



DATUM  
2014-08-05  
2014/1198

KONTAKTPERSON  
Annika Hejde Palm  
VD-staben  
08-737 21 60

Stockholms Stadshus AB  
Jennie Landegren

jennie.landegren@stadshusab.se

## Underremiss – Program för HBT-frågor 2014-2017

Stockholms Stadshus AB har 2014-05-27 sänt rubricerad remiss till bolaget för yttrande.

Bolaget ser mycket positivt på initiativet till en HTBQ-policy för Stockholms Stad. Det är angeläget att Stadens syn på HTBQ-frågor manifesteras och att det tydliggörs och sprids inom alla verksamheter att alla människor ska behandlas med respekt i vår stad.

Staden har efterfrågat konkreta förslag utifrån tjänsteutlåtande 2014-02-05 "Program för HBT-frågor 2014-2017". Bolaget har tagit del av tjänsteutlåtandet och besvarar underremissen utifrån detta.

Målsättning för "Program för HBT-frågor 2014-2017" anges vara

- Att boende och besökare blir bemötta med öppenhet och respekt oavsett kön, sexuell läggning, könsuttryck och könsidentitet.
- Att Stockholms stads kommunikation beaktar HBT-perspektivet både språkligt och bildmässigt och bidrar till att synliggöra målgruppen.
- Att medarbetare inom stadens egna verksamheter samt verksamheter som arbetar på uppdrag av Stockholms stad har relevant HBT-kompetens för att på ett professionellt sätt ge invånarna den service som motsvarar deras behov.

### Familjebostädernas synpunkter

Bolaget anser att handlingsplanen, precis som HBTQ-policyn gör, även ska omfatta Queer-personer. Nuvarande handlingsplan omfattar inte dessa personer.

Under rubriken "Styrande lagar och dokument" anges i ett stycke bland annat att innehåll i personalpolicy m fl dokument ska borga för jämställdhet, mångfald och likabehandling i fråga om arbetsförhållanden och anställningsvillkor i Stadens verksamheter.

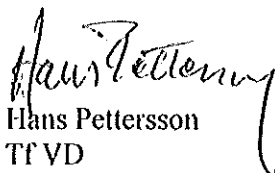
### AB FAMILJEBOSTÄDER

Sankt Eriksgatan 47, Box 40103, 100 28 Stockholm  
Tel 08-737 20 00, Fax 08-737 21 38  
E-post sylvia.skoldeback@familjebostader.com  
Org nr 556035-0067, www.familjebostader.com



Bolaget anser att en HBTQ-policy på ett än tydligare sätt än "Program för HBT-frågor 2014-2017" ska syfta till att Stadens mål för bemötande, synliggörande och kompetens inte bara ska riktas till boende och besökare. Även de många HBTQ-personer som är medarbetare i Stadens verksamheter bör lyftas fram redan i detta sammanhang. Det är väsentligt att alla medarbetare i Stadens verksamheter, på samma sätt som boende och besökare i Staden, känner sig sedda och respekterade och att de behandlas på samma sätt av chefer och kolleger oavsett sexuell läggning, könsöverskridande uttryck eller identitet.

AB FAMILJEBOSTÄDER



Hans Pettersson  
Tf VD



## Remissvar

DATUM

2014-08-21

Dnr

2014/1222

KONTAKTPERSON

Magnus Thulin

Fastighetsavdelningen

08-737 20 68

## Remissvar om "Revidering av Vision 2030 – ett Stockholm i Världsklass"

### Ärendet

Sedan stadens gemensamma vision om Ett Stockholm i världsklass 2030 togs fram under 2006 och 2007 har omvärlden förändrats och därmed också stadens långsiktiga förutsättningar. Med det som grund har stadsledningskontoret sedan hösten 2012 lett ett arbete med utvärdering och revidering av Vision 2030. Framtagen revidering har AB Familjebostäder, genom Stadshus AB, erhållits att lämna synpunkter på.

### Sammanfattning

Familjebostäder lyfter här, utifrån bolagets perspektiv och verksamhet, fram konkreta förbättringsförslag för att vidareutveckla remissunderlaget.

