



Planering och byggande av studentbostäder Nr 10, 2015

**Projektrapport från
Stadsrevisionen**

Dnr 3.1.3-165/2015

Den kommunala revisionen är fullmäktiges kontrollinstrument för att granska den verksamhet som bedrivs i nämnder och bolagsstyrelser. Stadsrevisionen i Stockholm granskar nämnders och styrelser ansvarstagande för att genomföra verksamheten enligt fullmäktiges uppdrag. Stadsrevisionen omfattar både de förtroendevalda revisorerna och revisionskontoret.

I ”årsrapporter” för nämnder och ”granskningspromemorior” för styrelser sammanfattar Stadsrevisionen det gångna årets synpunkter på verksamheten. Fördjupade granskningar som sker under året kan också publiceras som projektrapporter.

Publikationerna finns på Stadsrevisionens hemsida. De kan också beställas från revisionskontoret.

Till
Kommunstyrelsen
Exploateringsnämnden
Stadsbyggnadsnämnden

Planering och byggande av studentbostäder

Revisorsgrupp 1 har den 8 december 2015 behandlat bifogade revisionsrapport (nr 10/2015).

Vi hänvisar till rapporten och överlämnar den till kommunstyrelsen, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden för kännedom och eventuellt yttrande. Yttrandet ska, i förekommande fall, ha inkommit till Revisorsgrupp 1 senast den 7 mars 2016.

På revisorernas vägnar

Bosse Ringholm
Ordförande

Stefan Rydberg
Sekreterare

Till
Stockholm Stadshus AB
AB Svenska Bostäder
AB Familjebostäder
AB Stockholmshem

Planering och byggande av studentbostäder

Revisorsgrupp 1 har den 8 december 2015 behandlat bifogade revisionsrapport (nr 10/2015).

Vi hänvisar till rapporten och överlämnar den till Stockholm Stadshus AB, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem för kännedom och eventuellt yttrande. Yttrandet ska, i förekommande fall, ha inkommit till Revisorsgrupp 1 senast den 7 mars 2016.

På revisorernas vägnar

Bosse Ringholm
Lekmannarevisor för Stockholm Stadshus AB

Sammanfattning

För att öka byggandet av studentbostäder i Stockholmsregionen startades ett samarbetsprojekt, Sthlm6000+, av Akademiska hus. I projektet ingår bl.a. Stockholms stad och stadens allmännyttan. Målet är att från 2013 till 2017 bygga minst 6 000 nya studentbostäder i länet. I målet för Sthlm6000+ ingår att Stockholms stad ska bidra med 4 000 inflyttningsklara studentbostäder till sista december 2017. Kommunfullmäktiges årsmål för antal färdigställda studentbostäder var enligt budget 600 nya bostäder för 2013-2014 och är 600 för 2015, 1 300 år 2016 och 1 600 år 2017. Totalt 4 100 bostäder för perioden 2013-2017.

Granskningen syftar till att bedöma om berörda nämnder och bolag har en planering och ett byggande som säkerställer att fullmäktiges mål för studentbostäder uppnås för perioden, 2013-2017. I granskningen ingår kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden samt Stockholm Stadshus AB, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem.

Vår sammanfattande bedömning är att staden har en god planering för att säkerställa att fullmäktiges mål om byggande av 4 100 studentbostäder uppnås.

Genom den nya organisationen för särskild samordning för bostadsområdet, 2015, finns en tydlighet att ansvaret för studentbostäder är gemensamt och att samverkan sker via styrgruppen och genomförandegruppen. Styrgruppen styr aktivt mot målen och genomförandegruppen arbetar för en bra samverkan med både interna och externa parter i processen. Den uppföljning som sker är aktiv och kontakter med berörda parter, bl.a. byggherrar, sker löpande. Genomförandegruppen agerar i processen för att lösa uppkomna problem. Gruppen har god kontroll på prognoserna på kort och längre sikt. Aktuell prognos för utfallet 2013 – 2017 är 4 821 bostäder. En bedömning som revisionskontoret anser vara rimlig. Osäkerhetsfaktorer finns eftersom det finns risk att projekt kan försenas.

