



Handläggare:  
Susanna Höglund, 08-508 29 758  
Sara Feinberg, 08-508 29 097

Till  
Finansroteln

## Remiss om Skillnadernas Stockholm

Svar på remiss från Finansroteln (Dnr 1334/2015).

### Sammanfattning

Stockholm ska vara en sammanhållen stad, vilket utgör ett av fyra inriktningsmål för stadens verksamheter fram till 2018. Som ett led i att förverkliga denna ambition har staden tillsatt en kommission för ett socialt hållbart Stockholm. Uppdraget är att analysera skillnader i livsvillkor i Stockholm och att föreslå åtgärder för en jämlik och socialt hållbar stad.

Kommissionen har i juni 2015 presenterat en första delrapport, "Skillnadernas Stockholm", som ger en samlad bild av skillnader i olika stadsdelar utifrån hälsa, utbildningsnivå och upplevd trygghet och hur dessa har utvecklats över tid.

Finansroteln har remitterat delrapporten till bland annat Stockholms Stadshus AB, som i sin tur remitterat vidare till samtliga dotterbolag och intressebolag. Nedan följer en redovisning av bolagens remissvar i huvudsak. Remissvaren i sin helhet återfinns i bilagorna. De bolag som inte finns med i sammanställningen har inga synpunkter på remissen. Berörda remissinsatser har ombetts att behandla delrapporten med utgångspunkt från nedanstående frågeställningar:

1. Hur ser nämnden/bolagsstyrelsen på sina egna verksamhetsområden i arbetet med att motverka ojämlika livsvillkor och verka för stärkt social hållbarhet i Stockholms stad?
2. Vilka huvudsakliga utmaningar för att bidra till stärkt social hållbarhet i Stockholms stad ser nämnden/bolagsstyrelsen inom sina verksamhetsområden?
3. Vilka ytterligare utmaningar, utöver de som framkommer i rapporten, kan nämnden/bolagsstyrelsen identifiera utifrån sina egna verksamhetsområden?

Remissbehandlingen av Skillnadernas Stockholm syftar till att ge värdefullt underlag för att kunna fördjupa analyser och göra prioriteringar mellan olika åtgärder för en jämlik och socialt hållbar stad.

Rapporten kommenteras av koncernledningen med utgångspunkt i de efterfrågade frågeställningarna med fokus på de områden som stadens bolag främst bidrar inom; Uppväxtvillkor och utbildning, Arbete och försörjning, Boende och stadsmiljö men även indirekt Demokrati och trygghet samt Välbefinnande och hälsa.

Som ett generellt uppdrag, med huvudsyfte att motverka de beskrivna skillnaderna, ska Stockholms Stadshus AB tillsammans med bolagen ta fram en CSR-strategi (Corporate Social Responsibility), med fokus på social hållbarhet. Strategin ska visa hur bolagen systematiskt ska arbeta med att minska arbetslösheten, skapa social sammanhållning och bidra till lokalsamhället.

Koncernledningen ser att koncernens bolag, inom sina verksamhetsområden, arbetar för att motverka ojämlika livsvillkor och verkar för stärkt social hållbarhet utifrån rapportens perspektiv på ett antal olika sätt. Det sker exempelvis genom att stadens bolag medverkar i stadens utvecklingsområden och genom att utveckla och förbättra närmiljön i områden där skillnader identifieras.

Koncernledningen delar bolagens bedömning att en ökad och effektiv samverkan mellan bolagen, berörda förvaltningar och andra offentliga och privata aktörer, är nödvändig för att nå målsättningen om minskade skillnader. En samordning med nationella och regionala aktörer, som ansvarar för kollektivtrafik, vägar, vård och omsorg är också viktigt. De symptom som måste hanteras finns i flera av de dimensioner som rapporten pekar på, varav staden bara har rådighet över vissa delar. Detta kommer att kräva en ökad gemensam prioritering av fokusområden, både geografiskt och åtgärdsmissigt, samordnad planering i tid och ett förtydligande avseende respektive aktörs ansvarsområden, vilket i sig kommer att vara en utmaning. De i budgeten, Vision 2040, och i "stadens riktlinjer för utveckling av yttestaden", aviserade gemensamma stadsutvecklingsplanerna bedömer koncernledningen kommer vara ytterst viktiga och en bra utgångspunkt för en starkare och tydligare samverkan, som har sin utgångspunkt i de lokala behoven.

Koncernledningen vill poängtera vikten av att tydliga gemensamma prioriteringar av vissa fokusområden kan medföra att andra områden upplever att de förfördelas, vilket kan skapa missnöje. Här blir en gemensam kommunikationsstrategi och förankringsarbete med berörda ytterst viktig.

Sammantaget ställer sig koncernledningen mycket positiv till rapporten och att analysen genomförts då detta utgör en bra grund för det fortsatta arbetet. Bolagskoncernen kommer på alla sätt som är möjliga, utifrån bolagens ansvar, verksamhetsområden och uppdrag, bidra till minskade skillnaderna för en fortsatt positiv utveckling av hela Stockholm.

## Ärendet

Stockholm ska vara en sammanhållen stad, vilket utgör ett av fyra inriktningsmål för stadens verksamheter fram till 2018. Som ett led i att förverkliga denna ambition har staden tillsatt en kommission för ett socialt hållbart Stockholm. Uppdraget är att

analysera skillnader i livsvillkor i Stockholm och att föreslå åtgärder för en jämlik och socialt hållbar stad.

Kommissionen har i juni 2015 presenterat en första delrapport, "Skillnadernas Stockholm", som ger en samlad bild av skillnader i olika stadsdelar utifrån hälsa, utbildningsnivå och upplevd trygghet och hur dessa har utvecklats över tid. Finansroteln har remitterat delrapporten till bland annat Stockholms Stadshus AB, som i sin tur remitterat vidare till samtliga dotterbolag och intressebolag. Nedan följer en redovisning av bolagens remissvar i huvudsak. Remissvaren i sin helhet återfinns i bilagorna. De bolag som inte finns med i sammanställningen har inga synpunkter på remissen. Berörda remissinsatser har ombetts att behandla delrapporten med utgångspunkt från nedanstående frågeställningar:

1. Hur ser nämnden/bolagsstyrelsen på sina egna verksamhetsområden i arbetet med att motverka ojämlika livsvillkor och verka för stärkt social hållbarhet i Stockholms stad?
2. Vilka huvudsakliga utmaningar för att bidra till stärkt social hållbarhet i Stockholms stad ser nämnden/bolagsstyrelsen inom sina verksamhetsområden?
3. Vilka ytterligare utmaningar, utöver de som framkommer i rapporten, kan nämnden/bolagsstyrelsen identifiera utifrån sina egna verksamhetsområden?

Remissbehandlingen av delrapporten syftar att ge värdefullt underlag för att kunna fördjupa analyser och göra prioriteringar mellan olika åtgärder för en jämlik och socialt hållbar stad.

Rapporten är uppbyggd kring fem kapitel med teman där rapporten ger en samlad bild av utvecklingen över tid.

Dessa teman är:

- Välbefinnande och hälsa
- Uppväxtvillkor och utbildning
- Arbete och försörjning
- Boende och stadsmiljö
- Demokrati och trygghet

### **Underremiss**

*AB Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:*

Bolaget har valt att lägga extra fokus på kapitlet Boende och Stadsmiljö i rapporten och hänvisar till Svenska Bostäders ytterstadsarbete. Detta arbete antogs av Svenska Bostäders styrelse den 3 september 2015. Bolaget verkar idag genom bostadsförvaltning, energieffektivisering, nyproduktion och centrumutveckling. Under 2016-2018 ska bolagets pågående arbete i de geografiska tyngdpunkterna fortsätta. Den interna samordningen förstärks och särskilda medel avsätts i budgeten i syfte att tydliggöra ytterstadsarbetet.

Grunden i Svenska Bostäders ytterstadsarbete handlar om att målen om attraktiva och trygga stadsdelar ska genomsyra allt det arbete bolaget gör i utpekade stadsdelar, inom såväl förvaltning som nyproduktion.

Bolaget ska också vara aktiva i nätverk som finns, samt vid behov medverka till att nya skapas. Bolagets samarbete med det lokala föreningslivet ska göras mot bakgrund av de mål som finns för satsningarna i ytterstaden.

Bolaget har i uppdrag att ”aktivt medverka till att utveckla ytterstaden och säkerhetsställa en god tillgång till mötesplatser, kultur och offentlig samt kommersiell service i alla delar av staden”. Bolaget ska också ”samarbeta med övriga berörda bolag och nämnder samt privata aktörer och ta fram utvecklingsplaner för centrumanläggningarna i ytterstaden utifrån deras olika förutsättningar” (*bilaga 1*).

***AB Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:***

Bolaget anger följande arbete för att motverka ojämlika livsvillkor och verka för stärkt social hållbarhet.

*Boende och stadsmiljö*

Som bostadsbolag med fokus på attraktiva hyresrätter så bidrar Familjebostäder till att inflyttande stockholmare och boende i staden får ett stabilt boende i en boendeform, som inte innebär krav på eget kapitaltillskott. Genom att bygga hyresrätter i flera storlekar blir det lättare för familjer att skaffa sig en lägenhet som passar just deras behov. Remissen tar upp attraktivitet och stadskvaliteter som en faktor. Projektet Rinkebystråket, där en tidigare bilväg görs om till en levande stadsgata, är ett exempel på detta.

*Välbefinnande och hälsa*

Svårigheter att hitta en bostad kan leda till både ekonomiska och psykiska svårigheter. Familjebostäder arbetar aktivt med att genom nyproduktion öka antalet tillgängliga hyresrätter som ökar möjligheten att skaffa sig ett boende.

Familjebostäders lägenheter i ska hålla en likvärdig standard, både byggnadsmässigt och servicemässigt. Utöver säkerheten som god service och nära kontakt med husvärden bidrar till, så kan det påverka självbilden hos invånare i mer utsatta stadsdelar.

*Uppväxtvillkor och utbildning*

Utöver att bidra med säkerheten att ha ett stabilt boende under uppväxten så är Familjebostäder engagerat i flera lokala föreningar för unga för att bl.a. öka barns och ungdomars möjlighet att få fulla betyg och för att öka deras självkänsla.

*Arbete och försörjning*

Utbildning är starkt kopplat till möjligheten att få ett arbete. Utöver initiativ som läxhjälp för barn och ungdomar anställer Familjebostäder ferieungdomar och bidrar med praktikplatser för att hjälpa invånare in på arbetsmarknaden.

*Demokrati och trygghet*

Ett av Familjebostäders fokusområden är att skapa en trygg boendemiljö, både inom och utanför bostaden genom bl.a. husvärdarna. Utöver detta så arbetar Familjebostäder med olika aktiviteter för kvinnor och barn i olika områden. Bolaget är angeläget om att låta hyresgästerna komma till tals och att hitta lösningar i samråd med dessa.

*Specifika utmaningar*

En utmaning för att öka den sociala hållbarheten i Stockholm stad är det omfattande samarbete som kommer krävas. Social hållbarhet är ett komplext problem, och olika institutioner inom staden behöver bidra med olika samordnade ingrepp.

Remissen tar upp ett väldigt viktigt ämne som kommer bli än mer viktigt i framtiden för att Stockholm ska utvecklas i en socialt hållbar riktning. Familjebostäder kommer att följa kommande arbete i frågan och ser fram emot att kunna bidra så mycket som möjligt inom ramen för bolagets uppdrag och den lagstadgade affärsmässigheten (*bilaga 2*).

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

Micasas ägardirektiv ger till stor del svaret på hur bolaget ska verka för stärkt social hållbarhet i Stockholms stad.

För att hålla nere hyreskostnaderna ska bolaget vara återhållsamt med standardhöjningar i samband med upprustning. Alla hyresgäster oavsett var i staden man bor har rätt att förvänta sig samma kvalitet i löpande drift och underhåll liksom i servicen.

*Utmaningar*

En generell utmaning som finns utifrån äldreomsorgens perspektiv är att andelen äldre med funktionsnedsättning och andel äldre som har två eller flera sjukdomar samtidigt, har ökat sedan 1990-talet. Det är en problematik som ger en risk för att andelen äldre som är resurssvaga ökar och isoleras i sina lägenheter. Det innebär att bolaget i projekteringen av fastigheter bör ta dessa fakta i beaktande vid utformningen av bostäderna och de lokaler som möjliggör social samvaro.

En annan stor utmaning är de myndighetskrav som ställs bl.a. från Arbetsmiljöverket, som krävt omfattande ombyggnation av badrummen i många fastigheter. Dessa är kostsamma och medför besvär för de gamla som oftast måste evakueras under ombyggnadstiden vilket upplevs som otryggt och arbetsamt för bolagets hyresgäster.

Micasa deltar i den äldreboendeplanering som stadens aktörer arbetar med för att kunna möta de behov som finns av boenden av olika karaktär. Det är en stor utmaning att vara i fas med behoven. Ett annat exempel på utmaningar som råder för tillfället är också det ökade trycket på bostäder för flyktingar.

Sammanfattningsvis uppskattar Micasa att staden har tagit initiativ till att sammanställa och analysera fakta som belyser de olika förutsättningar som gäller i staden. Bolaget vill också framföra att det vore intressant om kommissionen ville belysa de äldres förutsättningar lite djupare i en senare delrapport för att ge ett bra underlag till

utformningen av framtidens olika boenden för äldre och för personer med behov av särskilt stöd (*bilaga 3*).

***AB Stockholmshems remissvar har i huvudsak följande lydelse:***

Stockholmshems bidrag till arbetet med minskade skillnader mellan stockholmarna måste ta sin utgångspunkt i de bostadsområden där bolaget finns.

Genom en kundnära förvaltning som tar sin utgångspunkt i lokala förutsättningar och potentialer utvecklar bolaget områden där Stockholmshem har stort fastighetsbestånd. Stockholmshem ser positivt på ökad samverkan med andra fastighetsägare och samhället i övrigt. Strukturerade samarbeten i form av t.ex. lokala fastighetsägarföreningar är en av flera positiva möjligheter för att få ökad kraft i utveckling av bostadsområden.

Viktiga utmaningar för Stockholmshem omfattar framför allt nyproduktion av bostäder. Vid förmedling av bostadskontrakt understryker Stockholmshem betydelsen av transparenta villkor och likabehandling.

Stockholmshems arbete för att minska sociala skillnader omfattar bland annat upphandlingar, breddad rekryteringsbas för nyanställningar samt sociala investeringar och områdesutveckling. Det är viktiga verktyg för Stockholmshem att bidra till en tryggare, mer jämlik och socialt hållbar stad. Bolaget vidareutvecklar ständigt sitt arbetssätt i dessa frågor och delar stadens vision om en mer jämlik och socialt hållbar stad (*bilaga 4*).

***Bostadsförmedlingen i Stockholm AB:s remissvar har i huvudsak följande lydelse:***

Rapporten *Skillnadernas Stockholm* pekar bland annat på geografiska skillnader i levnadsvillkor och dessa är ofta knutna till var i staden personen bor.

Under de senaste åren har det skett en stark befolkningstillväxt i Stockholm, samtidigt som det har skett en förändring av bostadsbeståndet i staden. Trots att hyresrätterna i staden har minskat lämnas fler lägenheter än någonsin in hos Bostadsförmedlingen. Detta beror på att staden har ökat samarbetet med privata fastighetsägare, men också ökade samarbeten med kommunala bostadsbolag utanför Stockholms stad.