- I processen för att skapa delaktighet är det är önskvärt att hitta en lösning som balanserar rätten och förväntningarna till inflytande och stadens nödvändiga förutsättningar för nyproduktion av bostäder och fortsatt tillväxt.
- Det centrala trygghetsarbetet i bostadsområdena måste kompletteras i större utsträckning med att utveckla stadsdelarnas funktionalitet.
- Utbyggnationen av infrastruktur och transportsystemet bör koordineras noggrant med byggnationen av nya bostäder för att nå uppsatta mål om livskvalité, miljö och skapa de finansiella förutsättningarna för nyproduktion av bostäder.
- Ytterligare fokus bör läggas på att bygga ihop ytterstadstadsdelarna för bättre rörlighet och sammanhållning.
- Hyresrättens betydelse för rörligheten på arbetsmarknaden bör lyftas fram tydligare.
- För att kunna skapa en fungerande bostadsmarknad med tillgängliga bostäder bör arbetet med nyproduktion kompletteras med en utveckling i användningen av samtliga delar av det befintliga bostadsbeståndet.
- Ambition och tydlighet avseende betydelsen av medborgarnas beteende för minskad klimatpåverkan bör kompletteras i underlaget, likväl som hur staden vill arbeta med detta.

### AB FAMILJEBOSTÄDER

Hammarby Fabriksväg 67, Box 92100, 120 07 Stockholm  
 Tel 08-737 20 00, Fax 08-737 20 32  
 E-post [frank.strand@familjebostader.com](mailto:frank.strand@familjebostader.com)  
 Org nr 656035-0067, [www.familjebostader.com](http://www.familjebostader.com)



- Underlaget bör kompletteras med de utmaningar som kommer av en global uppvärmning för fastigheters eventuella behov av kyla under varmare perioder.

## Familjebostädernas synpunkter

Familjebostäder anser att givna omständigheter till föreslagen revidering ligger i linje med bolagets egen ambitionsnivå och utvecklingspotential. Bolaget avser i detta remissvar kommentera de områden som bolaget är i direkt påverkan av samt har beröring med. För en överskådlighet följs stadsledningskontorets rubriksättning i tjänsteutlåtandet.

### Stockholmarnas stad

#### *Delaktighet och trygghet*

I stadens arbete med att bygga ett Stockholm med sikte mot 2030 är det viktigt att växla upp processen och förstärka delaktigheten hos invånare, företag och föreningar i stadens planprocessarbete. Familjebostäder anser att det är önskvärt att hitta en lösning som både skapar en relation där upplevt inflytande stämmer överens med hur det faktiskt ska bli samt där staden klarar av att skapa förutsättningar för att producera bostäder för att tillmötesgå befolkningsökning och ekonomisk utveckling. Ett alternativ till dagens återkommande kollisionsskur mellan invånare, politik och planerare är en process med relation och medskapande som utgår från ramar som visar expertkunskaperna som krävs och medvetenhet om politikernas rätt att fatta beslut. Staden måste ta ett helhetsgrepp över hur invånarna upplever processen. Det finns idag en generell misstänksamhet mot stadens byggplaner och uttalanden om svikna löften är återkommande i nuvarande dialog mellan beslutsfattare och berörda.

Det centrala trygghetsarbetet i bostadsområdena måste kompletteras i större utsträckning med att utveckla stadsdelarnas funktionalitet. Det är ett pågående arbete som dock kräver uthållighet och engagemang över tid. Familjebostäder ser vikten av långsiktiga aktörer som kan bibehålla stabilitet i områdena. Stadens närvaro och olika funktioner är viktiga för denna långsiktighet.