Staden har genom ägardirektiven till bostadsbolagen ställt krav på byggande av bostäder med rimliga hyror. Inom bostadsbolagen har det startats projekt för att bygga fler bostäder med rimliga hyror. Dessa projekt har nyligen satts igång och därför är det svårt att utvärdera hur många bostäder som kommer ut av projekten.

Innehåll

| | |
|--|-----------|
| Inledning | 1 |
| Bakgrund | 1 |
| Syfte, revisionsfrågor och avgränsning | 2 |
| Revisionskriterier | 2 |
| Metod | 2 |
| Granskningens resultat | 3 |
| lakttagelser | 3 |
| Analys | 9 |
| Sammanfattande slutsatser och bedömning | 10 |
| Bilaga 1 Intervjuförteckning | 11 |

Inledning

Bakgrund

För att öka byggandet av studentbostäder i Stockholmsregionen startades ett samarbetsprojekt, Sthlm6000+, av Akademiska hus. I projektet ingår Stockholms stad och stadens allmännyttas tillsammans med andra kommuner, byggherrar, näringsliv, myndigheter, lärosäten och studenter. Målet är att från 2013 till 2017 bygga minst 6 000 nya studentbostäder, vilket innebär en ökning av antal studentbostäder med 50 procent i länet. Projektet syftar också till att förbättra förmedlingen genom färre och enklare köer. Ingen student ska behöva vänta längre än en termin på en bostad.

I målet för Sthlm6000+ ingår att Stockholms stad ska bidra med 4 000 inflyttningsklara studentbostäder till sista december 2017. Sthlm6000+ ska avslutas med en studentbostadsmässa.

Både i budget 2015 och budget för 2016 anges att kommunstyrelsen ska ta ett utökat ansvar för ledning och samordning av stadens bostadsbyggande i nära samverkan med berörda nämnder och bolag. Exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden samt bostadsbolagen ska aktivt verka för fler hyresbostäder som unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga. Vidare anges att studentbostäder, små bostäder och hyresrätter ska prioriteras i planprocessen.

Exploateringsnämnden har tagit fram nya riktlinjer för markanvisningar. De nya riktlinjerna ska syfta till att öka takten i byggandet samt ge verktyg att bygga både fler bostäder med en god arkitektur samt fler bostäder till en rimlig kostnad för prioriterade grupper. Den ska möjliggöra särskilda satsningar på bostäder för unga, studenter och personer som står långt från bostadsmarknaden.

För att säkerställa en långsiktigt hållbar tillgång på bostäder för studenter ska exploateringsnämnden, enligt budgeten, markanvisa minst 700 nya studentlägenheter per år. Exploateringsnämnden ska i nära samarbete med berörda nämnder och bolag utreda lämpliga platser för tillfälliga bostäder för unga och studenter.

Kommunfullmäktiges årsmål för antal färdigställda studentbostäder är beslutade till 600 nya bostäder för 2015, 1 300 år 2016 och 1 600 år 2017. Dessa mål ligger fast i förslaget till budget för 2016.

Budgeten anger även att kommunstyrelsen ska, i samråd med Stockholms Stadshus AB, samordna arbetet med att ta fram nya studentbostäder.

Inom stadens övergripande bostadsmål om 40 000 bostäder till 2020 finns flera prioriterade områden där ibland studentbostäder. Med en ökad målsättning för bostadsbyggandet de kommande åren kan risk finnas att målet om antal studentbostäder inte uppnås i konkurrens med andra prioriterade områden.

Syfte, revisionsfrågor och avgränsning

Syftet med granskningen är att bedöma om berörda nämnder och bolag har en planering och ett byggande som säkerställer att målen för studentbostäder uppnås.