Framöver tror de flesta bedömare på fortsatt ökning av bostadsbyggandet i hela regionen. Trots ökad nyproduktion kan bolaget konstatera att efterfrågan på hyresrätter vida överstiger det utbud som finns. Detta förhållande gäller generellt – oavsett storlek, läge och ägarförhållande. Bostadsförmedlingen ser en stor utmaning i bristen på hyresrätter i relation till efterfrågan.

Precis som bostadspriserna varierar starkt mellan olika bostadsområden i Stockholm skiljer sig också kötiderna som ett slags "betalningsmedel" för att få en hyresrätt via Bostadsförmedlingen, mellan olika områden i staden. Alla över 18 år kan stå i Bostadsförmedlingens kö och samla kötid, till en låg årlig avgift. Bostadsförmedlingens uppdrag är att förmedla lägenheter i ett öppet och transparent system efter kötid, det vill säga till den kund som har längst kötid och uppfyller fastighetsägarens krav. Transparenta krav och ett ökat inflöde av lägenheter i så många olika områden som möjligt är bolagets "verktyg" för att underlätta på bostadsmarknaden (*bilaga 5*).

***Skolfastigheter i Stockholm AB:s (SISAB) remissvar har i huvudsak följande lydelse:***

Rapporten ger en klar bild över nuvarande förhållanden i staden och kan mycket väl användas som förbättringsunderlag för att stärka den sociala hållbarheten. SISAB ser därför positivt på rapporten.

Bolaget välkomnar kartläggningar, sammanställningar och studier som kan leda till väl underbyggda direktiv och beslut från myndigheter och stad. SISAB är redo att bidra med det underlag och insatser som krävs.

Förskola och skola är platser för trygghet och trivsel. SISAB arbetar aktivt för att utveckla lokaler, med god inom- och utomhusmiljö, för att främja barnens välmående och hälsa med barnets bästa enligt FN:s barnkonvention.

En fortsatt utmaning är att fortsätta med en minskad yttre skadegörelse som skapar tryggare och trevligare utbildningsmiljöer. Därför investerar bolaget både tid och pengar i skadeförebyggande åtgärder (*bilaga 6*).

***Stockholm Vatten Holding AB:s remissvar har i huvudsak följande lydelse:***

Som svar på remissens frågeställningar anger Stockholm Vatten följande.

*Fråga 1.* Stockholm Vattens verksamhetsområden omfattar att leverera vatten-, avlopp- och avfallstjänster till stockholmarna. Dessa tjänsteleveranser påverkar, och påverkas inte direkt av de fem områdena som kommissionen identifierat i rapporten: Välbefinnande och hälsa, Uppväxtvillkor och utbildning, Arbete och försörjning, Boende och stadsmiljö och Demokrati och trygghet. Stockholm Vattens tjänster levereras oberoende av medborgarnas livsvillkor inom dessa områden.

*Fråga 2.* Stockholm Vattens huvudsakliga utmaningar för att bidra till stärkt social hållbarhet ligger inom området Arbete och försörjning där förutsättningarna för att skapa praktikplatser, sommarjobb och bidra till arbetsmarknadspolitiska åtgärder för utsatta och sårbara grupper i Stockholm behöver vidareutvecklas. I rekryteringar är det en utmaning att hitta sätt att ta tillvara de kompetenser som finns i svagare grupper utan att egentligen sänka kraven och kompetensnivån i bolaget. Det kan handla om att validera utländska utbildningar eller hitta snabbare sätt att "tenta av" svenska utbildningskrav.

*Fråga 3.* Stockholm Vatten har inga ytterligare tillägg till de utmaningar som framkommer i rapporten (*bilaga 7*).

***AB Stokabs remissvar har i huvudsak följande lydelse:***

Att skapa en hållbar stad med likvärdiga möjligheter för alla är viktigt. Stockholms stads skäl att bilda Stokab var att skapa sådana lika möjligheter för alla inom telekomområdet. Bolagets uppdrag, nu som då, är att bidra till goda förutsättningar för IT-utvecklingen och en positiv utveckling genom att hyra ut passiv fiberinfrastruktur till alla på likvärdiga villkor för att främja konkurrens, mångfald och valfrihet.

Fibernätet har hittills bidragit till en samhällsekonomisk vinst och har bidragit till att det nationella bredbandsmålet i Stockholm uppnått 8 år tidigare, d.v.s. att runt 90 procent av hushållen och nästan 100 procent av företagen har möjlighet till bredband med minst

100 Mbit/s. Bolagets prissättning är utformad så att det är lika billigt för operatörer att nå kunder i innerstaden som i ytterstaden.

#### *Utmaningar*

I stadens fortsatta arbete med ett hållbart Stockholm är det viktigt att förbereda och planera fiberutbyggnaden på samma sätt som vägar, vatten, avlopp etc. Förutom att uppkoppling med hög kapacitet är extra viktigt i en kunskapsintensiv arbetsmarknad som Stockholm, är det en förutsättning för att staden ska kunna bli en fossilbränslefri stad år 2040 (*bilaga 8*).

#### ***Stockholms Stadsteater AB:s remissvar har i huvudsak följande lydelse:***

*Fråga 1.* Stadsteatern har en stark position som en av norra Europas största kulturinstitutioner och skall utgöra en mötesplats, som skall vara öppen för alla. I arbetet med att skapa en mötesplats för alla och därmed bidra till en jämlik och hållbar stad, är Stadsteaterns verksamheter i såväl inner- som ytterstaden, enormt viktiga. Verksamheter som bidrar är;

*Parkteatern* som spelar i hela Stockholm Parkteatern har under sommaren mött en rekordpublik.

*Stadsteaterns verksamhet i Skärholmen* är en barn- och ungdomsverksamhet, som bygger på det ömsesidiga mötet med medborgarna på plats. Grundtanken är att verksamheten ska vara tillgänglig för alla barn och unga på lika villkor. Skärholmsverksamheten når ständigt nya publikgrupper och arbete pågår med att utreda möjligheterna att utveckla den till att bli ett kulturhus enligt ägardirektiv.

*Kulturhus i Vällingby.* Årsskiftet 2015/2016 öppnar Stadsteatern ett nytt kulturhus i Vällingby, i lokalen Trappan för att skapa verksamhet tillgänglig för alla med en stark lokal förankring i civilsamhället.

*Kretsteatern.* Enligt ägardirektiv för åren 2016- 2018 skall bolaget stärka den lokala närvaron i Stockholms ytterstadsområden genom en turnéverksamhet liknande Parkteatern men inomhus. Målsättningen är långsiktigt att alla Stockholmare ska kunna ha kulturupplevelsen som en naturlig del av sin vardag.

Vad gäller *Stadsteaterns verksamhet vid Sergels Torg* har verksamheten inom *Dansen* medvetet arbetat med öppenhet och låga trösklar. Även *Konst/Design/Mode* har förmågan och det uttalade målet att kommunicera förbi språket direkt med känslan för att göra utställningarna tillgängliga för alla. Att verka för öppenhet kan ge fler möjlighet att få intryck, men också en möjlighet att få komma till uttryck.

*Litteraturen* arbetar med en stark läsfrämjande inriktning genom sin biblioteksverksamhet. Hos *Forum Debatt* är det fria ordet en grundförutsättning. Såväl politiker och samhällsdebattörer som folk från gatan har tillträde till mikrofonerna vid diskussioner om engagerande och viktiga samhällsfrågor.

*Fråga 2 och 3.* I ett demokratiskt samhälle måste kulturen vara tillgänglig för alla, oavsett bakgrund och identitet. Det kräver både låga trösklar och hög konstnärlig kvalitet



och kompetens. Även det fria skrivna ordet och läsförståelse är viktiga förutsättningar för att uppnå jämlikhet och social hållbarhet. Stadsteatern finner att den lokala förankringen och besökarnas delaktighet är av största betydelse i arbetet med att skapa en jämlik och socialt hållbar stad (*bilaga 9*).

***Stockholm Globe Arena Fastigheter AB:s remissvar har i huvudsak följande lydelse:***  
Rapporten konstaterar att de finns en problematik kring de olika definitioner som finns av begreppet social hållbarhet. SGA Fastigheter anser att en gemensam definition för Stockholms stad är av vikt för att kunna ta riktning mot framtida åtgärder.

Samhällsutvecklingen måste idag inte enbart vara ekonomiskt hållbar utan också socialt och ekologiskt hållbar. SGA Fastigheter håller med om det men påpekar vikten av det rapporten också konstaterar: ” en god ekonomi tillhandahåller verktyg för att möjliggöra en socialt och ekologiskt hållbar utveckling”. Rapporten påpekar vidare vikten av tidiga samhällsinsatser, där skola och utbildning är de viktigaste faktorerna, för att komma tillrätta med skillnaderna i Stockholm. Bolag som ligger utanför skolans värld kan exempelvis erbjuda praktikplatser för ungdomar för att ge värdefull erfarenhet för framtida arbeten (*bilaga 10*).

***S:t Erik Markutveckling AB:s remissvar har i huvudsak följande lydelse:***  
Bolaget anser att rapporten Skillnadernas Stockholm redovisar statistik och belyser viktiga frågor. Bolaget bidrar till stadens utveckling genom att möjliggöra bostadsbyggande, skolor m.m. i bolagets fastigheter. Bolaget bidrar genom sitt uppdrag därmed bl.a. till stadens långsiktiga bostadsförsörjning, främst i de stora stadsutvecklingsområdena i olika delar av staden. En svårighet och utmaning i detta uppdrag är att hitta rätt objekt för långsiktig stadsutveckling och bostadsförsörjning med hänsyn till rådande läge på fastighetsmarknaden med bl.a. låg ränta och relativt begränsat utbud.

En stor del av bolagets verksamhet bedrivs av externa förvaltare och entreprenörer. Med anledning av detta planerar bolaget att i samband med kommande upphandlingar aktivt arbeta tillsammans med stadens arbetsmarknadsförvaltning i syfte att medverka till att skapa möjligheter för arbetslösa att få arbete. På detta sätt kan personer som idag står utanför arbetsmarknaden ges möjlighet att få sysselsättning och inkomst genom bolagets verksamhet (*bilaga 11*).

***Stockholm Business Region AB:s (SBR) remissvar har i huvudsak följande lydelse:***  
Enligt SBR bör det inte finnas några särlösningar i olika delar av staden avseende stadens service mot näringslivet. Bolaget kommer att verka för att förutsättningarna för företagande ska vara lika oavsett var i kommunen företagen befinner sig. Denna ansats ska dock inte förväxlas med de specifika insatser som delar av staden behöver, såsom arbetsmarknadsåtgärder och socialt stöd.

Bolagets fokus är att vara pådrivande i arbetet med att skapa förutsättningar för entreprenörskap och innovationer. Samarbetet med arbetsmarknadsförvaltningen utvecklas och bolaget är drivande när det gäller nyföretagar- och innovationsrådgivning för att få nya företag och arbetsplatser på Järva och i Söderort. Satsningen omfattar även främjandet av kvinnors och personer med utländsk bakgrunds företagande. Bolaget

kommer att vara pådrivande i att ta fram en handlingsplan för kommunal service gentemot näringslivet och i den kommer en sammanhållen stad ha ett tydligt fokus.

Framtagen rapport sätter fingret på de problem som finns i samhället, samtidigt som det är viktigt att poängtera att stadens berörda nämnder och bolag i allmänhet har en god kännedom om utmaningarna i Stockholms utsatta områden. Kartläggningen är en viktig del i stadens arbete med ett socialt hållbart Stockholm, men för faktiska resultat efterlyser bolaget mer konkreta handlingsplaner med fokus på leverans. SBR anser att det är det konkreta arbetet med symptomen i de utsatta områdena som bör prioriteras framför fortsatt analys av det som redan är allmänt känt.

Det lokala näringslivet i stadsdelarnas småcentrum måste utvecklas. Trygghetsfrågan är en central utmaning i det arbetet. Befintliga entreprenörer och handlare, eller nya företag som vill etablera sig i dessa områden måste kunna känna tillit till samhällets funktioner. Polisiär närvaro är viktigt samtidigt som staden och civilsamhället har en stor uppgift att fylla för ökad trygghet.

Ur ett boendesegregationsperspektiv ser bolaget att det är viktigt att staden fokusera på att skapa förutsättningar för ett bra boende i hela staden. Staden bör ge bättre förutsättningar för varierat bostadsbyggande i utsatta stadsdelar samt verka för att bygga ihop närliggande stadsdelar med varandra för att på så sätt förena olika bostadsmarknader (*bilaga 12*).

***Fortum Värme Holding AB samägt med Stockholms stads remissvar har i huvudsak följande lydelse:***

Bolaget kan konstatera att rapporten innehåller många utmaningar för Stockholms stad, som kommer att kräva ett långsiktigt och konsekvent arbete där alla goda krafter behöver engageras. Fortum Värme vill gärna, utifrån sina förutsättningar, delta aktivt i detta arbete.

*Fråga 1:* Fortum Värme är beredd att ta ett större ansvar för att bidra till att skapa en social förändring och ett mer hållbart Stockholm. Bolaget är berett att använda sina affärskontakter med kunder och leverantörer, ta tillvara personalens engagemang, utnyttja sitt kontaktnät och andra relationer i ett samarbete med stadens förvaltningar och bolag för att skapa förutsättningar för varaktiga förändringar.

Konkret kan det handla om att inom ramen för Fortum Värmes affärer skapa arbetstillfällen, praktikarbeten och sommarjobb, inleda samarbeten med leverantörer och kunder, samverka med frivillighetsorganisationer, ställa krav vid upphandlingar, delta vid utbildningar m.m. Det finns också ett engagemang bland bolagets anställda som Stockholms stad kan kanalisera i form av ex vis mentorer, läxhjälp m.m.

Bolagets bedömning är att ett konsekvent och långsiktigt arbete med social hållbarhet stärker Fortum Värmes varumärke, utvecklar sina kundrelationer, underlättar rekryteringen av nya medarbetare och stärker bolagets leverantörsrelationer. I slutändan stärker det affärerna och gör bolaget lönsammare samtidigt som Stockholms Stad utvecklas.

*Fråga 2:* Fortum Värme bedömning är att alla, små och stora företag, utifrån sina förutsättningar kan bidra till att skapa ett socialt hållbart samhälle. Däremot har bolaget inte utvecklat kanaler och erfarenhet som de kan använda utan behöver här vägledning från Stockholms stad om vad och på vilket sätt som Fortum Värme bäst kan bidra.

Bolaget är också övertygat om att just samverkan och långsiktighet är nyckelorden. För Fortum Värme är utmaningen att veta vad de kan bidra med så att helheten förstärks och att det inte blir ett nytt projekt bland alla andra.

*Fråga 3:* Fortum Värme ser en utmaning i att i vår personalsammansättning spegla det samhälle där de är verksamma. Här ser bolaget gärna ett samarbete med skolor för att lägga grunden för att höja intresset för de tekniska utbildningarna.

#### *Övrigt*

Fortum Värme vill gärna aktivt medverka och bidra i den fortsatta processen och arbetet vidare efter analysfasen (*bilaga 13*).

#### **Koncernledningens synpunkter**

Delrapporten Skillnadernas Stockholm kommenteras av koncernledningen med utgångspunkt i de efterfrågade frågeställningarna. Stadens bolag bidrar främst inom områdena Uppväxtvillkor och utbildning, Arbete och försörjning, Boende och stadsmiljö, men även indirekt avseende Demokrati och trygghet samt Välbefinnande och hälsa.