#### *En stad av mångfald – en sammanhållen stad.*

Familjebostäder anser att det är en god idé att använda de kommunala bostadsbolagen som "motor" för att öka intresset för nyproduktion i områden där intresset hos de privata bolagen är svagt eller där de privata bolagen har svårt med förhandsförstäljningen som krävs för att nyproduktionen ska kunna starta produktionsstarta. Familjebostädernas uppfattning är dock att ovan beskrivna arbetssätt ofta står i konflikt med finansieringen, då det ofta krävs olika kapitalkrävande investeringar i form av t.ex. infrastruktursatsningar för att nya bostäder ska kunna komma till stånd. Det finns även en konflikt mellan kraven på affärsmässighet och det ansvar som de kommunala bostadsbolagen avses ta i områden med lägre attraktivitet. Lönsamheten per projekt går inte alltid att räkna hem kortsiktigt, men samtidigt har bolaget en stark tilltro till att investeringarna på lång sikt leder till stabilare och mer attraktiva bostadsområden, varför investeringarna bör genomföras. Visionsdokument och avkastningskrav är dock inte samspelta i detta avseende. Hur finansieringsstrategier som både skapar affärsmässiga relationer och katalyserar utveckling kan åstadkommas bör belysas ytterligare, d.v.s. hur lägre direktavkastningar kan accepteras om värdetillväxt kan skapas på sikt.

Om varje stadsdel ska resa sig på egen hand kommer det ta mycket längre tid än om stadsdelarna kan dra nytta av varandra. Det är bra att visionen nämmer behovet av att bryta de fysiska barriärerna, Familjebostäder anser dock att det är viktigt att lägga ytterligare fokus på att bygga ihop ytterstadstadsdelarna för bättre rörlighet och sammanhållning. Samtidigt är det viktigt att fokusera på kvarboende och möjligheten att erbjuda attraktiva boendeformer för dem som i dagsläget väljer att flytta till mer efterfrågade stadsdelar. Bostadskarriär ska kunna göras i samtliga stadsdelar.

## Innovativ och växande

### *Centrum i en stark och växande region*

Ett väl fungerande transportsystem är en viktig förutsättning för Stadens förmåga att utvecklas enligt visionen. Ett så stort befolkningstillskott får naturligen konsekvenser på transportsystemet. Det finns en uppenbar risk för ökad trängsel i kollektivtrafiken kopplat till en ökad befolkning så som t.ex. ökad belastning vid omstigningsplatser. I utbyggnationen av staden anser Familjebostäder att utbyggnationen av transportsystemet bör koordineras noga med byggnationen av nya bostäder för att värna om livsmiljön och minska stadens klimatpåverkan enligt visionen. Det säkerställer även att det tillkommande värde som infrastrukturen ger kan tas upp i bostädernas värdering, oavsett upplåtelseform, för att möjliggöra fortsatta investeringar i infrastruktur.

En förutsättning för att verksamheter ska kunna etablera sig i Stockholm och för att företag ska kunna rekrytera kompetent personal är att det finns tillgång på fler bostäder. Bristen på tillgängliga bostäder hämmar den utveckling som eftersträvas enligt visionen. Bostadsmarknadens förmåga att möta efterfrågan på bostäder har alltid varit avgörande för tillväxten i storstadsregionen Stockholm på kort och på lång sikt. Vår möjlighet att försörja bostadsmarknaden med bostäder utgör därmed ett värde för den attraktionskraft som lockar arbetskraft och kompetens till Stockholm vilket är en förutsättning för fortsatt tillväxt.

## Mångsidig och upplevelserik

### *Levande stad*

En väl fungerande bostadsmarknad är en förutsättning för att Stockholm ska förvalta de goda förutsättningarna som finns för en fortsatt tillväxt. Bolaget hade med fördel sett ett mer utvecklat resonemang om hyresrättens specifika betydelse för rörligheten på arbetsmarknaden. De låga trösklar som finns, ur ett hyresgästperspektiv, för att hyra och säga upp en hyresrätt gör att hyresrätten har en särskilt viktig roll för Stockholms fortsatta utveckling i detta avseende.

Familjebostäder delar uppfattningen att fler och fler ställer sig i bostadskön då kötid i en marknad med efterfrågeöverskott utvecklats till ett värde i sig. Såväl revideringen av visionen som tjänsteutlåtandet är fokuserade på att befolkningsökningen ska mötas med nyproduktion.