Följande revisionsfrågor ska besvaras:

- Är samverkan och ansvar tydligt definierat i processen för planering och byggande av studentbostäder?
- Hur sker kartläggning av behovet av studentbostäder?
- Sker uppföljning av målen för byggande av studentbostäder på ett aktivt och åtgärdsinriktat sätt?
- Hur ser strategin ut för byggande av bostäder till rimlig kostnad?

Granskningen omfattar kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden samt Stockholm Stadshus AB, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem.

Granskningen avgränsas till planering och byggande av studentbostäder för perioden, 2013-2017.

Revisionskriterier

Revisionskriterier är de bedömningsgrunder som revisionen utgår ifrån vid analys och bedömning. Följande revisionskriterium har tillämpats.

- Stadens budget 2015

Metod

Granskningen har genomförts genom intervjuer med nyckelpersoner samt studier av styrdokument och projektsammanställningar över studentbostäder. Inledningsvis genomfördes intervju med stadens byggeneral.

Granskningen har genomförts av Åsa Hjortsberg Sandgren och Stefan Rydberg på revisionskontoret. Rapporten har fakta-kontrollerats av förvaltningarna och bolagen.

Granskningens resultat

lakttagelser

Inledning

I Sveriges förenade studentkårers, SFSs, bostadsrapport 2015 *Bostadssituationen för landets studenter* redovisas att i Stockholms län finns i dag cirka 85 000 studenter och cirka 13 000 studentbostäder. Kötiden i Stockholms stads vanliga bostadsförmedling är över 5 år. Hos Stockholms studentbostäder är den genomsnittliga kötiden för ett studentrum i korridor 13 månader, en studentetta 2,7 år och en studentlägenhet 4 år. Detta innebär i praktiken att många studenter nästan hinner läsa färdigt hela sin utbildning innan de blir erbjudna ett eget boende.

Andra städer som inte kan erbjuda studenter ett boende under höstterminen är bl.a. Göteborg, Luleå, Lund, Malmö, Örebro och Karlstad. Enligt SFS kriterier ska en studieort erbjuda boende inom en månad för att få fullt godkänt.

I rapporten beskriver Stockholms studentkårers centralorganisation att Stockholms studenter befinner sig i ett kritiskt läge. Bostadsköerna är för långa och studenterna hamnar i en återvändsgränd. Eftersom en stor del av studenterna inte är kreditvärdiga eller har betalningsförmåga är det dessutom svårt att teckna bolån. Samtidigt byggs inte tillräckligt med studentbostäder för att möta behovet.

Organisation och samverkan

Under 2015 har stadsledningskontoret bildat grupperingar för särskild samordning för bostadsmålet. Arbetet leds av en styrgrupp som består av biträdande stadsdirektör tillika VD för Stockholm Stadshus AB, förvaltningschefer från stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret samt vice VD för Stockholm Stadshus AB. I gruppen deltar stadens byggeneral¹ som föredragande. Styrgruppen hanterar strategifrågor, större problem samt optimering av stadens resurser. Styrgruppen har möten varje månad. Inom styrgruppen görs nödvändiga prioriteringar för att uppnå stadens bostadsmål.

¹Byggeneralen är en nyinrättad tjänst i staden från februari 2015.

Byggeneralen leder i sin tur den operativa genomförandegruppen. I gruppen ingår avdelningscheferna från stadsbyggnadskontorets planavdelning och exploateringskontorets avdelning för projektutveckling. I gruppen ingår även bostadssamordnarna från exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och miljöförvaltningen. Inledningsvis ingick inte avdelningscheferna men för att få en mer beslutsför grupp har denna förändring genomförts under hösten 2015. Gruppen följer upp genomförandet av bostadsprojekten, säkerställer samsyn och sköter den löpande samordningen mellan olika parter. Arbetsgruppen identifierar därmed projektrelaterade frågor men även problem av mer strategisk karaktär såsom systemfrågor eller rutiner som behöver förbättras. Analyser som görs ligger till grund för kommande uppdrag i syfte att säkerställa måluppfyllelse och effektiva arbetsformer. Genomförandegruppen träffas varje vecka, i lite olika konstellationer. I gruppens uppdrag ingår att analysera olika fokusområden och utifrån denna analys föreslå åtgärder och prioriteringar för bl.a. studentbostäder.

Därtill tas vid behov strategiska bostadsfrågor upp i stadsdirektörens grupp med förvaltningscheferna för de tekniska förvaltningarna och VD för Stockholm Stadshus AB. Vice VD i Stockholms Stadshus AB och byggeneralen har i sin tur möten med VD och byggherrar i bostadsbolagen. Där diskuteras säkerställande och uppföljning av bostadsmålen för bolagen.

Behovskartläggning

I projektet Sthlm6000+, där Akademiska hus är initiativtagare, ingår Stockholms stad och stadens allmännyttas tillsammans med andra kommuner, byggherrar, näringsliv, myndigheter, lärosäten och studenter. Inom projektet har man satt som mål att bygga minst 6 000 nya studentbostäder i länet från 2013 till 2017.

Stadens andel till projektet, att färdigställa 4 000 studentbostäder, togs fram under 2013 gemensamt mellan stadsledningskontoret och bostadsbolagen. Målet sattes utifrån de målsättningar som fanns i staden.

Inom staden har inte någon ny behovskartläggning gjorts sedan framtagande av de 4 000 bostäderna inom projektet Sthlm6000+.

I stadens budget för 2016-2018 anges att målet för färdigställda studentbostäder för 2018 är 1 600 bostäder, samma nivå som för 2017.

Uppföljning av måluppfyllelse

Det övergripande målet är att Stockholms stad ska bidra med 4 000 inflyttningsklara studentbostäder för perioden 2013 - 2017 inom ramen för Stockholmsregionens mål för Sthlm6000+. Utifrån denna målsättning har stadens egna målsättningar för respektive år formulerats.

| KF-indikator | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | Totalt |
|-------------------------------------|------|------|------|-------|-------|--------|
| Antal färdigställda studentbostäder | 300 | 300 | 600 | 1 300 | 1 600 | 4 100 |

Utfallet för färdigställda studentbostäder 2013 och 2014 var 210 respektive 312. Av uppföljningen i tertialrapport 2 2015 framgår att prognosen för 2015 uppgår till 513 studentbostäder. Utfallen hittills når inte upp till uppsatta mål totalt.

Eftersom målet om 4 100 studentbostäder mäts utifrån antal färdigställda bostäder till skillnad från det övergripande bostadsmålet som mäter antal påbörjade² bostäder sker uppföljning av studentbostäder i en separat redovisning. Genomförandegruppen följer alla projekt aktivt och bedömer troligt färdigställande utifrån kontakter med byggherrarna. Dessutom medverkar gruppen aktivt med att hjälpa till där problem uppstår i processen. Prognoserna uppdateras månadsvis.

Styrgruppen följer löpande målen för bostadsbyggandet, inklusive studentbostäder. Nytt för hösten 2015 är att genomförandegruppen sammanställer aktuell statistik över de olika målen i en särskild månadsrapport till styrgruppen och berörda chefer inom staden. I månadsrapporten för oktober anges att antal färdigställda studentbostäder uppgår till 922 för perioden 2013-01 – 2015-10. Vidare redovisas följande statistik när det gäller antal bostäder som beräknas bli färdigställda t.o.m. 2017.

| Kategori | Antal bostäder |
|--|----------------|
| Färdigställda studentbostäder (201301 – 201510) | 922 |
| Påbörjade, ej färdigställda (201301 – 201510) | 1 188 |
| Med lagavunnen detaljplan, ej påbörjade (tom 201510) | 1 874 |
| Med antagen detaljplan, ej påbörjade (tom 201510) | 338 |
| Med tillfälligt bygglov, ej påbörjade (tom 201510) | 409 |
| I ombyggnation | 90 |

² Påbörjade bostäder definieras som när bottenplattan är gjuten.

| | |
|---------------|--------------|
| Totalt | 4 821 |
|---------------|--------------|

Enligt genomförandegruppens bedömning finns goda förutsättningar för att klara målet om 4 100 färdigställda studentbostäder 2013 – 2017 utifrån prognosen om 4 821 bostäder. Osäkerhetsfaktorer finns dock eftersom risk föreligger att projekt överklagas och/eller försenas. Möjligheten att nå målet vilar på ett fåtal stora projekt som behöver färdigställas. Dessa bevakas särskilt av genomförandegruppen. Därtill kan den nuvarande situationen med det ökade antalet flyktingar påverka den politiska ledningens prioriteringar vid byggande av bostäder i närtid. Vissa studentbostäder kan därför komma att förskjutas i tid.

I den sammanställning som finns över alla projekt avseende studentbostäder kan man utläsa att det även efter 2017 finns många planer och förslag till ytterligare studentbostäder, drygt 4 000.

Stadens bostadsbolag samt Micasa Fastigheter har för åren 2013-2014 färdigställt 213 studentbostäder. För 2015 är prognosen dock att inga studentbostäder kommer att färdigställas. Årsmålet för 2015 var 200 för AB Familjebostäder, övriga bolag har angett noll som årsmål. I ovan redovisade sammanställning ingår att bostadsbolagen kommer att färdigställa 842 studentbostäder för perioden 2016-2017. För perioden 2018 och framåt finns ytterligare projekt i bolagens planering, bl.a. Albano med 1 000 bostäder vid universitetet.

Utöver fullmäktiges indikatorer har även exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden egna indikatorer angående studentbostäder.

| Indikatorer | | Mål 2015 | Utfall T2 | Prognos 2015 |
|--|-----|---------------------|----------------------|-------------------------|
| Antal färdigställda studentbostäder | KF | 600 | 294 | 513 |
| Antal markanvisade studentbostäder | ExN | 700 | 588 | 700 |
| Antal påbörjade studentbostäder | ExN | 1 000 | 390 | 1 000 |
| Antal studentbostäder i start-PM | SbN | 1 000 | 80 | 640 |
| Antal studentbostäder i godkända/ antagna planer | SbN | 1 000 | 320 | 1 000 |

Exploateringsnämnden gör i tertialrapport 2 2015 bedömningen att målen för markanvisade och påbörjade studentbostäder uppnås. Stadsbyggnadsnämnden bedömer i tertialrapport 2 att indikatorn

”Antal studentbostäder i start-PM” inte uppnås. Nämndens kommentar till detta är att det sannolikt behöver markanvisas fler studentbostäder för att nå målen över tid.

Billiga bostäder

I budget för 2015 anges att de nya riktlinjerna för markanvisningar ska ge verktyg för att bygga fler bostäder till en rimlig kostnad för prioriterade grupper, bl.a. studenter. I bostadsbolagens ägardirektiv ställs krav på att bolagen ska bygga hyresbostäder med hyror som även unga, studenter m.fl. grupper har råd att efterfråga. AB Svenska Bostäder har dessutom ett särskilt uppdrag att arbeta för att bygga fler studentbostäder till rimlig hyra.

I stadens bostadsbolag har två olika projekt, Stockholmshusen och Snabba hus, startat för att bidra till att uppfylla bostadsmålet. Projekten syftar till att bygga billigt och snabbt med hög kvalitet i huvudsak för unga människor.

I bostadsbolagen förs även diskussioner att senarelägga renovering av hyresrätter för att undvika stora hyreshöjningar för bostäder som inte är i stort behov av renovering och där hyresgästerna över lag inte önskar upprustning.

Vad är en rimlig hyra?³

En student ska kunna studera på heltid med bara studiemedlet som inkomst. I SFS studentbudget beräknar SFS varje år hyrans andel av studiemedlet. En hyra som studenter har råd med är centralt för möjligheten att kunna bedriva studier. Därför har SFS som utgångspunkt att hyran inte bör överstiga 35 procent av en students inkomst i form av studiemedel och eventuellt bostadsbidrag. Av de anledningarna motsätter sig SFS också ett införande av marknadshyror eftersom att det skulle missgynna studenter. Det är också viktigt att hyresbolagens inkomstkrav är rimliga och anpassade efter studenters situation.

Stockholmshusen

Stockholmshusen är ett projekt mellan stadens tre kommunala bostadsbolag samt stadsledningskontoret, exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret som syftar till att få fram typhus för att få ner produktionskostnaden med 25 procent. Riktlinjerna för hyresnivåerna är mellan 1 300-1 800 kr/kvm per år. Stockholmshusen ska byggas i 4-8 våningar, ha olika stora lägenheter, klara bullerkrav och omgivande stadsbyggnadskaraktärer.

³ SFS bostadspolitiska ställningstaganden, antaget på SFS fullmäktige 2015

Bolagen samarbetar med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret för att få kortare ledtider i processen. Exempelvis ska handläggningen av planärendet för ett Stockholmshus ta maximalt 18 månader. De första husen har redan fått markanvisning och målet är att påbörja 500 lägenheter till hösten 2017. Målet i budget är att av de 2 500 markanvisningar som bostadsbolagen ska delges årligen ska cirka 1 500 vara för Stockholmshus. I nuläget finns nio olika projekt med totalt 880 lägenheter som markanvisats och som väntar på start-PM under hösten.

Snabba hus

Svenska Bostäder och organisationen jagvillhabostad.nu har tagit fram ett koncept för att bygga flyttbara bostäder som kan ge upp till 1 000 nya lägenheter för unga vuxna i Stockholm under de närmste åren. Konceptet går under namnet Snabba hus.

De senaste tre åren har AB Svenska Bostäder samarbetat med jagvillhabostad.nu för att utveckla ett koncept för flyttbara lägenhetsmoduler. Bostäderna ska ha samma höga standard som ”vanliga” bostäder, med höga miljökrav till exempel när det gäller materialval samt ger ett bra boende i en trygg och trivsamt omgivning för unga vuxna i Stockholm.

Konceptet innebär i stort att man bygger flyttbara hyresrätter på ”väntande tomter”, det vill säga tomter som väntar på detaljplanering eller av annan anledning inte används. Ett tidsbegränsat bygglov gäller som längst i femton år och senast när bygglovet löper ut flyttas de mobila bostäderna till nästa tomt. Modulerna går att flytta ett par gånger under sin livstid men målet är att de en dag kan stå kvar permanent.

Jagvillhabostad.nu:s medlemmar har genom konstruktiva och kreativa workshops bidragit med insyn i unga vuxnas bostadssituation och kunskap om hur de helst vill bo. Allt från vilka utrymmen som ska prioriteras i bostaden till miljön runt omkring bostäderna och andra viktiga faktorer som cykelparkering, närhet till kollektivtrafik, service och hyresnivå.

Bostäderna kommer först och främst erbjudas unga vuxna i åldern 18-30 år som söker bostad i Stockholm och förmedling sker via Bostadsförmedlingen i Stockholm. Hyran kommer att sättas till strax under 5 000 kr.

Det första projektet är påbörjat och cirka 300 lägenheter ska uppföras i Västberga under 2016.

Analys

Stadens nya organisation för bostadsbyggandet ger tydlighet i att bostadsbyggandet är en prioriterad fråga i staden. Centrala frågor hanteras inom styrgruppen som även har mandat att göra omprioriteringar i olika skeden för att nå bostadsmålen totalt men även för respektive delmål. Genomförandegruppens roll är bl.a. att överbrygga samverkan internt mellan berörda förvaltningar och bolag men även förbättra samarbetet med de externa parterna, byggherrar m.fl. Byggeneralen anser att samarbetet fungerar bra och att hans roll i stort är accepterad i linjeorganisationen, särskilt högre upp i förvaltningsorganisationen.

Kartläggningen av studentbostäder inom staden bygger på den bedömning som gjordes under 2013 till projektet Sthlm6000+. Någon ytterligare analys har inte presenterats. I budget för 2016-2018 anges att målet för färdigställda studentbostäder för 2018 är 1 600 bostäder, samma nivå som för 2017.