Som ett generellt uppdrag, med huvudsyfte att motverka de beskrivna skillnaderna, ska Stockholms Stadshus AB tillsammans med bolagen ta fram en CSR-strategi (Corporate Social Responsibility), med fokus på social hållbarhet. Strategin ska visa hur bolagen systematiskt ska arbeta med att minska arbetslösheten, skapa social sammanhållning och bidra till lokalsamhället. Ambitionen är även att bostadsbolagen genom strategin ska tydliggöra bolagens allmännyttiga syfte. Strategin ska implementeras i bolagen och formuleras som krav i upphandlingar. Ett inledande arbete pågår nu tillsammans med bostadsbolagen för att forma processer och uppföljning runt CSR. Framöver ska även strategins struktur i stort kunna införas på bred front i övriga dotterbolag inom koncernen.

Koncernledningen ser därutöver att koncernens bolag inom sina verksamhetsområden arbetar för att motverka ojämlika livsvillkor och verkar för stärkt social hållbarhet, utifrån rapportens olika perspektiv på bl.a. följande sätt.

#### *Uppväxtvillkor och utbildning*

Rapporten anger att utbildning är en av de tyngst vägande faktorerna för att utjämna skillnader i Stockholm. Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, har därmed en viktig och grundläggande roll att fylla. Genom SISAB:s medverkan vid planering, utifrån utbildningsnämndens behov, av lokaler för pedagogiska verksamheter samt utveckling,

upprustning och anpassning av befintliga lokaler, bidrar bolaget till att staden ska kunna erbjuda bra förskole- och skolmiljöer i hela staden.

Bostadsbolagen bidrar genom sin förvaltning, nyproduktion och utveckling av bostadsområden, förskolor och vissa närcentrum till att utjämna och motverka skillnader. Att säkerställa attraktiva boendemiljöer och bra boendevillkor utgör en av grundpelarna för en trygg uppväxtmiljö.

#### Arbete och försörjning

Samtliga bolag arbetar för att vara bra arbetsgivare med goda anställningsvillkor. Genom att ta emot feriearbetande ungdomar, praktikanter och visstidsanställningar arbetar stadens bolag, i samråd med bl.a. arbetsmarknadsnämnden, för att motverka ökande skillnader i sysselsättning och bredda det egna underlaget för rekrytering.

Under de senaste åren har även några betydelsefulla etableringar av arbetsplatser skett i ytterstaden, i bl.a. Rinkeby och Husby. Kulturförvaltningen har etablerats i Familjebostädens fastighet vid Rinkebystråket och Micasa har flyttat från Södermalm till en egen fastighet i Husby. Detta har bidragit till en ökad förvärvsarbete dagbefolkning i ytterstadsområdena, vilket i sin tur kan ge en ökad stabilitet och ökat underlag för närservice.

Stockholm Business Region och arbetsmarknadsnämnden utvecklar samarbetet och bolaget är drivande när det gäller nyföretagar- och innovationsrådgivning för att få nya företag och arbetsplatser på Järva och i Söderort. Satsningen omfattar även främjandet av kvinnors och personer med utländsk bakgrunds företagande.

Genom upphandlingar med särskilda krav på bl.a. lokal rekrytering har t.ex. Svenska Bostäder och SISAB bidragit till en ökad självförsörjning på Järvafältet. Flera bolag kommer framöver att arbeta, bl.a. tillsammans med arbetsmarknadsnämnden, med olika modeller i samband med upphandling, i syfte att medverka till att skapa möjligheter för ytterligare sysselsättning.

#### Boende och stadsmiljö

Stadens bolag medverkar i stadens utvecklingsområden genom bl.a. nyproduktion av bostäder, skolor, förskolor, äldre- och omsorgsboenden, utbyggnad av svartfiberkanalisation, utveckling av VA-system, satsningar på kultur och näringslivsetableringar.

För närvarande genomförs stora och betydelsefulla satsningar både avseende utveckling och underhåll i befintliga fastigheter och infrastruktur, men också genom nyexploateringar av stora utvecklingsområden och infrastrukturprojekt. Här bör bl.a. nämnas Stockholm Vattens utveckling av Stockholms Framtida Avloppsrening (SFA), som ger förutsättningar till en fortsatt hållbar vatten- och avlopphantering i hela den starkt växande staden.

Även Stokabs utbyggnad av fiber har gett en hög kapacitet i digital tillgänglighet hos 90 % av hushållen och flertalet företag i staden. Det motverkar skillnader, som beror på

bristande digital infrastruktur och leder till ökade förutsättningar för att främja utveckling, innovation och mångfald.

Andra viktiga exempel på projekt är Järvalyftet, inom vision Järva, som drivs av stadens berörda bolag och förvaltningar sedan 2007. Hos bolagen inbegriper det främst upprustning av befintlig boendemiljö i dialog med de boende samt utveckling av centrum och närservice genom Rinkebystråket, Husby centrum samt kompletterande nyproduktion.

Inom Söderortsvisionen har flera projekt genomförts med områdesutveckling, utifrån respektive områdes behov. Flera ytterligare projekt planeras utifrån de goda erfarenheter som erhållits. Bland dessa projekt kan nämnas Hållbara Hökarängen, Tyngdpunkt Farsta, Skarpnäckslyftet och projekt i Bagarmossen och Rågsved. Framgången i dessa projekt är beroende av en nära samverkan med stadens aktörer, t.ex. stadsdelsnämnderna och socialtjänsten, samt privata fastighetsägare och lokalt näringsliv.

#### Välbefinnande och hälsa

En välfungerande närmiljö, med bl.a. olika former av kommunal service och tjänster, kan motverka de tendenser som rapporten pekar på.

Koncernens fastighetsbolag bidrar till att förbättra och utveckla områden, där skillnader identifierats, och där bolagen äger befintliga fastigheter eller bygger nya, i form av skolor, bostäder, omsorgsboenden och lokaler.

Bolagen inom koncernen Stockholm Vatten bidrar till området indirekt genom ett väl fungerande vatten- och avloppssystem samt renhållning/återvinning av avfall i hela staden.

#### Demokrati och trygghet

För att bygga relationer, utveckla stockholmarnas möjlighet att delta i samhället och påverka staden verkar bolagen genom sina verksamheter för att utveckla dialoger och samverkan. Det gäller såväl kunder och hyresgäster, som allmänheten samt privata och offentliga aktörer.

Bostadsbolagen fortsätter sina omfattande satsningar på trygghetsåtgärder genom ökad närvaro i vissa områden, förbättrad belysning vid entréer samt upprustning av källarförråd för att minska inbrottsfrekvensen. Upprustningen och utvecklingen av Järva har bl.a. utgått från dialoger med de boende och de boendes bedömning av mindre trygga platser i området.

#### *Utmaningar*

Koncernledningen delar bolagens bedömning att en ökad och effektiv samverkan mellan bolagen, berörda förvaltningar och andra offentliga och privata aktörer är nödvändig för att nå en målsättning om minskade skillnader. En samordning med nationella och regionala aktörer, som ansvarar för kollektivtrafik, vägar, vård och omsorg är också viktigt. De symptom som måste hanteras finns i flera av de dimensioner som rapporten pekar på, varav staden bara har rådighet över vissa delar. Detta kommer att kräva en

ökad gemensam prioritering av fokusområden, både geografiskt och åtgärdsmissigt, samordnad planering i tid och ett förtydligande avseende respektive aktörs ansvarsområden, vilket i sig kommer att vara en utmaning. De i budgeten, Vision 2040, och i "stadens riktlinjer för utveckling av ytttestaden", aviserade gemensamma stadsutvecklingsplanerna bedömer koncernledningen kommer vara ytterst viktiga och en bra utgångspunkt för en starkare och tydligare samverkan, som har sin utgångspunkt i de lokala behoven.


Bolagen kommer att medverka till fler arbetstillfällen och en ökad egenförsörjning genom att tillhandahålla visstidsanställningar, feriearbeten och praktikanter i den egna verksamheten samt genom att engagera externa aktörer utifrån "sociala krav" i upphandlingar. Målsättningen är att finna arbetsmodeller som gör att insatserna blir bra, relevanta och kvalitativa både för individen och för verksamheten. Det kan vara en utmaning för den befintliga organisationen, framförallt initialt under en uppstart, särskilt som respektive bolag har en hög arbetsbelastning genom dess åtaganden utifrån Stockholms starka expansion. Långsiktigt är det dock en möjlighet för bolagen, genom en bredare rekryteringsbas, vilken bedöms nödvändig i flera av de yrkessegment som bolagen efterfrågar. Som exempel kan nämnas bygg- och fastighetssektorn och VA-ingenjörer.

#### *Övriga utmaningar*

Sedan rapporten färdigställd har stadens tillväxt ytterligare ökat genom en stor tillströmning av flyktingar som ställer exceptionella krav på de funktioner som till avsevärda delar bidrar till den utveckling som rapporten efterlyser. Detta kan komma att fördröja de förstärkta åtgärder som bolagen planerat, då personal och resurser i form av skolor, bostäder, lokaler m.m. måste nyttjas kortsiktigt för dessa ändamål. Det är en social utmaning för stadens alla funktioner.

Koncernledningen vill poängtera att tydliga gemensamma prioriteringar av vissa fokusområden kan medföra att andra områden upplever att de förfördelas, vilket kan skapa missnöje. Här blir en gemensam kommunikationsstrategi och förankringsarbete med berörda och stadens övriga invånare ytterst viktig avseende motiv och syfte med valda prioriteringar.

Sammantaget ställer sig koncernledningen mycket positiv till att rapporten och analysen genomförts då detta utgör en bra grund för det fortsatta arbetet. Bolagskoncernen kommer på alla sätt som är möjliga, utifrån bolagens ansvar, verksamhetsområden och uppdrag bidra till minskade skillnaderna och en fortsatt positiv utveckling av hela Stockholm.

  
Jonas Schneider  
Vice VD

**Bilagor**

1. Remissvar AB Svenska Bostäder
2. Remissvar AB Familjebostäder
3. Remissvar Micasa Fastigheter i Stockholm AB
4. Remissvar AB Stockholmshem
5. Remissvar Bostadsförmedlingen i Stockholm AB
6. Remissvar Skolfastigheter i Stockholm AB
7. Remissvar Stockholm Vatten Holding AB
8. Remissvar AB Stokab
9. Remissvar Stockholms Stadsteater AB
10. Remissvar Stockholm Globe Arena Fastigheter AB
11. Remissvar S:t Erik Markutveckling AB
12. Remissvar Stockholm Business Region AB
13. Remissvar Fortum Värme Holding AB samägt med Stockholms stad



## **Svar på remiss om Skillnadernas Stockholm**

Svenska Bostäder har tagit del av delrapporten Skillnadernas Stockholm från Kommissionen för ett socialt hållbart Stockholm. Svenska Bostäder har i svaret valt att lägga extra fokus på kapitlet Boende och Stadsmiljö. Samtliga verksamhetsområden inom Svenska Bostäder inrymmer ovanstående perspektiv om än i olika grad. Vi hänvisar därför för till Svenska Bostäders ytterstadsarbete, se bilaga, som svar på remissen. Detta arbete antogs av Svenska Bostäders styrelse den 3 september 2015.

Med vänlig hälsning  
**AB SVENSKA BOSTÄDER**

Pelle Björklund  
VD





## Svenska Bostäders ytterstadsarbete

### Förslag till beslut

Styrelsen för AB Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Särskilda medel avsätts i Svenska Bostäders budget i syfte att tydliggöra ytterstadsarbetet internt med en egen pott till förvaltningsområdena för prioriteringar av långsiktiga satsningar och underhållsåtgärder.
2. Det extra Budgetutrymmet avseende Järvasatsningar på mellan 150 och 175 mkr kvarstår till och med 2017
3. Vid upprustningsarbeten skall upphandlingsinstrumentet strategiskt utnyttjas för att tillse att arbetslösa inom området får möjlighet till anställning genom krav i upphandlingsskedet.
4. Förvaltningsavdelningen och avdelningen för Fastighetsutveckling involveras i tidiga skeden i stadsutvecklingsprojekten som drivs utifrån principer med "områdesplanering".
5. Lokalenhetens arbete i ytterstaden ska förtydligas.
6. Genomföra förnyelsen av Husby centrum med målsättning att skapa ett attraktivt lokalt centrum och då även aktualisera kvinnoperspektivet
7. Eftersträva samverkan med samtliga funktioner för ytterstadsarbetet inom stadsdelsförvaltningarna och staden i övrigt

Vällingby den 25 augusti 2015

Pelle Björklund  
VD

## Sammanfattning

Ärendet beskriver Svenska Bostäders nuvarande ytterstadsarbete samt inriktning för 2016-2018.

### Bakgrund

Svenska Bostäders ytterstadsarbete har en tyngdpunkt på Järvaområdet dels beroende på bolagets dominerande ställning men också i kraft av det uppdrag vi har från staden avseende dessa stadsdelar.

Svenska Bostäder har också ett tungt engagemang såväl i Söder- som i Västerort såsom främst Rågsved, Skärholmen, Vårberg och Bredäng samt Hässelby-Vällingby.

Bolagets insatser för att utveckla ytterstaden syftar till att stärka långsiktig social hållbarhet. Att utveckla områdena och att i såväl befintligt bestånd som nyproduktion skapa attraktiva boendemiljöer i samverkan med de boende är grunden för detta. Utöver detta använder bolaget de samarbeten och stöd som utgår till lokala föreningar och verksamheter i ett strategiskt syfte.

Bolaget har under många år prioriterat frågor om trygghet och säkerhet samt en vardagsförvaltning av hög kvalitet. Ett långsiktigt arbete som tydligt har haft positiv inverkan på våra boendes omdöme. Idag har i stort sett samtliga förvaltningsdistrikt motsvarande omdömen som också ligger i paritet med de absolut högsta i landet bland jämförbara bolag.

Med detta ärende vill Svenska Bostäder beskriva strategi och arbetssätt för det fortsatta ytterstadsarbetet.

### Ärendet

Stadens bostadsbolag bär ett särskilt ansvar för att ”i det långsiktiga arbetet utveckla ytterstaden och skapa goda boendemiljöer för alla stockholmare”.

I budget för 2015 med inriktning för 2016 och 2017 finns följande uppdrag för stadens bostadsbolag gemensamt samt särskilt för Svenska Bostäder inom ramen för ytterstadsarbetet:

#### Bostadsbolagen skall

- arbeta för att stärka ytterstadsområden genom satsningar på centrum, upprustningar, socialt ansvarstagande, ett bättre utnyttjande av befintliga lokaler, samt nyproduktion av bostäder.
- samarbeta med övriga berörda bolag och nämnder samt privata aktörer och ta fram utvecklingsplaner för centrumanläggningarna i ytterstaden utifrån deras olika förutsättningar.

- bära ett särskilt ansvar för att i det långsiktiga arbetet utveckla ytterstaden och skapa goda boendemiljöer för alla stockholmare.
- aktivt medverka till att utveckla ytterstaden och säkerhetsställa en god tillgång till mötesplatser, kultur och offentlig- samt kommersiell service i alla delar av staden.
- ge möjlighet för hyresgäster och övriga boende i berörda stadsdelar till att aktivt vara inflytande i stadsutvecklingsarbetet.

### **Svenska Bostäder skall**

- aktivt arbeta för att utveckla ytterstaden i nära samråd med de boende.
- ta ett särskilt ansvar för stadens nordvästra delar där boendes inflytande över sin närmiljö skall stärkas
- aktivt arbeta med upprustning och energieffektivisering i 1940- och 1950-talsbestånden och miljonprogramsbeståndet
- erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning

### **Svenska Bostäders ytterstadsarbete idag**

#### **Fastighetsägarföreningar**

Svenska Bostäder är aktiv i fastighetsägarsamarbetet både i Järva, Skärholmen och Rågsved. Fastighetsägarföreningarnas gemensamma vision och mål är att stimulera en positiv utveckling samt gynna en långsiktigt och god förvaltning.

