrågas av alla stockholmare, vilket alla grupper gynnas av. Detta i sin tur skapar förutsättningar för flyttkedjor (*bilaga 3*).

Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Micasa Fastigheter finner att de framtagna riktlinjerna väl sammanfaller med bolagets huvuduppdrag att tillhandahålla välskötta, trygga och tillgängliga bostäder med rimliga hyror för äldre och personer med funktionsnedsättningar.

Micasa Fastigheter är Stockholms stads största fastighetsägare av vård- och omsorgsboenden och äger samtliga av stadens servicehus. Bolaget bedriver en aktiv planering av den nyproduktion av de nya vård- och omsorgsboenden med kommunalt huvudmannaskap som äldreboendeplaneringen bedömer att det finns behov av till 2040.

Bolaget understödjer de utredningar som visar på ett ökat behov av en mellanboendeform av tillgängliga bostäder inom den ordinarie bostadsmarknaden. En ökad nyproduktion av seniorboende med aktivitetscentra kan bidra till att uppskjuta eller minska behovet av flytt till biståndsbedömt boende, minska behovet av stöd från hemtjänsten och bidra till att flyttkedjorna inom det befintliga beståndet fungerar (*bilaga 4*).

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen anser att förslaget till Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017-2020 behandlar och gör analyser av områden som är väsentliga för planeringen av bostadsförsörjningen i Stockholm. Det är riktlinjer som tar ett brett tag om bostadsfrågorna och lyfter omvärldsförutsättningar som bidrar till stadens utveckling, vilket koncernledningen och bostadsbolagen ser positivt på.

Vidare lyfts relevanta och aktuella utmaningar, till exempel att bygga hyresrätter med rimlig hyra för att ge fler grupper inträde på bostadsmarknaden. Bostadsbolagen arbetar inom detta område bl.a. med projektet Stockholmshusen, vars syfte är att bygga bostäder med god kvalitet till lägre byggkostnader. Bostadsbolagens samlade nyproduktion skapar förutsättningar för en annan utmaning; att få igång flyttkedjor.

Micasa Fastigheters roll är viktig och central i arbetet med att skapa fler boenden för prioriterade grupper. Riktlinjerna visar på ett ökat behov av särskilt boende för äldre. I boendepplan för 2018 med utblick för 2040 föreslås utöver vård- och omsorgsboenden en ny boendeform, ett så kallat seniorboende med aktivitetscentra. En ökad nyproduktion av denna boendeform kan bidra till att skapa flyttkedjor, minska behovet av hemtjänststöd och skjuta på eller minska behovet av flytt till biståndsbedömt boende. Detta anser koncernledningen som ett positivt bidrag till stadens bostadsförsörjning samt möjlighet att skapa de flyttkedjor som behövs.

Sammantaget anser koncernledningen att riktlinjerna visar på den målinriktning kring bostadsfrågan som staden samlat uppvisar. Koncernens bolag har en viktig roll i att förverkliga bostadsmålet och all den infrastruktur som följer av utbyggnaden av Stockholm. I arbetet framöver ligger att jobba med flera olika tidsperspektiv, att fortsätta utveckla processerna både internt och externt för att möta behoven hos stockholmarna.



Jonas Schneider
Vice VD

Bilagor

1. Remissvar AB Svenska Bostäder
2. Remissvar AB Familjebostäder
3. Remissvar AB Stockholmshem
4. Remissvar Micasa Fastigheter i Stockholm AB



Remissvar - Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017-2020

AB Svenska Bostäder har via Stadshus AB inbjudits att inkomma med synpunkter med anledning av förslaget till rubricerade riktlinjer.

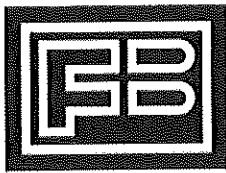
Bostadsbristen är numera påtaglig i hela landet och i synnerhet i storstadsregionerna. Bostadsbristen i Stockholm är av så stor omfattning att det är en hämsko för tillväxten. I synnerhet är bristen påtaglig avseende hyresrätter.

Om bostadssituationen varaktigt skall kunna förbättras krävs långsiktighet och uthållighet. Ledtiderna för bostadsbyggande är så långa att dagens beslut inte resulterar i färdiga bostäder förrän om flera år. I den rådande situationen är också vissa grupper särskilt utsatta. Nämnas kan studenter och ungdomar, socialt utsatta grupper samt nyanlända och flyktingar. Produktionskostnader och det starka efterfrågetrycket leder till såväl höga hyror som höga överlåtelsepriser på bostadsrätter och egna hem. Olika former av exempelvis skatterättsliga reformer vore önskvärda för att stimulera en ökad rörlighet på bostadsmarknaden.

Mot denna bakgrund välkomnar vi riktlinjerna för bostadsbyggandet. En långsiktigt och strategiskt arbete är en förutsättning för en hållbart bostadsbyggande. Detta såväl avseende volym som kvalité. Därmed läggs också grunden till att kunna producera bostäder för fler grupper med stort behov. Exempel på detta är Stockholmshusen och Snabba Hus. De förstnämnda syftar till att pressa produktionskostnader och därmed lägga grunden för lägre hyror. Det sistnämnda för att pressa produktionstid och rationalitet för att även i detta fall uppnå rimliga boendekostnader för unga och studenter.

Med vänlig hälsning
AB SVENSKA BOSTÄDER

Pelle Björklund



Remissvar – Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017-2020

Bakgrund

Familjebostäder har av Stockholm Stadshus AB inbjudits att lämna synpunkter på förslag till "Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017-2020".

Familjebostäders kommentarer

Familjebostäder står inför ett angeläget uppdrag och en stor utmaning, den högsta nyproduktionstakten på mycket länge. En del av bostäderna ska byggas för att passa särskilda grupper men bolaget ska i huvudsak producera och erbjuda bostäder som kan efterfrågas av alla. Kontinuerlig och strategisk omvärldsanalys är av väsentlig betydelse för en lyckosam utveckling av Stockholms bostadsmarknad. Vaksamhet från bolagets sida i fråga om marknadsförutsättningar är och kommer att förbli nödvändig inför beslut om genomförande av varje projekt. Stadsutvecklingen förutsätter vidare inte bara goda bostäder, utan även attraktiva omgivningar med i vissa fall utbyggd kollektivtrafik. Riktlinjer för bostadsförsörjningen välkomnas därför av bolaget.

Bolaget byggstartar snart det första projektet inom ramen för Stockholmshusen, i syfte att minska byggkostnaderna och därmed hyresnivåerna i nyproduktionen. Hyrorna i nyproduktionen förmodas ändå förbli på en nivå som innebär att alla inte kan efterfråga dem. Uthyrning av nyproduktionen förväntas emellertid leda till flyttkedjor och därmed till friställda lägenheter inom befintligt bestånd. Ett sätt att aktivt bidra till skapande av sådana flyttkedjor kan vara ökade möjligheter att rikta erbjudanden om uthyrning i nyproduktion till befintliga hyresgäster, möjligen i nyproduktionens närområde.

AB FAMILJEBOSTÄDER

Anette Sand

Stockholmshem

Remissvar - Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017-2020

AB Stockholmshem (bolaget nedan) får härmed avge följande remissvar över rubricerat ärende.

Bakgrund

Stockholms Stadshus AB har remitterat rubricerad remiss till bolaget för svar. Riktlinjerna för bostadsförsörjningen 2017-2020 representerar planeringen för att alla stockholmare ska kunna leva i goda bostäder och grundar sig på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

Bolagets synpunkter

Stadens utveckling beror inte enbart på bostäder, utan även omkringliggande miljö och samhällsservice. Bolaget välkomnar därmed den omvärlds- och nutidsanalys framförd av riktlinjerna för bostadsförsörjningen.

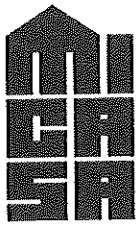
Stockholmshems huvudsakliga utmaning består av den högsta nyproduktionstakten på länge. Bolaget ser en utmaning i att bygga bostäder med låga hyror som alla stockholmare kan efterfråga, men utvecklingsmöjligheter föreligger i det löpande arbetet med och kommande byggstart av de första Stockholmshusen.

Riktlinjerna beskriver att de allmännyttiga bostadsbolagen särskilt ska prioritera byggandet av bostäder för unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden. Följdvist blir frågan huruvida bolaget ska bygga enskilda hus för särskilda grupperingar snarare än att fokusera på bostäder för alla. Vid ett särskilt behov av bostad så som för nyanlända och studenter krävs specifika lösningar så som modulhus och kanske särskilda utrymmen som lämpar sig för studenter vilket blir rimligt att stadens resurser särskilt bygger. Men det är tveksamt att allt mer kategorisera nyproduktion snarare än att bolagets nyproducerade lägenheter ska kunna efterfrågas av alla stockholmare, vilket alla grupper gynnas av. Detta i sin tur skapar förutsättningar för flyttkedjor. Bolagets uppfattning är att särskilda grupper efterfrågar samma bostäder som efterfrågas av alla stockholmare

Det som skulle kunna förtydligas är de interna processerna som behövs för att kunna uppnå de mål om en ändamålsenlig bostadsförsörjning i framtiden.

Stockholm, 2017-04-28

Linus Johansson
Tf VD



Svar på remiss avseende Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017-2020

Micasa Fastigheter har fått ovan rubricerad underremiss från Stockholms Stadshus AB för yttrande senast den 28 april 2017.

Ärendet

Enligt bostadsförsörjningslagen ska kommunen planera för bostadsförsörjningen genom riktlinjer som antas av kommunfullmäktige. Stockholm stad bedriver ett brett arbete med bostadsförsörjningsfrågor. Det långsiktiga målet är att bygga 140 000 lägenheter till 2030 varav 40 000 ska byggas fram till 2020. Micasa Fastigheter har en ledande roll i stadens äldreboendeplanering, och bidrar också till att skapa fler boenden för prioriterade utsatta grupper.

Staden har en styrgrupp och en referensgrupp för äldreboendeplanering och varje år tas en boendeplan fram för det långsiktiga behovet av vård- och omsorgsboenden till 2040. Från år 2024 beräknas behoven av särskilt boende för äldre öka. Utöver vård- och omsorgsboenden behövs därför fler seniorboenden inom det ordinära bostadsbeståndet, för att underlätta för äldre att kunna välja ett boende med en tillgänglighet som medger ett aktivt liv. Under 2016 presenterades äldreboendeutredningens delrapport, och en slutrapport ska lämnas 2018. I utredningen föreslås att staden ska erbjuda tre boendeformer för äldre, vård- och omsorgsboende, servicehus och trygghetsboende med aktivitetscentra. I boendeplanen för 2018 med utblick mot 2040 föreslås att den senare boendeformen kallas seniorboende med aktivitetscentra.

Micasa Fastigheters synpunkter

Micasa Fastigheter finner att de framtagna riktlinjerna väl sammanfaller med bolagets huvuduppdrag att tillhandahålla välskötta, trygga och tillgängliga bostäder med rimliga hyror för äldre och personer med funktionsnedsättningar.

Micasa Fastigheter är Stockholms stads största fastighetsägare av vård- och omsorgsboenden och äger samtliga av stadens servicehus. Bolaget bedriver en aktiv planering av den nyproduktion av de 22 nya vård- och omsorgsboenden med kommunalt huvudmannaskap som äldreboendeplaneringen bedömer att det finns behov av till 2040. Bolaget understödjer också de utredningar som visar på ett ökat behov av en mellanboendeform av tillgängliga bostäder inom den ordinarie bostadsmarknaden. En

ökad nyproduktion av seniorboende med aktivitetscentra kan bidra till att uppskjuta eller minska behovet av flytt till biståndsbedömt boende, minska behovet av stöd från hemtjänsten och bidra till att flyttkedjorna inom det befintliga beståndet fungerar. Som en aktiv ägare och förvaltare av trygghets- och seniorbostäder ser Micasa det som naturligt att även utveckla rollen att bygga nya sådana seniorbostäder med hyresrätt som en viktig del i stadens bostadsförsörjning.

Vänliga hälsningar

Maria Mannerholm
VD