Efterfrågan på hyresmarknaden avser i större del det äldre beståndet av hyresrätter, där hyrorna är markant lägre. Familjebostäder anser att för att snabbare nå en bättre fungerande bostadsmarknad är att vidareutveckla och optimera användningen av samtliga delar av det befintliga bostadsbeståndet för att få en större rörlighet där bostadskonsumtionen följer önskemål, behov och förutsättningar. Nyproduktion tar tid och bidrar enbart på marginalen med tillskott

av nya bostäder, i relation till omfattningen av det befintliga beståndet av bostäder.

Sammanfattningsvis anser Familjebostäder att nyproduktionen är central, men kommer inte enskilt att lösa bristen på bostäder. Detta resonemang ser Familjebostäder gärna att tjänsteutlåntandet kompletteras med, för att nå en fungerande bostadsmarknad inom visionens tidshorisont.

Planprocessen är central för bolagets förutsättningar att nå nominella mål om nyproduktion. Vidareutvecklingen av kundperspektivet ligger i tiden och väcker rätt diskussioner inom den egna organisationen om frågor som vem kunden är, vad är service och vad är kvalitet? I slutändan ser Familjebostäder att detta landar i en ny balans inom frågor, som tex utformning där bostadsbyggare får och tar ett större ansvar för det enskilda huset, medan staden tar helhetsansvaret på högre nivåer.

#### *En ekologiskt hållbar stad*

Det finns ett samband mellan ambitionen att energieffektivisera det befintliga beståndet, teknikutvecklingen och innovationen i regionen. En framgångsfaktor i arbetet med att nå de ambitiösa och nödvändiga mål staden har satt upp är att skapa och stimulera tvärsektoriella arenor för lärande och utveckling. Stadens bolag är en lättillgänglig del av den testbädd som finns tillgänglig, men detta arbete kommer behöva balanseras med bolagets krav på affärsmässigt agerande.

I analysen inför revideringen berörs ämnet om medborgarnas beteenden kort, med fokus på prismekanismer för att styra dessa. Familjebostäder saknar tydligheten och en ökad ambition i perspektivet om att medvetandegöra och engagera medborgarna, utöver att informera. Att stimulera och ge verktyg för att lättare göra rätt val när dessa finns, utifrån ett ekologiskt hållbart perspektiv. Ett konkret exempel från bolagets verksamhet är den framgångsrika satsningen på tävlingen "Matavfallskampen".

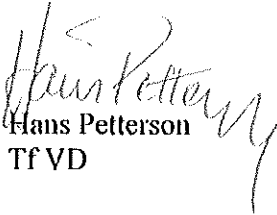
När det gäller klimatanpassningen saknar bolaget ett resonemang om den risk som kommer av en ökad uppvärmning. En ökad global uppvärmning kommer öka behovet av att kyla ner fastigheter under den varma perioden, vilket i slutändan bidrar till ett ökat energibehov. Till denna riskbedömning och behov av att skapa beredskap ska även sommarens extrema vädersituationer läggas. Ett konkret exempel på stadens infrastruktur som nyligen utmanats är dagvattenhanteringen.

#### Vision och genomförande

Punktlistan under rubriken "Stockholms utmaningar" är en blandning av visioner och utmaningar. Texten bör förtydligas eller delas upp i olika avsnitt för de respektive delarna.

Bolaget anser att genomförandeavsnittet bör vara renodlat. Avsnitten som följer från sid 25 handlar om genomförandet, vilket bör vara huvudrubriken. Avsnittet bör ha fokus på hur arbetet bedrivs organisatoriskt och hur styrningen samt ledningen ser ut.

Sammanfattningsvis ställer sig bolaget bakom majoriteten av det som lyfts fram i remissunderlaget, men har ovan lyft fram ett antal områden och konkreta förbättringsförslag för att säkerställa att vision 2030 ger vägen mot ett Stockholm i världsklass.

  
Hans Pettersson  
Tf VD



## Remissvar

DATUM  
2014-09-03

KONTAKTPERSON  
Lotta Vidén  
Fastighetsavdelningen  
08-737 24 05  
Dnr 2014/1734-1.5

## Remissvar om "Program för en sammanhållen stad 2015-2020", dnr 319-858/2014

### Ärendet

Familjebostäder har givits möjligheten att inkomma med synpunkter på "Program för en sammanhållen stad 2015-2020" som har syfte att ersätta stadens tre ytterstadsvisioner, Vision Järva 2030, Vision Söderort 2030 och Vision Hässelby-Vällingby 2030 till ett gemensamt program för ytterstadens utveckling. Programmet är inriktat på att fortsätta det arbete som inletts inom ovanstående visioner.

Programmets målområden är stadsdelar i Rinkeby-Kista, Spånga-Tensta, Skärholmen, Hässelby-Vällingby, Enskede-Årsta-Vantör och Farsta stadsdelsnämnder. Stadsdelarna är Rinkeby, Husby, Akalla, Kista, Vårberg, Bredäng, Sättra, Skärholmen, Hässelby gård, Grimsta, Hässelby strand, Vällingby, Rågsved, Hagsättra, Högdalen, Bandhagen, Östberga, Farsta strand, Hökarängen, Farsta och Fagersjö.

### Huvudteman:

- Stadsmiljö och boende
- Skola och utbildning
- Jobb och företagande
- Lokalt arbete med social hållbarhet (fd Trygghet i vardagen)

Programmet innehåller sju mål och 13 delmål inom huvudtemana.

### Sammanfattning

Familjebostäder ser det nya programmet för en sammanhållen stad som ett bra verktyg där ytterstadsfrågorna tydligt lyfts fram med en vilja att konkretisera huvudteman, mål, uppföljning och ansvar.

Bolaget har lyft frågor om innehållet i temat "lokalt arbete med social hållbarhet" där vi menar att trygghetsfrågor måste vara i fokus samt vikten av att både stadens och privata bostadsbolag deltar i arbetet.

Vidare oroas bolaget för att uppstartade och pågående projekt i våra utsatta stadsdelar kan komma att upphöra om stadsdelsnämnderna inte kan finansiera satsningarna inom ordinarie verksamhet då de tidigare finansierats via ytterstadsmedel.

### AB FAMILJEBOSTÄDER

Box 92100, 120 07 Stockholm  
Tel 08-737 20 00, Fax [Fax dir]  
E-post lotta.viden@familjebostader.com  
Org nr 566035-0067, www.familjebostader.com





Familjebostäder håller med om vikten av långsiktighet i arbetet med ytterstadsutveckling och programmet sätter upp mål för programtiden 2015-2020, men det bör framgå när programmet ska revideras och nya mål för att nå den övergripande visionen om 2030 ska genomföras.

### **Familjebostäders synpunkter**

Familjebostäders huvuduppdrag är att förvalta fastigheter, erbjuda god service till bolagets bostads- och lokalhyresgäster samt bygga nya bostäder. Till det har Familjebostäder ett särskilt uppdrag att bidra till livskvalitet, attraktivitet och utveckling i de områden där vi har stora fastighetsbestånd och bolaget har inom ramen för Vision 2030 och de tre ytterstadsvisionerna varit aktivt part i arbetet med att utveckla stadsdelarna i ytterstadsområdena.

Trygghet, bra boendemiljö och ökad sysselsättning är i fokus i Familjebostäders tyngdpunktsarbete i stadsdelarna Rågsved, Högdalen, Farsta, Rinkeby och Tensta.

Familjebostäder ser det nya Programmet för en sammanhållen stad som ett bra verktyg där ytterstadsfrågorna tydligt lyfts fram med en vilja att konkretisera huvudteman, mål, uppföljning och ansvar.

Familjebostäder ser visionsarbetet för ytterstadsutvecklingen som en viktig del i bolagets eget utvecklingsarbete och lämnar här följande synpunkter på presenterat program. Synpunkterna är punktade utan prioritering.