Järva Fastighetsägare, som bolaget har ett särskilt samordningsansvar för, samlar sedan åtta år tillbaka majoriteten av de kommunala och privata hyresvärdarna samt bostadsrättsföreningar i Järva. Inalles 23 medlemmar. Inspiration till samarbetet är den amerikanska modellen BID, Business Improvement District. Inom ramen för samarbetet har bland annat gemensamma upphandlingar av sophantering, bevakning och markskötsel genomförts. Vidare har även gemensamma upphandlingar av avfallshantering och återvinningsteam genomförts samt mopedinventeringar, parkeringsövervakning och åtgärder mot buskörning. Föreningen är också ett forum för kunskapsutbyte och har ett starkt fokus på samverkan kring trygghet.

Skärholmens och Rågsveds Fastighetsägare har båda varit aktiva sedan 2008 och har i dag dryga tiotalet medlemmar vardera. Föreningarna erbjuder och genomför trygghetsbesiktningar, samordnar sponsring avseende lokala föreningar, genomför gårdstävling och håller seminarier i aktuella ämnen som brottsförebyggande förvaltning och skadedjur.

#### **Samarbete med övriga aktörer**

Vid sidan av vårt samarbete inom ramen för de lokala fastighetsägarföreningarna pågår en rad samverkansformer. Nämnas kan den samverkan som sker med externa ägare av centremanläggningar som ofta inspirerats av de samarbetsformer som exempelvis finns på Järvafältet där även centrumägare medverkar. Bolaget har också en aktiv roll i utvecklingen av stadsdelar där vi ej har en framträdande ägarroll men ändå

försköckerbidra med till en positiv utveckling. Östberga och Vårbergs centrum är exempel på detta.

Behovet av mötesplatser är stort både för föreningsliv och för enskilda. Bolaget har en lång erfarenhet av samarbete av detta slag. Husby träff och Blå huset på Järvafältet, Fyren och Reflexen i Kärrtorp och Trappan i Vällingby kan nämnas. Därutöver finns det ett stort antal föreningsgårdar som ägs av AB Stadsholmen som också i många fall ligger i ytterstaden såsom Skärholmens, Farsta, Långbro och Jakobsbergs gård.

### **Energiarbete**

Svenska Bostäder arbetar på övergripande och detaljerad nivå med energieffektivisering.

Ett omfattande arbete har genomförts inom ramen för "Hållbara Järva" med stöd från "Delegationen för Hållbara Sverige". Där har bland annat installerats 10 000 kvm solceller. Solcellerna beräknas kunna leverera el som motsvarar 15-20 % av fastigheterna elbehov, vilket motsvarar 1,3 miljoner kwh/år.

Ett annat exempel är projektet "varje droppe räknas" som är ett pilotprojekt som syftar till att genom utbildning och kunskap minska fastigheternas varmvattenförbrukning.

### **Brandförebyggande åtgärder**

I samarbete med Storstockholms brandförsvaret arbetar bolaget med att förebygga och motverka bränder genom brandinformatörer, främst i ytterstaden. Bolaget ämnar fortsätta fokusera på förbättrad brandsäkerhet, stärka information till boende om gott brandskydd och vad man kan göra för att förebygga brand.

### **Samarbete med föreningslivet och lokala arrangemang**

Genom samarbete med det lokala föreningslivet skapar Svenska Bostäder bättre förutsättningar för det civila samhället att genom framförallt idrott och kultur bidra till en positiv utveckling i stadsdelarna. Bolaget stödjer föreningar inom både idrott och kultur i syfte att skapa meningsfull fritid för framförallt barn och unga och genom ett aktivt samarbete med föreningslivet skapar bolaget förutsättningar för social utveckling i bostadsområdena. Att erbjuda sommarjobb för ungdomar är också en del av det sociala arbetet.

Svenska Bostäder skriver samarbetsavtal som tydliggör att det stöd som utgår ska vara i linje med bolagets ägardirektiv. Det ska ske med parter som har en tydlig anknytning till de områden där vårt fastighetsbestånd finns. Samarbetsavtalen ska stärka bilden av bolaget som en aktör som tar ansvar för stadens utveckling och attraktivitet där nyttan för hyresgästen och medborgarna står i fokus. Aktiviteter som erbjuds ska uppfylla jämställdhets- och mångfaldskrav och de ska ske på ett öppet sätt som tål granskning. Svenska Bostäder samarbetar framförallt med aktörer som har ett fokus på barn och ungdomar oavsett kön.

## **Sommarjobb och sommaraktiviteter för barn och ungdomar**

Svenska Bostäder tar emot 80 sommarjobbare och har valt att fokusera intaget i tyngdpunktsområdena. Utöver detta anställs fyra handledare som arbetsleder ungdomarna hela perioden.

Bolaget har i samarbete med olika föreningar en hel katalog med sommaraktiviteter som erbjuds gratis eller till reducerat pris. På Järva finns till exempel spontanfotboll med Vasalund varje dag hela sommaren. Artcamp i samarbete med Husby konst och hantverksförening samt Akalla och Tensta 4H-gårdar, simskola och basketkollo. Reducerat pris på Fryshusets, i Hammarby sjöstads, åttaveckorsprogram med sommaraktiviteter. Generellt finns också friidrott och fotboll med flera lokala föreningar i våra bostadsområden

## **Pågående och planerat projektarbete**

### **Nyproduktion**

Vid planeringen av nya bostadsområden eller förtätning i tyngdpunkterna görs detta i princip med förvaltningsavdelningen som beställare.

Nyproduktion i etablerad bebyggelse är en utmaning där befintliga invånare och rådande struktur måste beaktas. Bolaget har ett tydligt uppdrag att ”ge hyresgäster och övriga boende i berörda stadsdelar möjlighet till ett aktivt inflytande i stadsutvecklingsarbetet” och Svenska Bostäder har specifikt fått i uppdrag att ”aktivt arbeta för att utveckla ytterstaden i nära samråd med de boende.”

Förvaltningen och verksamhetsstöds kunskaper ska involveras redan i tidiga skeden så att nya bostäder planeras utifrån de erfarenheter som finns i bolaget.

Genom en intern samverkan skapas förutsättningar för framgångsrik nyproduktion som också bidrar till att öka områdets attraktivitet och de uppdragen som finns ”att stärka ytterstadsområden genom satsningar på centrum, upprustningar, socialt ansvarstagande, ett bättre utnyttjande av befintliga lokaler, samt nyproduktion av bostäder.”

Förvaltarna bidrar med sitt perspektiv och projekten kan också involvera verksamhetsstöd vid planering av samråd eller mer djupgående delaktighetsprocesser i områdena.

### **Ombyggnad**

Svenska Bostäder har under ett antal år utvecklat en modell för inflytande avseende ombyggnader med långgående möjligheter för de boende att påverka såväl utförande som hyresnivåer. Utgångspunkten är ett aktivt medinflytande samtidigt som byggnadens långsiktiga kvalitet säkras samt att energibesparande åtgärder genomförs.

Samverkansarbetet genomförs med ett stort förtroende mellan såväl bolagets representanter som den lokala hyresgästföreningen och särskilt de berörda hyresgästerna.

## **Järva, Akalla, Husby, Rinkeby och Tensta**

Ett långsiktigt förankringsarbete startade 2009. Järvadialogen.

Pågående ombyggnadsarbeten sker i nära dialog med hyresgästerna i samrådsprocessen.

Vi har i dag startat och färdigställt ca 2000 st lägenheter. Detaljerad plan för alla återstående lägenheter finns, beräknas vara färdigt till 2024

Nyproduktion, tillbyggnader och påbyggnader planeras i Akalla, Husby, Rinkeby och Tensta. Detta arbete förankras i mycket tidigt skede med hyresgäster och närboende. Vi har haft och kommer ha fler "Öppna hus" där vi på flera olika sätt berättar om tankar och idéer samt tar in synpunkter och reflektioner.

Vi samtalar kring bilder och modeller, tar in synpunkter via enkäter både digitalt och i papper. Vi ger möjlighet att återkomma med frågor vid senare tillfällen och har även arrangerat "gå-turer".

Allt detta förankringsarbete sker innan detaljplanesansökningar för att följa vårt kommunikations löfte att "prata med de boende först" så kallad omvänd planprocess.

I Rinkeby, Rinkebyallé och Rinkebysvängen, har arbetet kommit vidare till detaljplanearbete.

I Husby, Husby Centrum, Trondheimsgatan, Oslogatan och Bergengatan, pågår arbetsmöten med Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret inför detaljplan. Beträffande förnyelsen av Husby centrum utgår bolaget ifrån trygghetsinventeringar och erfarenhetsåterkoppling för att skapa trygga mötesplatser och en god närservice. Särskild hänsyn tas till kvinnors upplevda trygghet och tillgänglighet. Åtgärder krävs ofta av fysisk karaktär som lokalisering och inbördes relation av centrumets olika funktioner.

Nyproduktion i Järva planeras i:

- Akalla, kv. Kotka och Saima
- Husby, Husby Centrum kv. Ålesund, 6 st garage
- Tensta, kv. Ledinge (gamla Bussenhuskolan) kv. Skäring, kv. Toftinge och kv. Vämlinge
- Rinkeby, flera kvarter vid Rinkebysvängen och Rinkebyallé.

Vi tillskapar nya, prisvärda och attraktiva bostäder på redan exploaterad mark så som garageytor och outnyttjade kompletteringsytor.

## **Söderort, Bagarmossen, Dalen, Hammarby, Bredäng och Skärholmen**

Dialogarbetet har startat även i söderort med områden så som Fruängen, Östberga och Rågsved. Arbetet sker här i nära samarbete med Stadsdelsförvaltningen.

Stora ombyggnationsprojekt pågår bland annat i Västberga där 195 lägenheter ska vara färdigställda till årsskiftet 2016/17

Kv. Storholmen i Vårberg med 210st lägenheter kommer vara färdigt 2018/19

Kv. Sandhammaren i Kärrtorp med 40st lgh har byggstart efter semestern.

Kv. Ståthållaren i Bagarmossen 247st lägenheter projekteras just nu för ombyggnation, byggstart under 2016

Nyproduktion i Söderort:

- I söderort byggs de första 297st Snabba Hus lägenheterna i Västberga. Spännande och roligt att vi äntligen har ett bra, billigt och snabbt system för bostäder till unga.
- Skärholmen pågår produktion av Sättra stall, 69st lägenheter.

### **Västerort, Vällingby, Hässelby, Blackeberg och Grimsta**

Dialogarbeten har genomförts även i Västerort, Grimsta och Hässelbygård, 2013, ett långsiktigt förankringsarbete med hyresgäster och närboende.

Detta har lett till ett förbättrat förvaltningsarbete och ökat engagemang.

Det planerade underhållet är i fas i Västerort där fasad, tag och stambyten genomförts på hus från 40 och 50-talet.

Större ombyggnads och nybyggnadsprojekt som pågår är kv. Hedvig som kommer färdigställas 2018/19

Nyproduktion:

- Även här planeras två projekt "Snabba Hus" sättas igång årsskiftet 2015/16 i Norra Ängby, 120st lgh och Råcksta 300st lgh.
- Hässelby pågår projekten Skogstjärnan 108st lägenheter och kv. Triglyfen 61st lägenheter.

I enlighet med övergripande direktiv i Stockholms stads budget 2015 har arbete med att utreda och planera för insatser mot våld i nära relationer påbörjats. Bolaget arbetar med inspiration från konceptet "Huskurage", genom att öka kunskap och kännedom om våld i nära relationer. Inom ramen för detta har bolaget inlet arbetet med ett pilotprojekt i Rågsved tillsammans med Stockholms hem och Familjebostäder i samverkan med föreningen Rågsveds Fastighetsägare, polis, socialtjänst i stadsdelsförvaltningen, Alla Kvinnors Hus och hyresgästföreningar samt andra betydelsefulla aktörer.

## **Svenska Bostäders ytterstadsarbete 2016-2020**

### **Strategi**

Bolagets pågående arbete i tyngdpunkterna fortsätter men den interna samordningen förstärks och särskilda medel avsätts i budgeten i syfte att tydliggöra ytterstadsarbetet.

Grunden i Svenska Bostäders ytterstadsarbete handlar om att målen om attraktiva och trygga stadsdelar ska genomsyra allt det arbete bolaget gör i utpekade stadsdelar, inom såväl förvaltning som nyproduktion. Bolagets lokalenhet ska arbeta mer tydligt i ytterstaden, gällande såväl utnyttjande av befintliga lokaler som utvecklingsplaner för centrumerna.

Bolaget ska också vara aktiva i de nätverk som finns, samt vid behov medverka till att nya skapas. Bolagets samarbete med det lokala föreningslivet ska göras mot bakgrund av de mål som finns för satsningarna i ytterstaden.

Svenska Bostäder håller samman sitt ytterstadsarbete via vår förvaltning där våra lokal distrikt har ansvaret med stöd från förvaltningsledningen och avdelningen för Fastighetsutveckling.

### **Befintlig förvaltning**

Alla stadsdelar har en ansvarig förvaltare som tillsammans med sina bovärdar sköter den dagliga driften av bostäder, allmänna utrymmen och utemiljöer. Fokus ligger mycket på vardagsförvaltning såsom ordning och reda, rent och snyggt samt på trygghet och säkerhet.

Utifrån verksamhetsplanen med uppsatta mål sätts också budget. Förvaltningsområden i ytterstaden ska ges budgetförutsättningar att nå utpekade mål och en särskilt pott ska därför avsättas internt dels till att prioritera långsiktiga satsningar och underhållsåtgärder men också i syfte att ge förvaltarna möjlighet att kunna agera snabbt om behov uppstår.

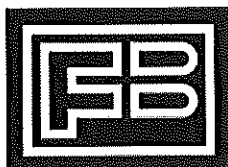
Bolaget har i uppdrag att ”aktivt medverka till att utveckla ytterstaden och säkerhetsställa en god tillgång till mötesplatser, kultur och offentlig- samt kommersiell service i alla delar av staden”. Bolaget ska också ”samarbeta med övriga berörda bolag och nämnder samt privata aktörer och ta fram utvecklingsplaner för centrumanläggningarna i ytterstaden utifrån deras olika förutsättningar.” För att lyckas med detta ska bolagets lokalenhet arbeta mer tydligt i ytterstaden, gällande såväl utnyttjande av befintliga lokaler som utvecklingsplaner för centrumen.

### **Bolagets analys och bedömning**

Svenska Bostäder har goda interna förutsättningar till ett långsiktigt arbete för att skapa goda boendemiljöer i ytterstaden. Arbetet med att öka tryggheten och jämställa alla bolagets olika förvaltningsdistrikt har till stor del lyckats men ett arbete som hela tiden måste fortgå. För framgång krävs också ett utvecklat samarbete med övriga aktörer.

Vi förutsätter därmed att alla berörda parter inom staden får direktiv och uppdrag som leder till ett pragmatiskt och målinriktat samarbete i alla dess delar.





## Remissvar på rapporten Skillnadernas Stockholm

### Bakgrund

En sammanhållen stad är ett av fyra inriktningsmål för Stockholm stads verksamheter. Ett steg till att nå detta mål har varit att tillsätta en kommission för social hållbarhet. Kommissionens mål är att belysa och analysera hur skillnader i livsvillkor mellan olika stadsdelar förändrats över tid och senare föreslå åtgärder för att minska dessa.