Genomförandegruppens bedömning att klara målet om 4 100 färdigställda studentbostäder 2013 – 2017 grundas på statistiken som kompletteras med löpande kontakter med ansvariga byggherrar. Osäkerhetsfaktorer finns dock eftersom risk föreligger att projekt överklagas och/eller försenas. Nuvarande prognos att 4 821 studentbostäder kommer byggas fram till och med 2017 innehåller en marginal. Möjligheten att nå målet vilar på ett fåtal stora projekt som behöver färdigställas. Dessa bevakas särskilt av genomförandegruppen.

Staden har påbörjat arbetet med att hitta lösningar för byggande av bostäder till rimlig kostnad. Projekten Stockholmshus och Snabba hus är i gång och byggande av lägenheter beräknas starta 2016 - 2017. Stadens bostadsbolag för även diskussioner att senarelägga vissa renoveringar för att undvika hyreshöjningar på grund av upp- rustning, är ytterligare ett sätt att få ökad andel billiga hyresrätter.

Den nuvarande situationen med ökat antal flykting kan påverka den politiska ledningens prioriteringar vid byggande av bostäder i när- tid. Det mer akuta behovet av bostäder till dessa grupper kan med- föra att ett antal studentbostäder kan komma att förskjuts i tid.

Sammanfattande slutsatser och bedömning

Vår sammanfattande bedömning är att staden har en god planering för att säkerställa att målet om byggande av 4 100 studentbostäder uppnås.

Genom den nya organisationen för bostadsbyggandet är det tydligt att ansvaret för studentbostäder är gemensamt och att samverkan sker via styrgruppen och genomförandegruppen. Styrgruppen styr aktivt mot målen genom agerande där man har möjlighet att påverka. Genomförandegruppen arbetar aktivt för en bra samverkan med både interna och externa parter i processen. Gruppen har god kontroll på prognoserna på kort och lång sikt.

Behovskartläggning gjordes inför starten av projektet Sthlm6000+ och den ligger fast. Den målsättning som sattes 2013 har förts in i respektive årsbudget under perioden för att nå minst 4 000 nya studentbostäder. Den uppföljning som sker är aktiv och kontakter med berörda parter, bl.a. byggherrar, sker löpande. Genomförandegruppen agerar i processen för att lösa uppkomna problem.

Den löpande uppföljningen inom ramen för budget- och uppföljningsprocessen kompletteras med en uppföljning av studentbostäder som sker via en separat redovisning. Där kan utläsas var i processen alla projekt befinner sig. Utifrån sammanställningen har en prognos för utfallet till och med 2017 lämnats på 4 821 bostäder som enligt vår bedömning är rimlig. Den innebär att det finns förutsättningar att klara målet om 4 100 färdigställda studentbostäder under 2013-2017. Osäkerhetsfaktorer finns eftersom det finns risk att projekt kan försenas.

Staden har genom ägardirektiven till bostadsbolagen ställt krav på byggande av bostäder med rimliga hyror. Inom bostadsbolagen har startats projekt för att bygga fler bostäder med rimliga hyror. Dessa projekt har nyligen startat och därför är det svårt att utvärdera hur många bostäder som kommer ut av projekten.

Bilaga 1 Intervjuförteckning

Följande personer har bidragit med underlag till granskningen genom intervju.

Stadsledningskontoret

Biträdande stadsdirektör/Avdelningschef för stadsutveckling
Bygghuset
Enhetschef stadsutveckling
Controller stadsutvecklingsavdelningen

Exploateringskontoret

Bostadssamordnare

Stadsbyggnadskontoret

Biträdande stadsbyggnadsdirektör
Arkitekt/bostadssamordnare

Stadshus AB

VD

AB Svenska bostäder

Chef Fastighetutveckling

AB Familjebostäder

Enhetschef Projektutvecklingsavdelningen

AB Stockholmshem

Chef Nyproduktion