- Lokalt arbete med social hållbarhet (fd Trygghet i vardagen)

Familjebostäder har varit delaktigt i alla genomförda boendedialoger i söderort. I majoriteten av alla inkomna synpunkter är trygghetsfrågor det som bostadsbolagen och stadsdelarna får mest åsikter om, det är allt från yttre miljö, dålig belysning, otrygga centrum och t-baneuppgångar, kriminalitet, hemlösa, till att skapa ungdomsaktiviteter och mötesplatser.

Vikten av bostadsbolagens och stadsdelsnämndernas samverkan i trygghetsfrågorna tydliggörs genom de lokala styrgrupperna och bostadsbolagens deltagande i dessa. Familjebostäder förutsätter att bostadsbolag oavsett ägandeskap bjuds in i dessa styrgrupper och för att underlätta bör programmet eller stadsledningskontoret under implementeringsfasen specificera vad som menas med "stark närvaro i området". Grundprincipen bör vara att alla bostadsbolag med ett flertal hundra bostäder medverkar i trygghetsarbetet. Förutom bostadsbolag borde också andra fastighetsägare knytas till trygghetsarbetet, exempelvis ägare av kommersiella centrum och skolfastigheter och andra offentliga mötesplatser. Även om inte alla ingår i en lokal styrgrupp kan vikten av samverkan också med privata aktörer inom ramen för trygghetsarbetet förtydligas.

Namnändringen av temat kommer att bidra med en breddning av innehållet och Familjebostäder hoppas att det inte tar bort fokus på trygghetsfrågorna och anser att temat bör ha tydliga mål och delmål definierat i programmet samt stöd från stadsledningskontoret avseende ansvar och uppföljning.

- Ytterstadsmedel

150 mkr föreslås disponeras för programperioden i syfte att starta upp nya aktiviteter eller arbetssätt som söks för via de lokala styrgrupperna.

Programmet bedömer att vissa satsningar som tidigare finansierats via ytterstadsmedel ska kunna integreras i ordinarie verksamhet. Här nämns framgångsrika satsningar som sociala insatsgrupper och medborgarvårdar. Vad gäller andra projekt behöver potential för finansiering enligt programmet utredas vidare.

Familjebostäder känner en viss oro för att uppstartade och pågående projekt i våra utsatta stadsdelar kan komma att upphöra om stadsdelsnämnderna inte kan finansiera verksamheter som exempelvis Rågsveds Community Center, Östberga Community Center samt Järva Rent och Snyggt inom ordinarie verksamhet. Familjebostäder anser att det är viktigt att stadsdelarna ges ekonomiska förutsättningar så att inte framgångsrika projekt måste avslutas.

- Stadsledningens ansvar och uppföljning

Familjebostäder ser mycket positivt på stadsledningskontorets uttalade ansvar för styrning och uppföljning av målen och tillsammans med integrering i stadens styrmodell ILS kommer det att ge en bättre bild av det samlade ytterstadsarbetet. Familjebostäder anser att det är viktigt att utvecklingen av staden och speciellt de utvalda stadsdelarna följs genom socioekonomiska parametrar. Olika insatser måste genomföras på kort och lång sikt. Att skapa trygga och attraktiva bostadsområden förutsätter att kommunala och annan service utvecklas, viktigast inom skolområdet där många grundskolelever går ut skolor utan gymnasiebehörighet.

Mot bakgrund av den nya förstärka roll som ges facknämnderna, och den samverkan mellan nämnder som förväntas, så menar Familjebostäder att en samordnande funktion på stadsledningskontoret för respektive stadsdel avsevärt skulle möjliggöra denna samverkan och stärka chanserna för måloppfyllelse.

- Visioner och långsiktighet

Familjebostäder håller med om vikten av långsiktighet i arbetet med ytterstadsutveckling och programmet sätter upp mål för programtiden 2015-2020. Det bör framgå när programmet ska revideras och nya mål för att nå stadens Vision 2030 ska genomföras.

Sammanfattningsvis ställer sig Familjebostäder bakom Program för en sammanhållen stad 2015-2020 men önskar förtydliganden avseende bolagets synpunkter i den slutliga versionen, allt för en långsiktig och hållbar ytterstadsutveckling i världsklass.

  
Hans Pettersson  
Tf. verkställande direktör