Detta åtagande beskrivs i detalj i remissen Skillnadernas Stockholm som Familjebostäder av Stockholms Stad via Stockholms Stadshus AB blivit ombedda att lämna synpunkter på. Remissvaret är organiserat med synpunkter på varje enskilt kapitel i remissen samt efter de frågeställningar som presenterades i remissinstruktionen.

Som framgår i remissen är Stockholms bostadssituation en bidragande faktor till utanförskap. Familjebostäder, med målsättning är att bidra med hyresrätter av hög kvalitet med särskilda satsningar i stadens ytterstadsområden, har därför en viktig roll i att bidra till bättre förutsättningar för ett socialt hållbart Stockholm.

### Synpunkter

Remissen presenterar social hållbarhet i staden utefter fem ämnesområden där Familjebostäder presenterar vad bolaget kan tillföra inom varje område.

#### Boende och stadsmiljö

Området Boende och stadsmiljö innehåller faktorerna attraktivitet och stadskvaliteter, bostadsförsörjning och boendesegregation och trångboddhet.

Som bostadsbolag med fokus på attraktiva hyresrätter så bidrar bolaget till att inflyttande stockholmare och boende i staden får ett stabilt boende i en boendeform som inte innebär krav på eget kapitaltillskott. Genom att bygga hyresrätter i flera storlekar blir det lättare för familjer att skaffa sig en lägenhet som passar just deras behov. Det minskar risken att en familj bor i en för liten lägenhet samtidigt som en ensamstående bor i en stor lägenhet, men inte kan flytta till något mindre på grund av dåligt utbud.

Remissen tar upp attraktivitet och stadskvaliteter som en faktor. En del av Familjebostäders arbete syftar till att ”skapa stad”. Remissen visar att starkare socioekonomiska grupper i hög grad vill åt täthet och närhet till tjänster och produkter, och Familjebostäder har genom sitt fokus på att bygga stad stor möjlighet att utforma kvarter efter dessa riktlinjer. Projektet Rinkebystråket, där en tidigare bilväg görs om till en levande stadsgata, är ett exempel på detta. Områdets attraktivitet ökar i och med detta, och t ex så planeras nu för ett antal bostadsrätter i området.

### **Välbefinnande och hälsa**

Remissen tar upp medellivslängd, självskattad hälsa, ohälsotal och tandhälsa hos barn som faktorer inom välbefinnande och hälsa.

Svårigheter att hitta en bostad kan leda till både ekonomiska och psykiska svårigheter, t ex stress av tidsbegränsade andrahandskontrakt med höga hyror. Även stressen av att bo i en bostad av låg standard kan vara en stressfaktor. Familjebostäder arbetar mycket aktivt med att genom planering av nyproduktion öka antalet tillgängliga hyresrätter som ökar möjligheten att skaffa sig ett boende.

Familjebostäders lägenheter ska hålla en likvärdig standard, både byggnadsmässigt och servicemässigt. Hyresgästerna i ytterstaden ska få samma service som hyresgäster i innerstaden. Utöver säkerheten som god service och nära kontakt med husvärden bidrar till så kan det påverka självbilden hos invånare i mer utsatta stadsdelar. Det är inte ovanligt med en självbild av utanförskap inom flera utsatta stadsdelar, och genom att bidra med samma service och kontakt till samtliga fastigheter så ökar känslan av att bli likvärdigt behandlad.

### **Uppväxtvillkor och utbildning**

Utöver att bidra med säkerheten att ha ett stabilt boende under uppväxten så är Familjebostäder engagerat i flera lokala föreningar. Familjebostäder stödjer även läxhjälpföretag. Det har visats att skolor i utsatta områden ofta har ett lägre antal elever som går ut med full behörighet än skolor i innerstaden, och förutom att öka barn och ungdomars möjlighet att få fulla betyg så bidrar denna typ av aktivitet till att öka dessas självkänsla.

### **Arbete och försörjning**

Stockholm har under en längre tid rört sig ifrån industriverksamheter till ett näringsliv med hög specialiseringsgrad och generellt sett välutbildade förvärvsarbetare. Utbildning är därför starkt kopplat till möjligheten att få ett arbete. Utöver initiativ som läxhjälp för barn och ungdomar anställer Familjebostäder ferieungdomar och bidrar med praktikplatser för att hjälpa invånare in på arbetsmarknaden.

### **Demokrati och trygghet**

Ett av Familjebostäders fokusområden är att skapa en trygg boendemiljö, både inom och utanför bostaden. Varje fastighet har en husvärd som bidrar med en trygghet till hyresgästerna samtidigt som bolaget blir medvetet om eventuella problem eller händelser i området.

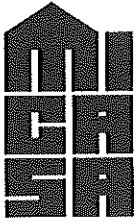
Utöver detta så arbetar Familjebostäder med olika aktiviteter för kvinnor och barn i olika områden. Bolaget är även angeläget om att låta hyresgästerna komma till tals och att hitta lösningar i samråd med dessa.

### **Specifika utmaningar**

En utmaning för att öka den sociala hållbarheten i Stockholm stad är det omfattande samarbete som kommer krävas. Social hållbarhet är ett komplext problem, och olika institutioner inom staden behöver bidra med olika samordnade ingrepp.

Avslutningsvis så anser Familjebostäder att remissen tar upp ett väldigt viktigt ämne som kommer bli än mer viktigt i framtiden för att Stockholm ska utvecklas i en socialt hållbar riktning. Vi kommer att följa kommande arbete i frågan och ser fram emot att kunna bidra så mycket som möjligt inom ramen för bolagets uppdrag och den lagstadgade affärsmässigheten.

Anette Sand  
VD



## Svar på remissen om ”Skillnadernas Stockholm”

Micasa Fastigheter har fått rubricerande ärende på underremiss från Stockholm Stadshus AB för yttrande senast 2015-10-15.

### Utmaningen en stad som växer samman

Att Stockholm ska vara en sammanhållen stad utgör ett av fyra inriktningsmål för stadens verksamheter fram till 2018. Som ett led i att förverkliga denna ambition har staden tillsatt en kommission för ett socialt hållbart Stockholm. Kommissionen är organisatoriskt placerad på stadsledningskontoret och ska arbeta fram till och med 2017. Uppdraget är att analysera skillnader i livsvillkor i Stockholm och att föreslå åtgärder för en jämlik och socialt hållbar stad.

Kommissionen har i juni 2015 presenterat en första delrapport, ”Skillnadernas Stockholm” som ger en samlad bild av skillnader i livsvillkor i olika stadsdelar utifrån faktorer såsom hälsa, utbildningsnivå och upplevd trygghet och hur dessa har utvecklats över tid.

### Micasa Fastigheters synpunkter

Finansroteln har formulerat tre frågeställningar som ska tjäna som utgångspunkt i remissvaret utifrån varje remissinstans verksamhetsområde.

Micasa Fastigheter vill med anledning av de tre frågeställningarna anföra följande.

#### **1. Hur ska nämnden/bolagsstyrelsen motverka ojämlika livsvillkor och verka för stärkt social hållbarhet i Stockholms stad?**

Micasa Fastigheters ägardirektiv ger till stor del svaret på hur bolaget ska verka för stärkt social hållbarhet i Stockholms stad.

Bolaget ska ansvara för att tillhandahålla välskötta, trygga och tillgängliga bostäder med rimliga hyreskostnader till stadens äldre och personer med funktionsnedsättning i alla delar av staden. För att hålla nere hyreskostnaderna ska bolaget vara återhållsamt med standardhöjningar i samband med upprustning.

Alla hyresgäster oavsett var i staden man bor har rätt att förvänta sig samma kvalitet i löpande drift och underhåll liksom i servicen.

**2. Vilka huvudsakliga utmaningar för att bidra till stärkt social hållbarhet i Stockholms stad ser bolagsstyrelsen i sina verksamhetsområden?**

**3. Vilka ytterligare utmaningar, utöver de som framkommer i rapporten, kan nämnden/bolagsstyrelsen identifiera Utifrån sina egna verksamhetsområden?**

Svaret på fråga 2 och 3 kan sammanfattas enligt följande.

En generell utmaning som finns utifrån äldreomsorgens perspektiv är att skillnaderna mellan pensionärerna blir större. Den senaste befolkningsprognosen från Sweco visar att medellivslängden har ökat markant under de senaste 50 åren, framförallt under den senaste tioårsperioden. Det går även att se att äldres hälsa är bättre idag än för 30 år sedan. Problemet är att andelen äldre med funktionsnedsättning och andel äldre som är multisjuka, det vill säga har två eller flera sjukdomar samtidigt, har ökat sedan 1990-talet. Det är en problematik som ger en risk för att andelen äldre som är resurssvaga ökar och isoleras i sina lägenheter.

För Micasa Fastigheters del innebär detta att bolaget i projekteringen av fastigheter bör ta dessa fakta i beaktande vid utformningen av bostäderna och de lokaler som möjliggör social samvaro.

En annan stor utmaning som bolaget brottas med är de myndighetskrav som ställs på bolaget. Arbetsmiljöverket har under de senaste åren krävt omfattande ombyggnation av badrummen i många av bolagets fastigheter. Dessa ombyggnationer är kostsamma och medför besvär för de gamla som oftast måste evakueras under ombyggnadstiden. Det är inte alltid möjligt att flytta de boende inom närområdet och detta upplevs ofta som otryggt och arbetsamt för bolagets hyresgäster.

Micasa Fastigheter deltar i den äldreboendeplanering som stadens aktörer i frågan ständigt arbetar med för att kunna möta de behov som finns av boenden av olika karaktär. Det är en stor utmaning att vara i fas med behoven. Ett annat exempel på utmaningar som råder för tillfället är också det ökade trycket på bostäder för flyktingar.

**Micasa Fastigheters arbete framöver**

Den nyligen i Kommunfullmäktige beslutade "Vision 2040" ligger till grund för kommande årens arbete i staden. Visionen är tillsammans med ägardirektiven och bolagets budget de övergripande styrdokument som lyfter fram de viktigaste frågorna som respektive verksamheter har att arbeta med för att axla de stora utmaningarna som ligger framför oss för att få till en stad som växer samman.

Sammanfattningsvis uppskattar Micasa Fastigheter att staden har tagit initiativ till att sammanställa och analysera fakta som belyser de olika förutsättningar som gäller i staden. Det manar till eftertanke och ger upphov till diskussion om hur vi tillsammans ska gå vidare för att arbeta bort dessa skillnader. Bolaget vill också framföra att det vore intressant om kommissionen ville belysa de äldres förutsättningar lite djupare i en senare

delrapport. Detta skulle kunna ge ett bra underlag till utformningen av framtidens olika boenden för äldre och för personer med behov av särskilt stöd.

Med vänlig hälsning

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Maria Mannerholm  
VD

## Remiss Skillnadernas Stockholm, Dnr 159-1334/2015

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

### *Förslaget*

Att Stockholm ska vara en sammanhållen stad utgör ett av fyra inriktningsmål för stadens verksamheter fram till 2018. Som ett led i att förverkliga denna ambition har staden tillsatt en kommission för ett socialt hållbart Stockholm. Uppdraget är att analysera skillnader i livsvillkor i Stockholm och föreslå åtgärder för en jämlik och socialt hållbar stad.

Kommissionen har i juni 2015 presenterat en första rapport, Skillnadernas Stockholm. Syftet med rapporten är att ge en samlad bild av skillnader i livsvillkor i Stockholms stad och hur dessa har utvecklats över tid. I remissunderlaget ombeds remissinstanserna inkomma med synpunkter i tre aspekter, formulerade som fokusfrågor.

### **Sammanfattning av bolagets synpunkter**

Vårt bidrag till arbetet med minskade skillnader mellan stockholmarna måste ta sin utgångspunkt i de bostadsområden där vi finns.

Genom en kundnära förvaltning som tar sin utgångspunkt i lokala förutsättningar och potentialer utvecklar vi områden där Stockholmshem har stort fastighetsbestånd. Stockholmshem ser positivt på ökad samverkan med andra fastighetsägare och samhället i övrigt. Strukturerade samarbeten i form av t.ex. lokala fastighetsägarföreningar är en av flera positiva möjligheter för att få ökad kraft i utveckling av bostadsområden.

Viktiga utmaningar för Stockholmshem omfattar framför allt nyproduktion av bostäder. Vid förmedling av bostadskontrakt understryker Stockholmshem betydelsen av transparenta villkor och likabehandling.

Stockholmshems arbete för att minska sociala skillnader omfattar bland annat upphandlingar, breddad rekryteringsbas för nyanställningar samt sociala investeringar och områdesutveckling. Det är viktiga verktyg för Stockholmshem att bidra till en tryggare, mer jämlik och socialt hållbar stad. Vi vidareutvecklar ständigt vårt arbetssätt i dessa frågor och delar stadens vision om en mer jämlik och socialt hållbar stad.

### **Våra synpunkter**

Utifrån de fokusfrågor som ställts till oss i remisskedet vill Stockholmshem dela erfarenheter kring vårt arbete med ökad trygghet, social hållbarhet och de utmaningar

vi ser framöver. De tre fokusfrågorna som ställts till oss bildar stommen i vårt remissvar nedan.

På en övergripande nivå anser Stockholmshem att vårt bidrag till arbetet med minskade skillnader mellan stockholmarna måste ta sin utgångspunkt från de bostadsområden där vi finns. Vi kan ta ett socialt ansvar både genom eget arbete och i samverkan med andra aktörer där vi gemensamt kan påverka i närområdet och i en större kontext.

***Fokusfråga 1: Hur ser nämnden/bolagsstyrelsen på sina egna verksamhetsområden i arbetet med att motverka ojämlika livsvillkor och verka för stärkt social hållbarhet i Stockholms stad?***

### **Bostäder för alla**

Stockholmshem ska vara en möjlig hyresvärd för så många stockholmare som möjligt. Därför ska de godkännanderegler och inkomstkrav som ställs på hyresgäster vara rimliga och stå i proportion till den säkerhet som bolaget behöver. Att bo hos Stockholmshem ska kännas välkomnande, bekvämt och tryggt.

Då tillgången på bostäder inte motsvarar behovet i Stockholm har bolaget ett viktigt ansvar i att öka nyproduktionen. Stockholmshem har ett tydligt uppdrag att medverka till att det byggs nya bostäder. Redan idag pågår betydande nyproduktion i en takt på ca 600 lägenheter per år. Nyproduktionstakten ökas ytterligare för att 2017 nå upp till 1000 lägenheter per år. Ett viktigt verktyg är att genom samverkan med övriga bostadsbolag utveckla konceptet Stockholmshuset.

### **Bostadsområden som skapar stolthet**

En grundläggande ambition för ansvarsfulla hyresvärdar är att skapa bostadsområden att trivas i. Genom en kundnära förvaltning som tar sin utgångspunkt i lokala förutsättningar och potentialer utvecklas områden där bolaget har stort bestånd. Hittills har särskilda satsningar skett i projektform, men ambitionen är att göra områdesutveckling till naturlig del i förvaltningen.

Sedan 2010 har projektet Hållbara Hökarängen pågått och under 2014 har Stockholmshem inlett ett arbete med att stimulera en liknande positiv utveckling i Bagarmossen. Genom att föra en dialog med boende och kartlägga behov i närområdet är tanken att fylla Stockholmshems lokaler med verksamheter som skapar en god boendemiljö och är långsiktigt hållbara. Det kan exempelvis vara att skapa förutsättningar för föreningsliv och möta behovet av restauranger, butiker och närservice.

