



FB 2018/1318

Stockholms Stadshus AB  
SSAB dnr 2018/109

HANDLÄGGARE

Annika Hejde Palm

Tfn 08-737 21 60

Annika.hejdepalm@familjebostader.com

## Remissvar ”Färdplan för ett Stockholm för alla”

### Bakgrund

Bolaget har beretts tillfälle att inkomma med yttrande över rubricerat förslag.

### Familjebostäders svar i sammanfattning

Bolaget att fortsätter att driva utvecklingen i fokusområden där bolaget är representerat och har en naturlig roll att fylla. I detta arbete samarbetar bolaget med en rad olika aktörer för att utveckla en stad där människor trivs.

Hyresgästernas trygghet i fastigheterna och bostadsområdena står i fortsatt fokus för bolaget.

### Familjebostäders kommentarer

Stadens verksamheter ska med hjälp av färdplanen styra mot Vision 2040. Av färdplanens fyra huvudsakliga målområden berörs bolaget tydligast av ”Boende och stadsmiljö”. Som innehavare av bostäder och lokaler har bolaget även i viss mån möjlighet att påverka utvecklingen inom områdena ”Demokrati och trygghet” och ”Arbete och företagande”.

Efter att Färdplanen har färdigställts och remitterats ut har det skett ett majoritetsskifte i Stockholms stad och en ny övergripande politisk plattform har utverkats. Frågor som berör bolagets kärnverksamhet och grunduppdrag kring bl.a. nyproduktion och fastighetsförvaltning äger sin fortsatta bärighet.

När staden växer utvecklas också nya områden och platser. I den mån bolaget är representerat finns möjlighet att påverka bostäderna som bostadsområdena och verka i en framtidsorienterad riktning. Trygga och attraktiva bostadsområden kräver såväl engagemang som samarbete mellan olika aktörer. Bolaget samarbetar bl.a. med stadsdelsförvaltningar, föreningsliv, myndigheter, andra fastighetsägare och inte minst med hyresgästerna för att utveckla en stad där människor trivs. Bolagets lokalutbud bidrar till levande stadsliv med handel, service, mötesplatser och möjliga arbetstillfällen.

### Familjebostäder och bostadssituationen i Stockholm

Familjebostäder innehade vid utgången av 2017 19 215 bostadslägenheter och 2 176 lokaler. Bolaget har sedan 1999 tillfört hyresmarknaden drygt 3 200 nya lägenheter och står för närvarande inför en intensiv period när det gäller nyproduktion. I syfte att klara en ökad volym under kort tid i kombination med att möta behovet av nyproduktionshyror som fler har råd att betala har

Stockholms allmännyttiga bostadsbolag tillsammans med stadsbyggnadskontoret utvecklat konceptet och arbetssätten kring de s.k. Stockholmshusen. Det första Stockholmshuset, som ligger i Rågsved, är under produktion.

Bolaget planerar att delta i utvecklingen framför allt i fokusområden där bolaget är representerat och har en naturlig roll att fylla. Det handlar om bostadsområden som t ex Rinkeby, Tensta, Farsta/Fagersjö och Rågsved. Tillsammans med andra aktörers satsningar på kollektivtrafik och annan service, på sätt som beskrivs i färdplanen, räknar bolaget med att bidra med ett betydande antal bostäder och till nya attraktiva bostadsområden för stockholmarna.

Hyrorna i nyproduktionen ligger av flera olika skäl på högre nivåer jämfört med befintliga hyreslägenheter. Det innebär att många hushåll av nödvändighet efterfrågar hyreslägenheter i det äldre beståndet med lägre hyror. Även inflyttande människor som får anställning i företagen söker sig ofta till hyresrätten, enligt Stockholms Handelskammare. Långa kötider till de äldre och billigare lägenheterna påverkar möjligheterna att etablera sig på bostadsmarknaden för den som inte kan eller vill köpa sitt boende. Den som vill hyra en tvåa i Söderort får t ex räkna med att först köa hos Bostadsförmedlingen i mellan tio och tjugo år. Det finns flera och delvis samverkande orsaker till de långa kötiderna, bl.a.:

- Inflyttning till Stockholm, vilket innebär att fler ställer sig i bostadskön.
- Ombildning till bostadsrätt, vilket innebär att antalet hyreslägenheter som förmedlas via bostadskön minskar. Samtidigt tillkommer lägenheter att förmedla genom den nyproduktion som sker.
- Oriktiga hyresförhållanden, vilket innebär att lägenheten behålls trots att hyresgästen har flyttat. Lägenheten upplåts i olaga andra hand och når inte bostadskön.
- Lägenheter ingår i oriktiga byten och når därför inte bostadskön.
- Hyressättningssystemet. Införande av ”Stockholmshyra” skulle leda till en mer rättvisande hyresstruktur.
- Lägenheter förmedlas till särskilda kategorier sökande och når inte den reguljära bostadskön.

De allmännyttiga bostadsbolagens lågt ställda krav vid prövning av hyressökande innebär att även ekonomiskt resurssvaga hushåll har goda förutsättningar att godkännas som hyresgäster vid reguljär förmedling. Kortare kötider uppnås genom ett ökat utbud i den reguljära bostadskön. Familjebostäder arbetar sedan många år med att komma till rätta med oriktiga hyresförhållanden i syfte att förmedla fler lägenheter till bostadssökande. Bolaget ser positivt på regeringens förslag till åtgärder mot svart handel med hyreskontrakt som och har föreslagits träda ikraft den 1 maj 2019.

## **Demokrati och trygghet**

Hyresgästernas trygghet i fastigheterna och bostadsområdena står i fokus för bolaget i det fortsatta arbetet. Utrustningen i fastigheterna och gestaltningen av bostadsområdena utformas med trygghetsaspekterna i åtanke. Att bolagets medarbetare arbetar med trygghetsfrågor synes ge resultat, eftersom hyresgästerna inte upplever en ökad otrygghet motsvarande den hos invånarna i allmänhet. Det återstår dock mycket att göra inom detta område i samverkan med övriga aktörer.

Även lokalsamhällets tillit och trygghet i området kring bostaden har en avgörande betydelse för trivseln. Bolaget engagerar sig därför på olika sätt för att skapa trygga och trivsamma bostadsområden. Bolaget har genomfört och genomför exempelvis viktiga satsningar i Rinkeby genom Rinkebystråket, Folkets hus och ett nytt polishus. Dessa satsningar har målet att öka den ”kollektiva förmågan”, relationer mellan boende och för att därigenom öka stabiliteten i stadsdelen. Bolaget har deltagit i ett antal medborgardialoger i våra fokusområden vars utfall har påverkat de fortsatta prioriteringarna. Bolaget planerar att fördjupa trygghetsarbetet samt att ytterligare stärka kontaktytorna mellan bolaget och de enskilda hyresgästerna genom ett systematiskt och demokratiskt arbete med boinflytande.