Stockholmshem har de senaste åren genom särskilda satsningar arbetat för att öka tryggheten i sina bostadsområden. Det handlar om allt ifrån investeringar i fastigheter såsom belysning och källarupprustningar, till sociala projekt som Skarpnäckslyftet där arbetslösa ungdomar anställs och tillsammans med goda förebilder kvällsvandrar och skapar trygghet i Stockholmshems bostadsområden.

Stockholmshem har sedan lång tid både formella samarbeten och andra aktiviteter kring sociala frågor. Stockholmshem ingår exempelvis aktivt i tre fastighetsägarföreningar: Fastighetsägare i Järva, Skärholmens fastighetsägare och



Rågsveds fastighetsägare. Det ger goda förutsättningar för gemensamma insatser och lokal samverkan som är värdefullt för oss. Vår bild är att föreningarna är viktiga för god samverkan mellan fastighetsägare och socialtjänst, polis och andra myndigheter på det lokala planet. Vi ser därför gärna att redan etablerade samarbeten utvecklas ytterligare och att nya samarbeten skapas.

### **Arbetsmarknadssatsningar**

Stockholmshem tar emot praktikanter från både yrkeshögskolor t.ex. Newton där utbildningar ofta innefattar praktik, men även från grund- och gymnasieskolor, lärlingsprogram eller andra praktikprogram såsom Tekniksprånget. På uppdrag av Stockholms stad erbjuder Stockholmshem även ett antal praktikplatser till arbetssökande som därigenom får referenser eller erfarenhet efter en längre tids arbetslöshet. Rekrytering sker via Jobbtorg Stockholm som hjälper till med matchning och urval.

### **Flytt av huvudkontor till Skärholmen**

I och med den planerade flytten av vårt huvudkontor till Skärholmen avser Stockholmshem även att bidra till att utveckla stadsdelen med syftet att stödja ambitionen i Stockholms stads översiktsplan att göra Skärholmen till en regional tyngdpunkt. En omlokalisering av huvudkontoret bidrar till att utveckla stadsdelen även på andra sätt. Medarbetare och besökare hos Stockholmshem utgör ett underlag för närområdets kultur- och närservice. Utbudet av restauranger och andra näringar kan också komma att gynnas med den planerade flytten.

***Fokusfråga 2: Vilka huvudsakliga utmaningar för att bidra till stärkt social hållbarhet i Stockholms stad ser nämnden/bolagstyrelsen inom sina verksamhetsområden?***

### **Ansvarsfull arbetsgivare och beställare**

Precis som alla hyresgäster ska känna sig välkomna hos Stockholmshem ska även alla medarbetare göra det. Stockholmshem har en utmaning i att ytterligare öka mångfalden bland de anställda. Mångfaldsarbetet inkluderar flera dimensioner. Gällande könsfördelning uppvisar Stockholmshem enligt årsredovisningen 2014 en jämn könsfördelning avseende tjänstemän. Bland fastighetsarbetare var en betydande andel män. Andelen kvinnliga chefer inom Stockholmshem var 38 procent år 2014. Stockholmshems ledningsgrupp består av åtta personer och har en helt jämn könsfördelning.

Stockholmshem lägger stor vikt vid att vara en ansvarsfull beställare av varor och tjänster. Genom aktivt kravställande vid upphandling kan vi påverka också andra delar av näringslivet i en för oss önskad riktning. Det kan handla om att skapa praktik eller arbetstillfällen hos våra underleverantörer eller på andra sätt ta socialt ansvar och genom våra samarbetsparter.

***Fokusfråga 3: Vilka ytterligare utmaningar, utöver de som framkommer i rapporten, kan nämnden/bolagsstyrelsen identifiera utifrån sina egna verksamhetsområden?***

#### **Bostadsbristen skapar utmaningar**

Bland de stora utmaningar som finns framför oss vill vi särskilt lyfta fram bostadsbristen och de följd effekter som kommer av det. Det är väl känt att befolkningsökningen i Stockholm under lång tid har varit större än tillförseln av nya bostäder till marknaden. Stockholmshem upplever i likhet med alla andra bostadsfastighetsägare i Stockholm en stark efterfrågan på hyresrätter. För att möta dessa utmaningar jobbar Stockholmshem på flera sätt för att i möjligaste mån möta efterfrågan och förmedla bostäder på ett transparent sätt.

#### **Förmedling av bostäder sker med likabehandling**

Alla Stockholmshems bostäder förmedlas genom Bostadsförmedlingen eller genom den interna bytesskön där alla hyresgäster hos de kommunala bostadsbolagen i Stockholms stad ingår per automatik. Det är en ordning som ger bostadssökande lika behandling. I ett läge där efterfrågan vida överstiger tillgången vill vi understryka betydelsen av transparens och likabehandling vid förmedling av bostadslägenheter.

#### **Redan identifierade arbetsätt utvecklas vidare**

Stockholmshems arbete med krav i upphandlingar, breddad rekryteringsbas för nyanställningar samt sociala investeringar och områdesutveckling är identifierade och viktiga verktyg för Stockholmshem att bidra till ett tryggare, mer jämlik och socialt hållbar stad. Vi vidareutvecklar ständigt vårt arbetsätt i dessa frågor och ser positivt på stadens ambitioner om en mer jämlik och socialt hållbar stad.

Med vänlig hälsning  
AB STOCKHOLMSHEM

Eva Nygren  
VD

## Remiss om Skillnadernas Stockholm

### Ärendet

Att Stockholm ska vara en sammanhållen stad utgör ett av fyra inriktningsmål för stadens verksamheter fram till 2018. Som ett led i att förverkliga denna ambition har staden tillsatt en kommission för ett socialt hållbart Stockholm. Uppdraget är att analysera skillnader i livsvillkor i Stockholm och föreslå åtgärder för en jämlik och socialt hållbar stad. Stadsledningskontoret ansvarar för kommissionens arbete som huvudsakligen organiseras utifrån fyra utvecklingsområden: Uppväxtvillkor och utbildning, Arbete och inkomst, Boende och stadsmiljö samt Demokrati och trygghet.

Kommissionen har i juni 2015 presenterat en första rapport, Skillnadernas Stockholm. Syftet med rapporten är att ge en samlad bild av skillnader i livsvillkor i Stockholms stad och hur dessa har utvecklats över tid. Rapporten pekar bland annat på geografiska skillnader i levnadsvillkor och att stockholmarnas levnadsvillkor därför ofta är knutna till var i staden personen bor.

Stockholm Stadshus AB har remitterats rapporten, och i sin tur underremitterat ärendet till Bostadsförmedlingen för synpunkter senast den 15 oktober 2015. Detta yttrande har inte varit föremål för behandling i bolagets styrelse, men kommer att anmälas i efterhand.

Remissinstanserna ombeds behandla delrapporten Skillnadernas Stockholm med utgångspunkt från nedanstående frågeställningar:

1. Hur ser nämnden/bolagsstyrelsen på sina verksamhetsområden i arbetet med att motverka ojämlika livsvillkor och verka för stärkt social hållbarhet i Stockholms stad?
2. Vilka huvudsakliga utmaningar för att bidra till stärkt social hållbarhet i Stockholms stad ser nämnden/bolagsstyrelsen inom sina verksamhetsområden?
3. Vilka ytterligare utmaningar, utöver de som framkommer i rapporten, kan nämnden/bolagsstyrelsen identifiera utifrån sina egna verksamhetsområden?

### Bostadsförmedlingens synpunkter

Den snabba befolkningsökning i Stockholm har medfört ett tydligt ökat tryck på bostadsmarknaden, inte minst då bostadsbyggandet inte hållit samma takt som folkökningen. Samtidigt som den starka befolkningstillväxten har det också skett en förändring av bostadsbeståndet i staden. Rapporten visar att andelen bostadsrätter har ökat från att utgöra en fjärdedel av det totala bostadsbeståndet till att utgöra ungefär hälften. Under samma period, åren 1998-2014, har andelen hyresrätter minskat från 62 procent till 40 procent.

En stor befolkningsökning innebär ett fortsatt stort tryck på regionens bostadsmarknad vilket yttrat sig i stigande priser på ägande- och bostadsrätter. Även den genomsnittliga kötiden hos Bostadsförmedlingen ökar både vad gäller lägenheter i det befintliga beståndet och för nyproduktion. För 2015 är - fram till och med mitten av september - den genomsnittliga kötiden 7,9 år att jämföra med 7,7 år för helåret 2014.

Framöver tror de flesta bedömare på fortsatt ökning av bostadsbyggandet i hela regionen. Bara inom Stockholms stad planeras för nyproduktion av 40 000 bostäder fram till 2020, varav hälften hyresrätter. Samtidigt väntas ombildningen av hyresrätter till bostadsrätter avta ytterligare. Trots ökad nyproduktion av bostäder i länet kan det ta lång tid innan det råder balans mellan utbud och efterfrågan med en minskning av kötiderna som följd.

Under lång tid har Bostadsförmedlingen haft en stadig tillväxt av bostadssökande till kön med en nettoökning om ca 35 -40 000 kunder per år. För närvarande finns drygt 504 00 kunder anmälda i Bostadsförmedlingen system. Faktorer som påverkar tillströmningen av nya kunder är huvudsakligen folkökning och demografisk utveckling, prisökningar på den ägda marknaden, utbudet av nya bostäder samt kännedom om Bostadsförmedlingen hos regionens invånare. Den övervägande delen av de som står i kön ser det som ett slags "försäkring", och samlar kötid som en möjlighet att någon gång i framtiden kunna växla boende. En relativt konstant andel är aktiva i sitt bostadssökande och runt fem procent uppger i våra undersökningar att de står i kön för att de saknar eget kontrakt.

Trots ökad nyproduktion kan vi konstatera att efterfrågan på hyresrätter vida överstiger det utbud som finns. Detta förhållande gäller generellt - oavsett storlek, läge och ägarförhållande. Under de senaste åren har kötiderna för de lägenheter inklusive nyproduktion som förmedlats till kunder i bostadskön ökat från 5,7 år 2010 till 7,7 år 2014. Även om kötiderna är långa till många bostäder, har andelen som förmedlas till kötid under ett år eller i den sk bostadssnabben börjat öka något. 2014 förmedlades 91 lägenheter i bostadssnabben att jämföra med 25 året innan, medan 209 förmedlades till under ett års kötid, jämfört 88 året innan.

Trots att antalet hyresrätter i staden har minskat lämnas fler lägenheter än någonsin in hos Bostadsförmedlingen. Detta beror på att vi ökat samarbetet med privata fastighetsägare men också ökade samarbeten med kommunala bostadsbolag utanför Stockholms stad. År 2014 uppgick det totala antalet inlämnade lägenheter till 11 967, att jämföra med 10 139 året innan.

Rapporten pekar på att höga boendekostnader i kombination med bostadsbrist gör att särskilt de med låga inkomster har svårt att etablera sig i Stockholm. Det är en bild som Bostadsförmedlingen delar, och som vi bland annat ser avseende studenter och unga som ska etablera sig på bostadsmarknaden. Med anledning av detta arbetar Bostadsförmedlingen med kampanjer och riktade utskick till dessa grupper för att få dem att aktivera sig i de möjligheter som finns via oss.

Nedan redovisar Bostadsförmedlingen svar på de frågor som framställs i remissen:

**1. Hur ser nämnden/bolagsstyrelsen på sina verksamhetsområden i arbetet med att motverka ojämlika livsvillkor och verka för stärkt social hållbarhet i Stockholms stad?**

Precis som bostadspriserna varierar starkt mellan olika bostadsområden i Stockholm skiljer sig också kötiderna som ett slags "betalningsmedel" för att få en hyresrätt via Bostadsförmedlingen, mellan olika områden i staden. Detta kan både ha sin grund i att olika områden är olika attraktiva men också att det finns ett större utbud av hyresrätter i vissa områden vilket leder till kortare kötider än i områden där det finns få objekt.

Bostadsförmedlingens uppdrag är att förmedla lägenheter i ett öppet och transparent system efter kötid, det vill säga till den kund som har längst kötid och uppfyller fastighetsägarens krav. Alla över 18 år kan stå i Bostadsförmedlingens kö och samla kötid, till en låg årlig avgift. De krav som fastighetsägaren får ställa ska vara relevanta och ta sikte på exempelvis betalningsförmåga och boenderefrens. Fastighetsägare som lämnar sina lägenheter till förmedling via oss, är också skyldig att låta den köande som objektivt uppfyller kraven och som har längst kötid teckna avtal. Transparenta krav och ett ökat inflöde av lägenheter i så många olika områden som möjligt är våra "verktyg" för att underlätta på bostadsmarknaden.

Därutöver har boende i Stockholms stad med särskilda och starka behov och som står helt utan möjlighet att själv ordna sin boendesituation, en möjlighet att ansöka om förtur till bostad via Bostadsförmedlingen, enligt ett särskilt regelverk. Vidare förmedlar bolaget enligt särskilt uppdrag från kommunfullmäktige, försöks- och träningslägenheter i Stockholms stad, utifrån beslut inom socialtjänsten. I det sammanhanget vill vi också poängtera vikten av samverkan mellan stadens olika aktörer på det bostadssociala området såsom SHIS, socialtjänsten och Bostadsförmedlingen, för att gemensamt skapa den bästa effekten av de resurser som står till buds.

**2. Vilka huvudsakliga utmaningar för att bidra till stärkt social hållbarhet i Stockholms stad ser nämnden/bolagsstyrelsen inom sina verksamhetsområden?**

Den huvudsakliga utmaningen som Bostadsförmedlingen ser det är bristen på hyresrätter i relation till efterfrågan. Det är också på äldre och förhållandevis billigare lägenheter vi ser den starkaste efterfrågan, även om tillskottet av nyproduktion naturligtvis är synnerligen viktigt för att åstadkomma rörlighet. Det är små, äldre lägenheter som har den lägsta månadshyran, och de efterfrågas av såväl äldre som av unga och studenter liksom för olika bostadssociala ändamål såsom försöks- och träningslägenheter. Bostaden är för människor en av de viktigaste hörnstenarna i ett välfungerande liv och det finns en stor efterfrågan på hyresrätten, som en smidig upplåtelseform utan kapitalbehov. Från bostadsförmedlingens sida finns förutsättningar att förmedla långt fler lägenheter från såväl allmännyttiga som privata fastighetsägare i hela regionen. Utifrån kommunfullmäktiges uppdrag har bolaget därför fokus på att ytterligare utveckla relationerna med olika fastighetsägare för att säkra och öka antalet inlämnade lägenheter.

**3. Vilka ytterligare utmaningar, utöver de som framkommer i rapporten, kan nämnden/bolagsstyrelsen identifiera utifrån sina egna verksamhetsområden?**

En aktuell fråga är synen på vad som accepteras som inkomst av fastighetsägarna, vid bedömning av den bostadssökandes ekonomiska förmåga att klara hyran. Frågan har ytterligare aktualiserats i samband med förändringarna av godkännandekraven som stadens kommunala bolag införde under året. Förändringar som följs med intresse även av privata fastighetsägare. Ytterligare är det så att de kommunala bostadsbolagen accepterar försörjningsstöd som inkomst, vilket idag sällan eller aldrig accepteras av privata fastighetsägare. Det ger en minskad valfrihet och kan leda till minskad integration mellan människor med olika inkomstnivåer.

En annan utmaning är den rådande flyktingsituationen, på kort men troligen även på längre sikt, med ett fortsatt ökande tryck på bostadsmarknaden. Trots ökad nyproduktion av bostäder i länet är vår bedömning att det kan ta lång tid innan det råder balans mellan utbud och efterfrågan på bostadsmarknaden.

Lena Larsson Daag, VD



Skolfastigheter i Stockholm AB

## Remiss gällande rapporten om Skillnadernas Stockholm

Finansroteln har remitterat rubricerat ärende till koncernledningen för Stockholms Stadshus AB, som i sin tur som underremiss tillställt SISAB ärendet för besvarande.

### **SISAB:s synpunkter**

Rapporten ger en klar bild över nuvarande förhållanden i staden och kan mycket väl användas som förbättringsunderlag för att stärka den sociala hållbarheten. SISAB ser därför positivt på rapporten.

Bolaget välkomnar kartläggningar, sammanställningar och studier som kan leda till väl underbyggda direktiv och beslut från myndigheter och stad. SISAB är redo att bidra med det underlag och insatser som krävs.

Förskola och skola är platser för trygghet och trivsel. SISAB arbetar aktivt för att utveckla lokaler, med god inom- och utomhusmiljö, för att främja barnens välmående och hälsa. Enligt FN:s barnkonvention är det av största vikt att barnets bästa beaktas i alla projekt.

En fortsatt utmaning är att fortsätta med en minskad yttre skadegörelse som skapar tryggare och trevligare utbildningsmiljöer. Därför investerar vi både tid och pengar i skadeförebyggande åtgärder. De senaste åren har vi sett positiva resultat av våra insatser. Vi arbetar med vårt upphandlade bevakningsbolag Nokas Security AB inom flera områden. Utöver rondering och utryckning vid larm så har vi exempelvis speciellt utbildade väktare som regelbundet besöker de mest skadedrabbade fastigheterna, där de bl.a. bygger relationer med ungdomar. Med termosensorer övervakar vi även utsatta skolgårdar utan att kränka individers integritet. Genom våra trygghetsvandringar identifierar vi mörka och otrygga platser utomhus som vi åtgärdar.

Med vänlig hälsning  
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Carl Bodsten  
tf VD

---

**Svar på underremiss ställd till samtliga dotterbolag från koncernledningen om rapporten om Skillnadernas Stockholm.**

Att Stockholm ska vara en sammanhållen stad utgör ett av fyra inriktningsmål för stadens verksamheter fram till 2018. Som ett led i att förverkliga detta mål har staden tillsatt en kommission för ett socialt hållbart Stockholm. Kommissionen kom i juni 2015 med en första rapport som syftar till att ge en samlad bild av skillnaderna av livsvillkoren i staden och hur dessa utvecklats över tid.

Berörda remissinstanser ombeds att behandla rapporten med utgångspunkt från dessa frågeställningar:

1. Hur ser nämnden/bolagsstyrelsen på sina egna verksamhetsområden i arbetet med att motverka ojämlika livsvillkor och verka för stärkt social hållbarhet i Stockholms stad?
2. Vilka huvudsakliga utmaningar för att bidra till stärkt social hållbarhet i Stockholms stad ser nämnden/bolagsstyrelsen inom sina verksamhetsområden?
3. Vilka ytterligare utmaningar, utöver de som framkommer i rapporten, kan nämnden/bolagsstyrelsen identifiera utifrån sina egna verksamhetsområden

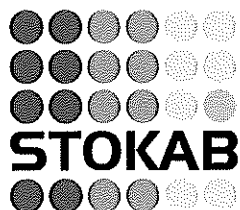
**Stockholm Vattens svar utifrån ovanstående frågeställningar**

1. Stockholm Vattens verksamhetsområden omfattar att leverera vatten-, avlopp- och avfallstjänster till stockholmarna. Dessa tjänsteleveranser påverkar, och påverkas inte direkt av de fem områdena som kommissionen identifierat i rapporten: Välbefinnande och hälsa, Uppväxtvillkor och utbildning, Arbete och försörjning, Boende och stadsmiljö och Demokrati och trygghet. Stockholm Vattens tjänster levereras oberoende av medborgarnas livsvillkor inom dessa områden.
2. Stockholm Vattens huvudsakliga utmaningar för att bidra till stärkt social hållbarhet ligger inom området Arbete och försörjning där förutsättningarna för att skapa praktikplatser, sommarjobb och bidra till arbetsmarknadspolitiska åtgärder för utsatta och sårbara grupper i Stockholm behöver vidareutvecklas. I rekryteringar är det en utmaning att hitta sätt att ta tillvara de kompetenser som finns i svagare grupper utan att egentligen sänka kraven och kompetensnivån i bolaget. Det kan handla om att validera utländska utbildningar eller hitta snabbare sätt att "tenta av" svenska utbildningskrav.
3. Stockholm Vatten har inga ytterligare tillägg till de utmaningar som framkommer i rapporten.

Krister Schultz

Malin Warpare





## Yttrande över remiss om Skillnadernas Stockholm

Att skapa en hållbar stad med likvärdiga möjligheter för alla är viktigt. Stockholms stads skäl att bilda Stokab var att skapa sådana lika möjligheter för alla inom telekomområdet. Bolagets uppdrag, nu som då, är att bidra till goda förutsättningar för IT-utvecklingen och en positiv utveckling av regionen. Mer konkret innebär uppdraget att hyra ut passiv fiberinfrastruktur till alla på likvärdiga villkor för att främja konkurrens, mångfald och valfrihet.

Fibernätet har hittills bidragit till en samhällsekonomisk vinst på mer än 16 miljarder kronor, enligt forskningsinstitutet Acreo Swedish ICT. Det har också bidragit till att det nationella bredbandsmålet i Stockholm uppnåts 8 år tidigare, d.v.s. att runt 90 procent av hushållen och nästan 100 procent av företagen har möjlighet till bredband med minst 100 Mbit/s. I praktiken har 90 procent av hushållen möjlighet till hastigheter på 1 Gbit/s genom det öppna fibernätet. Bolagets prissättning är utformad så att det är lika billigt för operatörer att nå kunder i innerstaden som i ytterstaden.

I stadens fortsatta arbete med ett hållbart Stockholm är det viktigt att förbereda och planera fiberutbyggnaden på samma sätt som vägar, vatten, avlopp etc. Förutom att uppkoppling med hög kapacitet är extra viktigt i en kunskapsintensiv arbetsmarknad som Stockholm, är det en förutsättning för att staden ska kunna bli en fossilbränslefri stad år 2040.

Med vänlig hälsning

AB Stokab

Staffan Ingvarsson



## Remissvar ”Skillnadernas Stockholm”, Dnr 159-1334/2015

1. Hur ser nämnden/bolagsstyrelsen på sina egna verksamhetsområden i arbetet med att motverka ojämlika livsvillkor och verka för stärkt social hållbarhet i Stockholms stad?

*Inledning.* Stockholms Stadsteater AB (”Kulturhuset Stadsteatern”) har en stark position som en av norra Europas största kulturinstitutioner. Kulturhuset Stadsteatern skall utgöra en mötesplats, som skall vara öppen för alla. I arbetet med att skapa en mötesplats för alla och därmed bidra till en jämlik och hållbar stad, är Kulturhuset Stadsteaterns verksamheter i såväl inner- som ytterstaden, enormt viktiga.

*Parkteatern* spelar i hela Stockholm totalt 2015; 202 föreställningar, varav 128 föreställningar (63 %) spelas i ytterstaden på ett 40-tal olika spelplatser. Parkteatern har under sommaren tom aug. 2015 mött en rekordpublik om 191 554 personer.

*Kulturhuset Stadsteaterns verksamhet i Skärholmen* är en barn- och ungdomsverksamhet, som bygger på det ömsesidiga mötet med medborgarna på plats. Grundtanken är att verksamheten ska vara tillgänglig för alla barn och unga på lika villkor, med ett communitybaserat sätt att arbeta. Skärholmsverksamheten når ständigt nya publikgrupper med föreställningar och workshops som ställer frågor om bland annat norm och identitet.

*Kulturhus i Skärholmen.* I enlighet med Kulturhuset Stadsteaterns ägardirektiv för 2016-2018, pågår arbete just nu med att utreda möjligheterna för Kulturhuset Stadsteatern att utveckla den välbesökta Skärholmsverksamheten till att bli ett kulturhus. Kärnan i ett framtida kulturhus i Skärholmen består i att samla de befintliga kommunala kulturinstitutionerna i stadsdelen. Kulturhuset Stadsteaterns nuvarande scenkonstverksamhet i Skärholmen skulle i ett framtida kulturhus utgöra ett paraply för nya verksamheter och projekt med deltagarperspektivet som utgångspunkt.

*Kulturhus i Vällingby.* Årsskiftet 2015/2016 öppnar Kulturhuset Stadsteatern ett nytt kulturhus i Vällingby, i lokalen Trappan. Vällingbyverksamheten utgör ännu ett viktigt inslag i arbetet med att skapa verksamhet tillgänglig för alla. Målsättningen med Vällingbyverksamheten är att bedriva den med stark lokal förankring i civilsamhället. Dans och rörelse med ökad delaktighet av unga vuxna kommer att utgöra en speciell tyngdpunkt för Vällingbyverksamheten, detta då dans och musik har en förmåga att kommunicera över språkgränserna.

*Kretsteatern.* Enligt Kulturhuset Stadsteaterns ägardirektiv för åren 2016- 2018 skall bolaget stärka den lokala närvaron i Stockholms ytterstadsområden. Som ett led i detta uppdrag har Kulturhuset Stadsteatern påbörjat kartläggningen av möjliga befintliga spelplatser i stadens ytterområden för en turnéverksamhet liknande Parkteatern men inomhus. Kulturhuset Stadsteatern önskar erbjuda en uppsökande verksamhet som innebär att valda produktioner

tas till kulturmötesplatser i ytterstaden. Men även en uppsökande verksamhet som bör bedrivas i nära samarbete med såväl kultursekreterarna som, förskolorna samt andra kulturaktörer i de olika stadsdelarna i ytterstaden. Därmed blir Kulturhuset Stadsteaterns en viktig mötesplats för besökarna i området där de bor och verkar. Målsättningen är långsiktigt att alla Stockholmare skall kunna ha kulturupplevelsen som en naturlig del av sin vardag.

Vad gäller *Kulturhuset Stadsteaterns verksamhet vid Sergels Torg* har verksamheten inom *Dansen* medvetet arbetat med öppenhet och låga trösklar. Publiken i alla åldrar har bjudits in till repetitioner och öppna samtal om dans. Även *Konst/Design/Mode* har förmågan och det uttalade målet att kommunicera förbi språket direkt med känslan för att göra utställningarna tillgängliga för alla. Att verka för öppenhet kan ge fler möjlighet att få intryck, men också en möjlighet att få komma till uttryck.

*Litteraturen* arbetar med en stark läsfrämjande inriktning genom sin biblioteksverksamhet. De sex specialiserade biblioteken vågar tänka otraditionellt samtidigt som de alltid sätter besökarens möte med ordet, berättandet och det konstnärliga uttrycket i fokus. Hos *Forum Debatt* är det fria ordet en grundförutsättning. Såväl politiker och samhällsdebattörer som folk från gatan har tillträde till mikrofonerna vid diskussioner om engagerande och viktiga samhällsfrågor.

*2. Vilka huvudsakliga utmaningar för att bidra till stärkt social hållbarhet i Stockholms stad ser nämnden/bolagstyrelsen inom sina verksamhetsområden?'*

I ett demokratiskt samhälle måste kulturen vara tillgänglig för alla, oavsett bakgrund och identitet. Det kräver både låga trösklar och hög konstnärlig kvalitet och kompetens. Även det fria skrivna ordet och läsförståelse är viktiga förutsättningar för att uppnå jämlikhet och social hållbarhet. Kulturhuset Stadsteatern anser det vara angeläget att synliggöra dem som annars saknar en plats i det offentliga samtalet samt vara en garant för dem som ännu inte har någon röst.

Kulturhuset Stadsteatern finner att den lokala förankringen och besökarnas delaktighet är av största betydelse i arbetet med att skapa en jämlik och socialt hållbar stad.

*3. Vilka ytterligare utmaningar, utöver de som framkommer i rapporten, kan nämnden/bolagsstyrelsen identifiera utifrån sina egna verksamhetsområden*

Se ovan under punkt 2.

-----

Stockholm den 15 oktober 2015

**Stockholms Stadsteater AB**

---

Benny Fredriksson, VD



## **Remiss på Skillnadernas Stockholm**

### **Bakgrund**

Finansroteln har remitterat aktuell remiss till koncernledningen. Koncernledningen har i sin tur skickat remissen till bland annat SGA Fastigheter med begäran om synpunkter kring vad som framförs i remissen.

Ett Stockholm som håller samman är ett av de fyra inriktningsmålen fram till år 2018. Det är därmed också ett av inriktningsområdena i Stockholms stads budget som har tyngdpunkten på just en hållbar och jämlik stad. Just budgeten har varit utgångspunkten för rapporten som har skrivits av Kommissionen för ett socialt hållbart Stockholm, där stadsledningskontoret ansvarar för kommissionens arbete.

### **Ärendet**

Rapporten avser att ge en samlad bild och ett avstamp för fortsatta analyser, diskussioner och åtgärder kring skillnader i livsvillkor i Stockholms stad. Kommissionen, ska enligt rapporten, återkomma med fördjupade analyser och redovisningar i ärendet.

### **Ärendets beredning**

Detta ärende har beretts inom SGA Fastigheter.

### **SGA Fastigheters synpunkter och förslag**

Rapporten konstaterar att de finns en problematik kring de olika definitioner som finns av begreppet social hållbarhet och att det saknas en allmänt erkänd definition av social hållbarhet. SGA Fastigheter anser att en gemensam definition för Stockholms stad är av vikt för att kunna ta riktning mot framtida åtgärder.

Samhällsutvecklingen måste idag inte enbart vara ekonomiskt hållbar utan också socialt och ekologiskt hållbar. SGA Fastigheter håller med om det men påpekar vikten av det rapporten också konstaterar: "en god ekonomi tillhandahåller verktyg för att möjliggöra en socialt och ekologiskt hållbar utveckling". Rapporten påpekar vidare vikten av tidiga samhällsinsatser, där skola och utbildning kanske är de viktigaste faktorerna, för att komma tillrätta med skillnaderna i Stockholm. Bolag som ligger utanför skolans värld kan exempelvis erbjuda praktikplatser för ungdomar för att ge värdefull erfarenhet för framtida arbeten.

## **Remissvar över rapporten "Skillnadernas Stockholm"**

Finansroteln har remitterat rapporten Skillnadernas Stockholm 2015 till koncernledningen. Ärendet har av koncernledningen tillsänts S:t Erik Markutveckling för yttrande.

### **Bakgrund**

Att Stockholm ska vara en sammanhållen stad utgör ett av fyra inriktningsmål för stadens verksamheter fram till 2018. Som ett led i att förverkliga denna ambition har staden tillsatt en kommission för ett socialt hållbart Stockholm. Uppdraget är att analysera skillnader i livsvillkor i Stockholm och föreslå åtgärder för en jämlik och socialt hållbar stad.

Kommissionen har i juni 2015 presenterat en första rapport, Skillnadernas Stockholm. Syftet med rapporten är att ge en samlad bild av skillnader i livsvillkor i Stockholms stad och hur dessa har utvecklats över tid.

Berörda remissinsatser ombeds att behandla delrapporten Skillnadernas Stockholm med utgångspunkt från nedanstående frågeställningar:

4. Hur ser nämnden/bolagsstyrelsen på sina egna verksamhetsområden i arbetet med att motverka ojämlika livsvillkor och verka för stärkt social hållbarhet i Stockholms stad?
5. Vilka huvudsakliga utmaningar för att bidra till stärkt social hållbarhet i Stockholms stad ser nämnden/bolagsstyrelsen inom sina verksamhetsområden?
6. Vilka ytterligare utmaningar, utöver de som framkommer i rapporten, kan nämnden/bolagsstyrelsen identifiera utifrån sina egna verksamhetsområden?

### **Synpunkter**

S:t Erik Markutveckling AB:s uppgift är att äga och förvalta fastigheter/aktier i fastighetsbolag i syfte att främja stadens förmögenhetsförvaltning och utveckling. Bolaget har liten egen organisation och upphandlar en stor del av verksamheten externt. Bolaget äger kommersiella fastigheter belägna i stadsutvecklingsområden, där flertalet fastigheter kommer omvandlas till bostäder mm.

Bolaget anser att rapporten Skillnadernas Stockholm redovisar statistik och belyser viktiga frågor om t ex hälsa, utbildning, arbete, boende och trygghet. Bolaget bidrar till stadens utveckling genom att möjliggöra bostadsbyggande, skolor mm i bolagets fastigheter. Bolaget bidrar genom vårt uppdrag därmed bl a till stadens långsiktiga

bostadsförsörjning, främst i de stora stadsutvecklingsområdena i olika delar av staden. En svårighet och utmaning i detta uppdrag är att hitta rätt objekt för långsiktig stadsutveckling och bostadsförsörjning med hänsyn till rådande läge på fastighetsmarknaden med bl a låg ränta och relativt begränsat utbud.

En stor del av bolagets verksamhet bedrivs av externa förvaltare och entreprenörer. Med anledning av detta planerar bolaget att i samband med kommande upphandlingar aktivt arbeta tillsammans med stadens arbetsmarknadsförvaltning i syfte att medverka till att skapa möjligheter för arbetslösa att få arbete. På detta sätt kan personer som idag står utanför arbetsmarknaden ges möjlighet att få sysselsättning och inkomst genom bolagets verksamhet.

Marie Wallhammar,  
VD

---

# Stockholm

---

## Business Region

1.7-396:10/2015

### Skillnadernas Stockholm

#### Svar på remiss

#### Stockholm Business Region förslag till beslut

Stockholm Business Region överlämnar följande tjänsteutlåtande som svar på remissen "Skillnadernas Stockholm – Kommissionen för ett socialt hållbart Stockholm, 2015". Ärendet anmäls som kontorsyttrande på styrelsens sammanträde den 1 december 2105.

Olle Zetterberg

Anna Gissler

#### Bakgrund

Koncernen Stockholms stadshus AB har till Stockholm Business Region översänt en remiss angående "Skillnadernas Stockholm – Kommissionen för ett socialt hållbart Stockholm, 2015". Svar på remissen ska vara Stockholm stadshus AB tillhanda senast den 15 oktober 2015.

#### Ärendet

Ett av fyra inriktningsmål för stadens verksamheter fram till 2018 är att Stockholm ska vara en sammanhållen stad. Som ett led i att förverkliga denna ambition har staden tillsatt en kommission för ett socialt hållbart Stockholm. Uppdraget är att analysera skillnader i livsvillkor i Stockholm och föreslå åtgärder för en jämlik och socialt hållbar stad.

Kommissionen har i juni 2015 presenterat en första rapport, Skillnadernas Stockholm. Syftet med rapporten är att ge en samlad bild av skillnader i livsvillkor i Stockholms stad och hur dessa har utvecklats över tid.

Kommissionens organisation föreläggs kommunfullmäktige under hösten 2015 i ett särskilt ärende (Dnr 159-1334/2015). Berörda remissinsatser ombeds samtidigt att behandla delrapporten Skillnadernas Stockholm med utgångspunkt från nedanstående frågeställningar:

1. Hur ser nämnden/bolagsstyrelsen på sina egna verksamhetsområden i arbetet med att motverka ojämlika livsvillkor och verka för stärkt social hållbarhet i Stockholms stad?
2. Vilka huvudsakliga utmaningar för att bidra till stärkt social hållbarhet i Stockholms stad ser nämnden/bolagsstyrelsen inom sina verksamhetsområden?
3. Vilka ytterligare utmaningar, utöver de som framkommer i rapporten, kan nämnden/bolagsstyrelsen identifiera utifrån sina egna verksamhetsområden?

Remissbehandlingen av Skillnadernas Stockholm syftar till att ge värdefullt underlag för att kunna fördjupa analyser och göra prioriteringar mellan olika åtgärder för en jämlik och socialt hållbar stad.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av Stockholm Business Region Development.

### **Stockholm Business Regions analys och bedömning**

Stockholm Business Region avser att nedan besvara remissen utifrån ovanstående frågeställningar.

1. Hur ser nämnden/bolagsstyrelsen på sina egna verksamhetsområden i arbetet med att motverka ojämlika livsvillkor och verka för stärkt social hållbarhet i Stockholms stad?

I likhet med många andra frågor har Stockholms stadsdelar varierande förutsättningar och angreppssätt avseende utvecklingen kring det lokala näringslivet. Ur ett näringslivsperspektiv anser dock Stockholm Business Region att Stockholms stad ska vara en sammanhållen plats. Enligt bolaget bör det inte finnas några särlösningar i olika delar av staden avseende stadens service mot näringslivet. Bolaget önskar en sammanhållen syn och kommer att verka för att förutsättningarna för företagande ska vara lika oavsett var i kommunen företagen befinner sig. Denna ansats ska dock inte förväxlas med de specifika insatser som delar av staden behöver, såsom arbetsmarknadsåtgärder och socialt stöd.

Stockholm Business Regions fokus är att vara pådrivande i arbetet med att skapa förutsättningar för entreprenörskap och innovationer. Samarbetet med arbetsmarknadsförvaltningen utvecklas och bolaget är drivande när det gäller nyföretagar- och innovationsrådgivning för att få nya företag och arbetsplatser på Järva och i Söderort. Satsningen omfattar även främjandet av kvinnors och personer med utländsk bakgrunds företagande. Bolaget kommer att vara pådrivande i arbetet med att ta fram en handlingsplan för kommunal service gentemot näringslivet och i den handlingsplanen kommer en sammanhållen stad ha ett tydligt fokus.

2. Vilka huvudsakliga utmaningar för att bidra till stärkt social hållbarhet i Stockholms stad ser nämnden/bolagsstyrelsen inom sina verksamhetsområden?

Stockholm Business Region anser att den enskildes anställningsbarhet är en av de största utmaningarna utifrån bolagets ansvarsområde. Utbildning är centralt i detta arbete. Kan bolaget bidra till att samhället blir bättre på att matcha arbetskraften med efterfrågan samt validera befintlig arbetskraft finns mycket att vinna.

En annan utmaning för bolaget och staden i stort är att skapa intresse hos företag att etablera sig i områden med låg medelinkomst och låg förvärvsfrekvens. Finns arbetsplatser och ett inflöde av människor i en stadsdel skapas synergier och i förlängningen en tilltro till samhället med naturlig integrering som följd. Kontorsmarknaden är idag generellt begränsad till city och få tyngdpunkter i närförort, undantaget Kista.



3. Vilka ytterligare utmaningar, utöver de som framkommer i rapporten, kan nämnden/bolagsstyrelsen identifiera utifrån sina egna verksamhetsområden?

Stockholm Business Region anser att det är angeläget att verka för en mer sammanhållen stad. Slitningar i samhället och stora sociala skillnader är i grunden något som drabbar den enskilde individen mest. Ur ett näringslivsperspektiv anser bolaget att alla är vinnare på att hela samhället ses som en attraktiv marknad för investeringar och där så många invånare som möjligt är anställningsbara. Framtagen rapport sätter fingret på de problem som finns i samhället, samtidigt som det är viktigt att poängtera att stadens berörda nämnder och bolag i allmänhet har en god kännedom om utmaningarna i Stockholms utsatta områden. Kartläggningen är en viktig del i stadens arbete med ett socialt hållbart Stockholm, men för att få faktiska resultat efterlyser bolaget mer konkreta handlingsplaner med fokus på leverans. Stockholm Business Region anser att det är det konkreta arbetet med symptomen i de utsatta områdena som bör prioriteras framför fortsatt analys av det som redan är allmänt känt. Därmed inte sagt att framtagen rapport är felaktig.

Respektive nämnd eller bolag som arbetar med att stärka den sociala hållbarheten i Stockholm har flertalet positiva ansatser och konkreta idéer för hur deras verksamhet ska kunna bidra i utvecklingen. Ur ett näringslivsperspektiv ser Stockholm Business Region att dessa insatser bör kunna samordnas på ett mer effektivt sätt och att staden tar fram en mer övergripande prioriteringsordning.

Det lokala näringslivet i stadsdelarnas småcentrum måste kunna utvecklas. Trygghetsfrågan är en central utmaning i det arbetet. Befintliga entreprenörer och handlare, eller nya företag som vill etablera sig i dessa områden måste kunna känna tillit till samhällets funktioner. Polisiär närvaro är viktig samtidigt som staden och civilsamhället har en stor uppgift att fylla för ökad trygghet.

Stockholm växer och det är fler än någonsin som vill flytta hit. Det är i grunden positivt och något som vi ska välkomna. Samtidigt ser vi att Stockholms stadsdelar glider isär och att ett utanförskap växer fram i delar av staden. Stockholm Business Region anser att det är problematiskt att det saknas bostäder för breda samhällsgrupper i innerstaden och närförort, och att till exempel låginkomsttagare och invandrare från ickevästliga länder trycks ut från stadens centralare delar. Ur ett boendesegregationsperspektiv ser bolaget att det är viktigt att staden fokusera på att skapa förutsättningar för ett bra boende i hela staden. Staden bör ge bättre förutsättningar för varierat bostadsbyggande i utsatta stadsdelar samt verka för att bygga ihop närliggande stadsdelar med varandra för att på så sätt förena olika bostadsmarknader.

Parallellt med att staden växer är dock tillväxten i många fall centrerad till Stockholms centrala delar. Bolaget ser samtidigt att regionen håller på att utveckla fler tyngdpunkter med attraktiva områden för företagsetableringar. Utvecklingen av fler tyngdpunkter är en förutsättning för att Stockholm ska kunna ha fortsatt tillväxt. Den stora volymen nya bostäder som nu tillskapas i regionen kommer inte, av naturliga skäl och inte i samma utsträckning som tidigare, försörja de centralaste delarna av Stockholm med arbetskraft. Nya bostadsområden kommer snarare rikta in sig mot de nya kluster som håller på att ta form i regionen. För att detta ska bli verklighet behövs en väl fungerande infrastruktur samt en tydlighet och långsiktighet kring framtidens tyngdpunkter. Med denna utveckling som grund kommer även staden kunna utveckla utsatta ytterstadsområden på ett helt annat sätt än tidigare. I arbetet med att minska skillnaderna bör staden se och dra nytta av de nya tyngdpunkterna som växer fram.



## Synpunkter på rapporten "Skillnadernas Stockholm"

Fortum Värmes företagsledning har, med stort engagemang, diskuterat rapporten. Vi kan konstatera att rapporten innehåller många utmaningar för Staden som kommer att kräva ett långsiktigt och konsekvent arbete där alla goda krafter behöver engageras. Fortum Värme vill gärna, utifrån våra förutsättningar, delta aktivt i detta arbete.

Nedan följer våra svar på de frågeställningar som ställs i remissen.

### Fråga 1:

*Hur ser nämnden/bolagsstyrelsen på sina egna verksamhetsområden i arbetet med att motverka ojämlika livsvillkor och verka för stärkt social hållbarhet i Stockholms stad?*

Fortum Värme är beredd att ta ett större ansvar för att bidra till att skapa en social förändring och ett mer hållbart Stockholm. Fortum Värme levererar fjärrvärme, fjärrkyla och gas i Stockholm och i flera av grannkommunerna. Våra kunder är allmännyttiga och privata bostadsbolag, bostadsrättsföreningar, byggföretag, industriföretag, myndigheter och privatpersoner. Därmed berör rapportens innehåll många av våra kunder och därför indirekt även Fortum Värme. Dessutom berörs flertalet av våra anställda som bor i Stockholm.

Vi är beredda att använda våra affärskontakter med kunder och leverantörer, ta tillvara personalens engagemang, utnyttja vårt kontaktnät och andra relationer i ett samarbete med stadens förvaltningar och bolag för att skapa förutsättningar för varaktiga förändringar.

Fortum Värme har en varierad och omfattande leverantörskedja. Under 2014 uppgick inköpen till 5 720 MSEK, fördelat på cirka 1 900 leverantörer av varor och tjänster. Inköpen under året inkluderar investeringar om 3 099 MSEK, varav den största andelen avser det pågående bygget av biokraftvärmeverket i Värtan. Företaget har nära 700 anställda om helägda bolaget Stockholm gas inkluderas. Vi är därmed på många sätt en betydande aktör på Stockholmsmarknaden.

Konkret kan det handla om att inom ramen för våra affärer skapa arbetstillfällen, praktikarbeten och sommarjobb, inleda samarbeten med leverantörer och kunder, samverka med frivillighetsorganisationer, ställa krav vid upphandlingar, delta vid utbildningar m.m. Det finns också ett engagemang bland våra anställda som Staden kan kanalisera i form av ex vis mentorer, läxhjälp m.m.

Vår bedömning är att ett konsekvent och långsiktigt arbete med social hållbarhet stärker Fortum Värmes varumärke, utvecklar våra kundrelationer, underlättar rekryteringen av nya medarbetare och stärker våra leverantörsrelationer. I slutändan stärker det våra affärer och gör bolaget lönsammare samtidigt som Staden utvecklas.

## Fråga 2:

*Vilka huvudsakliga utmaningar för att bidra till stärkt social hållbarhet i Stockholms stad ser nämnden/bolagsstyrelsen inom sina verksamhetsområden?*

Vid en hastig iakttagelse är det lätt att dra slutsatsen att ett bolag som producerar och levererar fjärrvärme, fjärrkyla och gas har litet eller inget att göra med att motverka ojämlika livsvillkor och stärka social hållbarhet.

Vår bedömning är att alla, små och stora företag, utifrån sina förutsättningar kan bidra till att skapa ett socialt hållbart samhälle. Däremot har vi inte utarbetade kanaler och erfarenhet som vi kan använda utan behöver här vägledning från Staden om vad och på vilket sätt som Fortum Värme bäst kan bidra.

Vi är också övertygade om att just samverkan och långsiktighet är nyckelorden. Det pågår mängder av aktiviteter i de mest utsatta stadsdelarna. För Fortum Värme är utmaningen att veta vad vi kan bidra med så att helheten förstärks och att det inte blir ett nytt projekt bland alla andra.

## Fråga 3:

*Vilka ytterligare utmaningar, utöver de som framkommer i rapporten, kan nämnden/bolagsstyrelsen identifiera utifrån sina egna verksamhetsområden?*

Vi ser en utmaning i att i vår personalsammansättning spegla det samhälle där vi är verksamma. Både vad gäller etnisk härkomst och ur ett jämställdhetsperspektiv. Rekryteringsbasen kan vara liten från ett mångfaldhetsperspektiv. Här ser vi gärna ett samarbete med skolor för att lägga grunden för att höja intresset för de tekniska utbildningarna.

## Övrigt

Av rapporten framgår att Staden ska arbeta vidare från analysfasen till att bl.a. identifiera och utveckla inriktnings- och verksamhetsmål för ett hållbart Stockholm samt ta fram strategier och åtgärder för att minska skillnaderna i livsvillkor inom utpekade utvecklingsområden. Fortum Värme vill gärna aktivt medverka och bidra i den fortsatta processen.

På uppdrag av Anders Egelrud, CEO

Ulf Wikström, Hållbarhetschef

AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad