



DATUM FÖR STYRELSEMÖTET 2020-02-18

KONTAKT

Annette Elmström  
VD assistent  
087372000  
kontakt@familjebostader.com

## Avgivna remissvar

### Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

- Rapporten för avgivna remissvar godkänns.

### Ärendet

I enlighet med gällande arbetsordning mellan styrelsen och VD rapporteras här de remissvar/yttrande bolaget avgivit sedan senaste avrapporteringen vid styrelsemötet den 3 december 2019.

### Bilagor

- 1) Remissvar: Motion "Öronmärkning av markanvisningar till byggaktörer som bygger bostäder med överkomliga hyror"
- 2) Remissvar: Motion om "Masshantering"
- 3) Remissvar: Motion om "Skyltning på de nationella minoritetsspråken i stadens offentliga lokaler"
- 4) Remissvar: Motion om "Fler markanvisningar till de allmännyttiga bostadsbolagen"
- 5) Remissvar: Nytt miljöprogram 2020-2023
- 6) Remissvar: Klimathandlingsplan 2020-2023

Jonas Schneider  
VD



## KONTAKT

Annika Hejde Palm  
Bolagsjurist  
087372000  
kontakt@familjebostader.com

Stockholms Stadshus AB

# Remissvar: Öronmärkning av markanvisningar till byggaktörer som bygger bostäder med överkomliga hyror

## Bakgrund

Bolaget har beretts möjlighet att yttra sig över motion i rubricerat ärende från Clara Lindholm (V).

## Sammanfattning av bolagets synpunkter

Familjebostäder anser att Staden bör främja en industriell produktion likt Stockholmshusen för att bidra till pressade produktionskostnader i byggprojekten och därmed ökade möjligheter att er hålla rimliga hyror.

## Synpunkter

Motionären föreslår att kommunfullmäktige ska uppdra åt Exploateringsnämnden att utreda hur markanvisningar kan öronmärkas för byggaktörer som uppför hyresbostäder och bostäder för studenter enligt motionens intentioner, dvs. bland annat till en normhyra som vid tillträdet inte överstiger 1 550 kr/kvm och år.

Bolaget arbetar aktivt och medvetet för att vid varje upphandling av nyproduktion tillgodose kommande hyresgästers krav på en god och attraktiv bostad samt stadens och övriga myndigheters krav på byggnader och byggproduktion. Lägenheterna ska när huset står klart dessutom hyras ut till en rimlig hyra.

För att pressa nyproduktionshyrorna har AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder gemensamt initierat ett nytt arbetssätt som bygger på en samverkan med Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret genom produktion av s.k. Stockholmshus. Ansträngningar görs i smått och stort genom hela projekten, allt i syfte att pressa ledtider, priser och hyrorna. Det är emellertid en utmaning att klara gränsen för investeringsstöd till och med för Stockholmshusen. Det är inte heller enbart byggkostnader som ger avtryck på hyresnivån utan även markförberedande arbeten och löpande kostnader som t.ex. tomträttsavgälder.

En öronmärkning enligt motionärens intentioner torde förutsätta ansökan och prövning av en initial kalkyl som visar tänkt normhyra. I dagens konkurrens om

möjliga markanvisningar vore emellertid besluten sannolikt förenade med praktiska och/eller juridiska svårigheter av olika slag. Det ligger t.ex. i farans riktning att aktörernas initiala kalkyler inte håller och att aktörer kan tilldelas markanvisningar under vad som senare visar sig vara glädjekalkyler och felaktiga förutsättningar.

Att Staden, genom de tekniska kontoren, främjar en seriell och industriell produktion med tillräckligt stora markanvisningar för de byggande företagen torde vara en mer framkomlig väg för att pressa produktionskostnaderna på lång sikt. De aktörer som visar på sådana ambitioner bör kunna erhålla markanvisningar i relation därefter.

Jonas Schneider  
VD

**X:2019****Motion av Clara Lindblom (V) om  
öronmärkning av markanvisningar till  
byggaktörer som bygger bostäder med  
överkomliga hyror**

Stockholms stad lider av akut bostadsbrist, trots att byggtakten legat på historiskt höga nivåer under de senaste åren. Bostadsbristen får bland annat som konsekvens att unga är tvungna att bo hemma hos sina föräldrar långt upp i vuxen ålder, att även medelinkomsttagare möter stora svårigheter att hitta en ny bostad efter en separation och att företag inte kan rekrytera på grund av att potentiell arbetskraft inte kan hitta en bostad inom rimligt pendlingsavstånd. Bristen på bostäder har till och med bidragit till en nettoutflyttning från Stockholms stad, vilket på sikt kraftigt hotar skatteunderlagstillväxten och den framtida finansieringen av vår gemensamma välfärd.

Men framförallt saknas hyresrätter med hyror som även en timvikarie inom omsorgen, busschaufför eller ensamstående förskolelärare har råd att betala. Det samma gäller personer som av någon anledning befinner sig i en särskild utsatt situation eller unga vuxna som inte har föräldrar som inte kan gå i borgen eller hjälpa till med en insats för att köpa en bostadsrätt. Det är därför av yttersta vikt att stadens markpolitik syftar till att upprätthålla en hög takt av byggandet av framförallt hyresrätter och till att öka andelen bostäder med överkomliga hyror. Staden måste också pröva nya och innovativa sätt att pressa hyrorna i nyproduktionen och säkerställa att sänkta produktionskostnader också kommer hyresgästerna till del i form av lägre hyra.

Idag finns ett statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studenter som gör gällande att normhyran per kvadratmeter boarea vid tillträdet inte får överstiga 1550 kronor i Stockholmsregionen. Tidigare i år presenterade regeringen dessutom två förslag på förändringar i regelverket för stödet. Det första förslaget innebär att stödmottagaren vid den initiala uthyrningen ska avsätta minst tio procent av de nybyggda bostäderna, alternativt motsvarande antal bostäder i stödmottagarens befintliga bestånd, till personer under 27 år. Det andra förslaget innebär att fem procent av lägenheterna i projektet eller

motsvarande antal bostäder i stödmottagarens övriga bestånd, ska erbjudas kommunen att hyra i syfte att underlätta inträde på den ordinarie bostadsmarknaden för personer i en socialt utsatt situation som behöver en boendeinsats beslutad med stöd av 4 kap. 1 eller 2 § socialtjänstlagen (2001:453).

Stockholms stad skulle dock kunna bli betydligt bättre på att skapa incitament för byggaktörer att genomföra projekt som lever upp till kraven på att erhålla investeringsstöd och därmed bidra till att öka antalet nyproducerade hyresrätter med relativt sett lägre hyra än nyproduktionshyrorna på bostadsmarknaden idag. Ett sätt är att inför markanvisning ställa krav på att projektet ska leva upp till kraven för att erhålla statliga investeringsstöd samt att hyran i dessa projekt ska sättas enligt reglerna om presumtionshyra som finns i 55 c § i hyreslagen (12 kap. jordabalken). Det innebär att hyran förhandlas med Hyresgästföreningen utifrån nyproduktionskalkyl snarare än lägenhetens bruksvärde. I förekommande fall skulle detta innebära att pressade produktionskostnader och investeringsstöd skulle komma hyresgästerna till del i form av lägre hyra än vad som annars hade varit fallet. I händelse av att en eller båda av de föreslagna förändringarna i det statliga investeringsstödet skulle träda i kraft skulle ett sådant förfaringsätt även bidra till fler bostäder för unga vuxna och personer med en särskilt utsatt situation på bostadsmarknaden.

Jag föreslår mot bakgrund av ovanstående

att kommunfullmäktige ger exploateringsnämnden i uppdrag att utreda hur markanvisningar kan öronmärkas för byggaktörer som uppför hyresbostäder och bostäder för studenter enligt motionens intentioner

Stockholm den 2 september 2019

Clara Lindblom (V)



## KONTAKT

Annika Hejde Palm  
087372000  
kontakt@familjebostader.com

Stockholms Stadshus AB

# Remissvar: Motion om masshantering

## Bakgrund

Bolaget har fått tillfälle att yttra sig över motion om masshantering från Emilia Bjuggren (S) och Jan Valeskog (S).

## Synpunkter

Bolaget delar motionärernas uppfattning i fråga om behov av en samordnande funktion inom staden och behov av en översyn av stadens föreskrifter gällande masstransporter.

För bolaget aktualiserats dessa frågor i större byggprojekt. Dessa medföroundvikligen behov av tunga transporter till och från byggarbetsplatser. Det är då bolagets målsättning att masshantering bedrivs så rationellt och miljösmart som möjligt.

Bolaget har erfarenhet av att nuvarande krav i vissa projekt tyvärr har förhindrat en effektiv transportlogistik och lett till onödigt stor miljöpåverkan och onödiga störningar för personer som vistats i närheten av transportvägarna. Bolaget har även noterat att storleken på byggprojekten har betydelse för hur bra och rationell logistiken blir, vilket i sig påverkar förutsättningarna att nå ställda miljömål.

En ytterligare och direkt påtaglig konsekvens av icke optimala transportlösningar till och från byggena är att projekten därmed fördyras. Mot denna bakgrund blir utmaningen än större vad gäller förutsättningarna att uppnå Stadens produktionsmål av bostäder och bostadsbolagens uppdrag att bygga bostäder till rimliga hyror.

En genomtänkt strategi för masshantering och transporter inom staden och en ökad samordning kan förväntas bidra positivt till bolagets, stadens och rikets miljö- och klimatmål. För att ett sådant arbete ska bli framgångsrikt krävs en reell genomförandekraft.

AB Familjebostäder  
Jonas Schneider  
VD



## Motion om masshantering

Sedan förra mandatperioden har byggandet ökat kraftigt i staden. Det handlar om alltifrån bostäder, förskolor och skolor, till tunnelbana, avloppsreningsverk och kraftvärmeverk.

Vid byggande behövs massor och täktmaterial, och samtidigt genererar byggande nya massor och entreprenadberg. Även om behov av nya massor och generering av schaktmassor inte alltid matchar varandra finns stor potential för att återanvända och återvinna mer massor än idag.

Enligt miljöförvaltningens rapport *Miljön i Stockholm 2019 – tillstånd och utveckling* (2019) används alldeles för lite av uppkomna massor och alldeles för mycket skickas till deponi. Endast ca 10 procent av sand, grus och morän bedöms återanvändas på byggarbetsplatsen. Istället kommer en stor andel av den ballast som används från täkter. Enligt miljöförvaltningens rapport är en viktig orsak att det saknas mark för att kunna lagra och behandla massor och att det saknas samordning mellan tillgång och efterfrågan.

Vi socialdemokrater delar miljöförvaltningens bedömning och anser att en stadsövergripande masshanteringsstrategi behöver tas fram och antas av kommunfullmäktige. Det finns flera frågor som kan klargöras i framtagandet av strategin. Ett exempel är om stadsbyggnadskontoret i sina detaljplaner bör beskriva hur området kan användas för t.ex. arbetsbodar, byggmaterial och masshantering. En annan fråga är om exploateringskontoret i markanvisningsavtalet bör tydliggöra att byggaktören måste delta i bygglogistiklösningar, eller om trafikkontoret bör arbeta bort vikt- och höjdbegränsningar och godkänna viktdispenser där det är möjligt.

För att förbättra masshanteringen behövs även ett förbättrat samarbete både inom staden och på regional nivå. Enligt miljöförvaltningen behövs ett aktivt samarbete mellan stadens förvaltningar och en samordnande funktion inom staden. Enligt Region Stockholms rapport *Verksamhetsanfall och masshantering i ett 2030–2050-perspektiv* (2019) behövs ett ökat samarbete mellan kommuner och olika kommersiella aktörer för att utveckla befintliga och åstadkomma nya platser för sortering, hantering och mellanlagring av massor. Vi delar den uppfattningen och anser att staden bör inrätta en samordnande funktion som inte bara leder stadens arbete utan även bjuder in kommuner och kommersiella aktörer till ett regionalt samarbete.

Omfattande masshantering innebär även omfattande massgodstransporter. Enligt miljöförvaltningens rapport fanns så mycket som 1 500 tunga lastbilar som enbart transporterade schaktmassor år 2017. Klimatbelastningen från tunga transporter utgör en betydande del av utsläppen i staden, nämligen 23 procent av trafikens koldioxidutsläpp år 2017. Samtidigt utgör masstransporter mer än hälften av all godsmängd i länet, och prognoserna är att de kommer att öka ytterligare.

År 2017 valde trafikkontoret att se över reglerna för tung trafik med förhoppningen att finna ett mer optimalt regelverk som minskar de negativa konsekvenserna av den tunga trafiken. Stadens



nuvarande regler för tung trafik har varit desamma sedan 1980-talet. Resultatet blev den så kallade *Tungtrafikutredningen* (2017). Utredningen visar att en förändrad längdbegränsning så att massgodstransporter tillåts med fordon upp till 15 meter, istället för dagens 12 meter, skulle medföra att antalet transporter av massgodskan reduceras med hela 48,3 procent. Anledningen till den stora minskningen är att huvuddelen av massgodsfordonen idag är så kallade stockholmsbilar med en längd på cirka 9 meter. Med en maxlängd på 15 meter kan lastvikten öka från 9,5-11 ton upp till 19 ton.

En sådan förändring påverkar aspekter som framkomlighet, trafiksäkerhet, slitage, energiförbrukning, utsläpp, bärighet samt buller och vibrationer. Vad gäller framkomlighet skulle längre fordon medföra inga eller mycket små spåravvikelser. Gällande trafiksäkerhet visar utredningen att tunga fordon är inblandade i 14,5 procent av alla dödsolyckor, med längre fordon minskar antalet tunga fordon vilket antas få en positiv effekt på olycksstatistiken. När det kommer till vägslitage, energiförbrukning och utsläpp innebär längre fordon stora besparingar i samtliga, eftersom högre tillåten vikt ger effektivare transport per fraktad enhet. Angående bärighet finns det ingenting som tyder på att längre och tyngre fordon skulle skapa problem. Gällande buller och vibrationer kommer de sannolikt bli mer omfattande med längre och tyngre fordon, men även om varje enskild störning blir större kommer samtidigt antalet störningar att minska i och med att det blir färre fordon.

Utredningens slutsats är därför att det finns stora samhällsekonomiska nyttor med att tillåta längre fordon för massgodstransporter. På så sätt kan vi få ökad effektivitet, minskat slitage, förbättrad trafiksäkerhet samt nästintill halverad bränsleförbrukning och halverade utsläpp.

Det finns stora klimatmässiga och ekonomiska vinster med en smartare masshantering och effektivare massgodstransporter. För att nå målet om fossilbränslefritt Stockholm 2040 måste utsläppen från trafiken minska. Trots ett lovande arbete med fler miljöbilar och biobränslen fortsätter dock vägtrafiken och dess utsläpp att öka. Några av de värsta utsläpparna är tunga transporter, nämligen 23 procent av trafikens koldioxidutsläpp år 2017. Att tillåta 15 meter långa fordon för massgodstransporter skulle nästan halvera antalet massgodsfordon och dess utsläpp. Utifrån 2017 års statistik skulle det innebära en minskning med 775 fordon per år.

Jag föreslår därför att kommunfullmäktige beslutar följande:

- Att kommunstyrelsen tar fram en stadsövergripande masshanteringsstrategi, i samråd med miljöförvaltningen, trafikkontoret, exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret.
- Att en samordnande funktion inom staden inrättas för masshanteringsfrågorna.
- Att staden tar initiativ till regional samordning av masshanteringen, både med andra kommuner och med kommersiella aktörer.
- Att trafiknämnden får i uppdrag att ändra Stockholms stads lokala trafikföreskrifter så att massgodstransporter upp till 15 meter tillåts inom Stockholms stad.





Socialdemokraterna

Stockholm den 29 augusti 2019

Emilia Bjuggren (S)

Jan Valeskog (S)



## KONTAKT

Annika Hejde Palm  
087372000  
info@familjebostader.com

Stockholms Stadshus AB

## Svar på Motion om skyltning på de nationella minoritetsspråken i stadens offentliga lokaler

### Bakgrund

Clara Lindholm och Rodrigo Arce (båda V) har motionerat i rubricerad angelägenhet. Bolaget har erhållit motionen på remiss och får härmed inkomma med nedanstående synpunkter.

### Synpunkter

Allmänna utrymmen i bostadsfastigheter utgör inte ”platser dit allmänheten har tillträde”. De tillhör således inte stadens offentliga lokaler och berörs inte av det som motionärerna efterfrågar. I den mån lokaler i bolagets bestånd har upplåtits till offentlig verksamhet bör det ankomma på verksamheten själv att förhålla sig till föreslagen informationsinsats. Det närmaste Familjebostäder kommer en plats där fler personer besöker är bolagets besökskontor där vi bl.a. informerar om nya bostadsprojekt samt tillvals- eller underhållsprodukter.

Bolagets policy är att skriftlig information ges på svenska med ett lättläst tilltal. Detta är en strategi som är erfarenhetsbaserad och har visat sig fungera i ett långsiktigt perspektiv. Familjebostäder har ingen annan uppfattning än att denna policy är accepterad av alla hyresgäster oavsett modersmål. I den mån det behövs och är möjligt hjälper vår personal till på plats om hyresgästen har problem med svenska språket. Familjebostäder upplever inte att det finns någon efterfrågan på skyltning på finska, samiska, meänkieli eller något annat av världens övriga nära 200 språk. Familjebostäder avstyrker därmed förslaget.

Jonas Schneider  
VD

**X: 2019**Motion av Clara Lindblom och Rodrigo Arce  
(båda V) om skyltning på de nationella  
minoritetsspråken i staden offentliga lokaler

Stockholms stad ingår i förvaltningsområde för finska, meänkieli och samiska. Det innebär att staden ska bedriva ett särskilt arbete som främjar finska, meänkieli och samiska. Men det lagstadgade skyddet för de nationella minoriteterna innebär ett ansvar för alla fem minoritetsspråk, Stockholm och alla andra kommuner har därmed skyldighet att skydda och främja de nationella minoritetsspråken och främja de nationella minoriteternas möjligheter att behålla och utveckla sin kultur i Sverige. Enligt uppskattning bor det ca 100 000 personer i Stockholm som identifierar att de tillhör någon av de nationella minoriteterna.

Som en del i att främja de nationella minoritetsspråken och höja dess status vill Vänsterpartiet att Stockholms stad ska skylta på alla fem nationella minoritetsspråk i alla stadens offentliga lokaler; finska, samiska, jiddisch, romani chib och meänkieli. Detta för att visa på närvaron av dessa språk i staden och landet. Det kan också förhoppningsvis leda till ökad stolthet hos de som tillhör de nationella minoriteterna och ökad kunskap i övriga samhället. Inom samiska och romani chib finns det flera olika språk och då ska skyltning finnas på de olika språken.

Med hänvisning till ovan föreslår vi

att kommunfullmäktige beslutar att skyltningen i alla stadens offentliga lokaler, både de som staden själv äger och de där staden bedriver verksamhet, ska göras både på svenska och på de fem nationella minoritetsspråken.

Stockholm den 29 augusti 2019

Clara Lindblom (V)

Rodrigo Arce (V)



## KONTAKT

Annika Hejde Palm  
Bolagsjurist  
087372000  
kontakt@familjebostader.com

Stockholms Stadshus AB

# Remissvar: Fler markanvisningar till de allmännyttiga bostadsbolagen

## Bakgrund

Bolaget har beretts tillfälle att yttra sig över motion i rubricerad fråga från Clara Lindblom (V).

## Sammanfattning av bolagets synpunkter

Antalet markanvisningar i nutid avgör Familjebostäders byggproduktion från ca 2024 och framåt. Bostadsbolagen önskar större markanvisningar, d v s fler lägenheter i respektive projekt, för att uppnå en bättre projektekonomi.

## Synpunkter

Stadens vision innebär att ett stort antal nya bostäder ska byggas varje år fram till 2030. Nuvarande ägardirektiv till bostadsbolagen innebär att AB Familjebostäder, AB Svenska Bostäder och AB Stockholmshem gemensamt ska byggstarta 1 500 lägenheter under 2020. Utifrån plan- och byggprocessens tidsutdräkt är det mark som anvisades till bostadsbolagen för flera år sedan som har lagt grunden till nuvarande nyproduktion och som därmed möjliggör uppfyllandet av gällande nyproduktionsmål.

Bolaget arbetar aktivt med att till Exploateringskontoret presentera nya projektförslag och därigenom erhålla nya markanvisningar. Bolaget arbetar sedan många år tillbaka även med förtätningar på egen tomträttsmark och flera av pågående projekt ligger på just sådan mark. Denna mark blir dock alltmer begränsad. Ett ytterligare sätt att åstadkomma nyproduktion är att från privata fastighetsägare eller projektutvecklare förvärva fastigheter med byggrätter, men marknadsförutsättningarna öppnar inte för sådana möjligheter i dagsläget.

Genom de markanvisningar som beslutas idag läggs grunden för bolagets möjliga byggstarter från ca 2024 och framåt. Under 2019 har Familjebostäder erhållit två markanvisningar. Den ena ska om några år leda till nyproduktion av 80 bostäder på Sjöstadshöjden och den andra 137 lägenheter i Liseberg, Älvsjö.

Bostadsbolagen driver gentemot ansvariga förvaltningar frågan att det krävs större anvisningar, dvs. fler lägenheter i respektive projekt, för att få till en bättre projektekonomi. Som exempel kan nämnas att Familjebostäder ursprungligen hade ansökt om markanvisning för 300 lägenheter för projektet Sjöstadshöjden.

AB Familjebostäder  
Jonas Schneider  
VD

**xx****Motion av Clara Lindblom (V) om fler  
markanvisningar till de allmännyttiga  
bostadsbolagen för att nå stadens egna  
bostadsmål**

De allmännyttiga bostadsbolagen är ett av kommunens viktigaste verktyg för att leva upp till sitt bostadsförsörjningsansvar. I Stockholms stad har vi högt ställda krav på våra allmännyttiga bolag, inte minst vad gäller nyproduktionen. Enligt den nya majoritetens första budget ska sammantaget 1 500 – 2 000 bostäder byggstartas av bostadsbolagen, vilket motsvarar 5 – 700 bostäder per år och bolag exklusive Micasa. Staden ska även fortsätta att utveckla Stockholmshusen som syftar till att pressa produktionskostnader och hyror i nyproduktionen. Dessutom ska Svenska Bostäder arbeta med konceptet Snabba hus, Familjebostäder och Stockholmshem ska bland annat uppföra fler bostäder åt Stiftelsen Hotellhem i Stockholm (SHIS) och Micasa ska i sin tur vara med och säkerställa behovet av både biståndsbedömda och icke-biståndsbedömda boenden för äldre.

Detta är lovvärda ambitioner, även om nyproduktionsmålen hade behövt vara högre för att vi ska komma till rätta med den akuta bostadsbristen och säkerställa en jämn nivå på byggandet även när högkonjunkturen nu ser ut att mattas av. Men inget av dessa mål kommer att nås om inte allmännyttan har någon mark att bygga bostäderna på.

Eftersom projekt i regel försenas på grund av till exempel överklaganden och att antalet lägenheter tenderar att minska under planprocessens gång behöver antalet markanvisningar överstiga bolagens nyproduktionsmål för att dessa ska vara möjliga att nå, helst med minst det dubbla. Med nuvarande nyproduktionsmål skulle allmännyttan således behöva erhålla markanvisningar om minst 1 000 – 1 500 lägenheter per år utöver de projekt som skulle kunna tillkomma genom förtätning på egen mark eller förvärv på öppen marknad. Och då är inte Micasas behov av markanvisningar exempelvis till seniorbostäder inräknat.

Svenska Bostäder, Familjebostäder och Micasa har dock hittills i år inte erhållit en enda markanvisning för bostäder av exploateringsnämnden. Stockholmshem har erhållit markanvisningar för 455 lägenheter. Det låga antalet markanvisningar till allmännyttan riskerar att hämma bolagens nyproduktion i flera år framöver. Detta samtidigt som Stockholm lider av en akut brist på hyresrätter. Bristen på bostäder har till och med bidragit till en nettoutflyttning från Stockholms stad, vilket på sikt kraftigt hotar skatteunderlagstillväxten och finansieringen av vår gemensamma välfärd.

Både konceptet Snabba hus och Stockholmshusen bygger dessutom på upprepning. Genom stora byggvolymer, prefabricering och en standardiserad bygg- och stadsbyggnadsprocess kortas ledtider och produktionskostnader pressas ner. Om bolagen inte kontinuerligt erhåller markanvisningar kommer arbetet med att löpande utveckla Stockholmshusen helt stanna av. Det vore högst olyckligt mot bakgrund av att den nya majoriteten säger sig vilja fortsätta arbetet med att utveckla Snabba hus och Stockholmshusen.

Mot bakgrund av detta föreslår jag

- att kommunfullmäktige uppdrar åt exploateringsnämnden att markanvisa minst 4 000 bostäder per år till de allmännyttiga bolagen Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem och Micasa
- att hälften av dessa markanvisningar ska öronmärkas för Stockholmshus, Snabba hus och andra innovativa lösningar för att pressa hyrorna i nyproduktionen





## KONTAKT

Helena Ulfsparre  
Miljöchef  
08-737 20 00  
kontakt@familjebostader.com

## Remissvar:

# Nytt Miljöprogram för Stockholm 2020-2023

### Bakgrund

Bolaget har beretts tillfälle yttra sig över remisser över förslag till Miljöprogram 2020-2023 och Klimathandlingsplan 2020-2023 för ett fossilfritt och klimatpositivt Stockholm 2040. Miljöprogrammet baseras på sju prioriterade mål för Stockholms livsmiljö. Klimathandlingsplanen anger hur staden ska nå de klimatmål som föreslås i Miljöprogrammet.

### Sammanfattning

Familjebostäders uppfattning är emellertid att det varken är ekonomiskt försvarbart eller förvaltningsmässigt motiverat att genomföra energieffektiviseringsåtgärder i den omfattning som föreslås i befintligt fastighetsbestånd. Föreslagna investeringar synes oförenliga med lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, som innebär att bolagets verksamhet ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. De omfattande investeringar som skulle bli följden om bolaget ålades anta denna del av förslaget vore därutöver svåra för styrelse och verkställande direktör att förena med deras lojalitetsplikt mot bolaget, dvs skyldigheten att alltid agera för bolagets bästa.

I övriga delar ställer sig bolaget i huvudsak positivt till förslaget.

### Bolagets synpunkter

Familjebostäder har tagit del av förslaget till nytt miljöprogram 2020-2023 och lämnar härmed synpunkter i för bolaget relevanta delar.

Bolaget anser att miljöprogrammet i övervägande delar är väl genomarbetat och omfattar de viktigaste målområdena för klimat och miljö. Bolaget ser positivt på nya prioriteringar i miljöprogrammet, såsom klimatanpassning, resurseffektivitet och biologisk mångfald. Det nya perspektivet om konsumtionens påverkan och initiativet till klimatbudget med bolagsvisa utsläppsberäkningar är relevanta och Familjebostäder välkomnar förslag för att nå faktiska utsläppsminskningar.

Familjebostäder har emellertid specifika synpunkter inom följande målområden:

## **Fossilfri organisation 2030**

*Etappmålet "Effektiv energianvändning". Byggnader äldre än 10 år ska energieffektiviseras med 10 %.*

Bolaget ställer sig ytterst tveksamt till att det är möjligt att nå detta mål under målperioden. Bolaget menar dessutom att genomförande sannolikt inte är förenligt med lag. Byggnader äldre än 10 år utgör drygt 90 % av bolagets fastighetsbestånd. Effekten av det nya etappmålet i kombination med energikraven i nyproduktion är att bolagets totala energianvändning skulle minska totalt med 13 %.

Bolaget har, i arbetet med att utforma miljöprogrammet, föreslagit ett totalt energisparmål om 5 %. Denna målnivå är i enlighet med bolagets långsiktiga plan för underhåll och är långsiktigt ekonomiskt försvarbar. En målnivå om -13 % skulle innebära investeringar om inemot en miljard kronor, vilket bolaget bedömer vara orimligt mot bakgrund av följande.

Familjebostäders befintliga bestånd, dvs byggnader äldre än 10 år, har ingått i ett energieffektiviseringsprogram sedan 2008, i samband med att det första miljöprogrammet för Stockholms stad beslutades. Genomförd energieffektivisering av det befintliga beståndet uppgår ackumulerat till 22 % fram till 2019. Stora satsningar på underhåll har genomförts, med fönsterbyten och tilläggsisoleringar som följd, samt stort fokus på driftoptimering. Detta har resulterat i att bolaget idag generellt sett inte har något eftersatt underhåll och att alla enklare åtgärder, s k "lägt hängande frukter", redan är genomförda. Det som kvarstår är energiåtgärder kopplade till större renoveringar och planerat underhåll.

För att klara ytterligare energibesparing i befintligt bestånd krävs därmed att bolaget skulle behöva tidigarelägga underhållsåtgärder som t ex fönsterbyte och fasadbyte med tilläggsisolering. Bolaget anser att det varken är försvarbart ekonomiskt eller miljömässigt att byta ut fönster och fasad i förtid och i avsaknad av förvaltningsmässigt behov. Ur ett ekonomiskt perspektiv ska fastigheternas underhåll baseras på att byggnaders komponenter ska ha tjänat ut innan de byts. Ur ett miljöperspektiv bör material och komponenter enbart tillverkas då det finns ett faktiskt behov för utbyte. All materialtillverkning innebär användning av resurser och klimatpåverkande utsläpp.

För höga energikrav kan även innebära att olönsamma energiåtgärder behöver vidtas för att nå målet. Bolaget har i vissa projekt arbetat med att installera ventilationsåtervinning genom FTX (till- och frånluftsventilation) med syfte att radonsanera. Åtgärden resulterade i en energibesparing på mer än 10 %, dock till en investeringsnivå som var mer än dubbelt så hög för att vara ekonomiskt försvarbar om syftet med åtgärden enbart var att spara energi. Bolaget har valt att inte införa denna teknik storskaligt då den inte uppfyller avkastningskravet, d v s

inte är affärsmässig. Det är bolagets uppfattning att liknande åtgärder enbart ska genomföras om det finns fler skäl än att spara energi.

Föreslaget energimål innebär även att utökade personella resurser behövs inom bolaget och att andra åtgärder - som exempelvis insatser för ökad trygghet i bostäder och bostadsområden och klimatskyddsåtgärder – skulle behöva nedprioriteras.

Sammantaget leder den föreslagna målnivån till en stor risk för olönsamma åtgärder som inte går att förena med de krav på affärsmässighet som bolaget har att iakttä enligt 2 § lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. För att nå målen i förening med lagstiftningen skulle helt andra åtgärder behöva övervägas i högre utsträckning.

Det är bekymmersamt att den särlagstiftning som styr de kommunala bostadsbolagen inte beaktats vid framtagande av målen i miljöprogrammet. Gällande lagstiftning som har bred förankring är ett resultat av en lång process som startade redan i början av 1990-talet och som handlade om de privata och kommunala bostadsbolagens förutsättningar och relation till varandra. De allmännyttiga bostadsföretagen befinner sig på en konkurrensutsatt marknad och de ekonomiska villkoren mellan kommunala bostadsföretag och privata likställdes i lag. Den grundläggande innebörden av kravet på iakttagande av affärsmässiga principer i ett allmännyttigt bostadsföretag är att bolaget ska agera som ett långsiktigt privat fastighetsbolag skulle ha gjort i motsvarande situation. Att de kommunala bostadsföretagen har ett allmännyttigt syfte med höga ambitionsnivåer påverkar i sig inte kravet på affärsmässighet.

### **Ett klimatanpassat Stockholm**

Familjebostäder vill understryka vikten av att samordna arbetet med att hantera effekterna av skyfall och översvämningar på stadsövergripande nivå. Risken är annars stor att problem bara flyttas över på en annan aktör när åtgärder vidtas på enskilda fastigheter.

### **Ett resurssmart Stockholm**

Familjebostäder anser att miljöprogrammet bör förtydligas avseende avfallshantering i byggprojekt. De byggande bolagen har tagit fram gemensamma riktlinjer för avfallshantering som föreslås lyftas upp till stadsnivå.

### **Ett Stockholm med biologisk mångfald i väl fungerande och sammanhängande ekosystem**

Familjebostäder konstaterar att det är en utmaning att skapa multifunktionella ytor i såväl nybyggnation som på befintliga gårdar. Många intressen ska tillgodoses bl.a. i form av rekreation, lek, dagvattenhantering, växter för biologisk mångfald, klimatreglering och inte minst ytor för cykelparkering. En fortsatt utveckling av processer och verktyg, bl a grönytefaktor, välkomnas.

## **Övrigt**

I tidigare miljöprogram fanns ett avsnitt om inomhusmiljö som helt saknas i det nya programmet. Det är önskvärt att staden ställer krav på och följer upp att de byggande bolagen har systematiska arbetssätt för att göra nödvändiga avvägningar mellan olika parametrar vid husbyggnation. En indikator för t ex antal certifierade byggnader (t.ex. enligt Miljöbyggnad) är värdefullt för att denna fråga inte ska prioriteras ner.

Jonas Schneider  
VD



## KONTAKT

Helena Ulfsparre  
Miljöchef  
08-737 20 00  
kontakt@familjebostader.com

# Remissvar: Klimathandlingsplan för Stockholm 2020-2023

## Sammanfattning

### Bakgrund

Bolaget har beretts tillfälle yttra sig över remisser över förslag till Miljöprogram 2020-2023 och Klimathandlingsplan 2020-2023 för ett fossilfritt och klimatpositivt Stockholm 2040. Miljöprogrammet baseras på sju prioriterade mål för Stockholms livsmiljö. Klimathandlingsplanen anger hur staden ska nå klimatmålen, fastlagda i miljöprogrammet.

### Sammanfattning

Familjebostäders uppfattning är att det varken är ekonomiskt försvarbart eller förvaltningsmässigt motiverat att genomföra energieffektiviseringsåtgärder i den omfattning som föreslås i befintligt fastighetsbestånd. Föreslagna investeringar synes oförenliga med såväl aktiebolagslagen som lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, som bl a innebär att bolagets verksamhet ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

I fråga om innebörden och bakgrunden till lagstiftningen ovan hänvisas till bolagets remissvar rörande förslag till Miljöprogram 2020-2023 (SSAB 2019/182).

I övriga delar ställer sig bolaget i huvudsak positivt till förslaget.

### Bolagets synpunkter

Bolagets generella synpunkter är att klimathandlingsplanen är väl genomarbetad och omfattar de viktigaste målområdena för klimatet. Bolaget ser det som positivt att nya prioriteringar finns i klimathandlingsplanen såsom transporter av schaktmassor och satsningar på BECCS (Bioenergy Carbon Capture and Storage). Det nya perspektivet om konsumtionens påverkan är relevant, liksom initiativet till klimatbudget, med bolagsvisa utsläppsbeting för Stockholms stad.

Familjebostäder har specifika synpunkter inom följande kapitel:

#### **Kapitel 4. Åtgärder inom energianvändning för värme och kyla inom bebyggelsen.**

*"Energieffektivisering i byggnader. 10 procent minder mängd köpt energi i byggnader äldre än 10 år."*

Bolaget ställer sig ytterst tveksamt till att det är möjligt att nå detta mål under målperioden. Bolaget menar dessutom att ett genomförande sannolikt inte är förenligt med lag. Byggnader äldre än 10 år utgör drygt 90 % av bolagets fastighetsbestånd. Byggnader äldre än 10 år har ingått i ett energieffektiviseringsprogram sedan 2008, i samband med att det första miljöprogrammet för Stockholms stad beslutades. De energieffektiviseringsåtgärder som redan har genomförts har minskat energibehovet i befintligt bestånd med 22%. Effekten av det nu föreslagna etappmålet i kombination med högre ställda energikrav i nyproduktion är att bolagets totala energianvändning skulle minska med totalt ytterligare 13 %.

Sammantaget leder den föreslagna målnivån till en uppenbar risk för olönsamma åtgärder som inte går att förena med de krav på affärsmässighet som bolaget har att iakttä enligt 2 § lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Åtgärderna skulle dessutom föra med sig avsevärda klimatpåverkande utsläpp då material och installationer skulle bytas ut och kasseras i förtid samt därutöver en total omprioritering av resurser med nedprioritering av andra för bolaget väsentliga uppgifter och uppdrag.

De omfattande investeringar som kan bli följden om bolaget ålades anta denna del av förslaget vore därutöver och utifrån Aktiebolagslagen svåra för styrelse och verkställande direktör att förena med deras lojalitetsplikt mot bolaget, dvs skyldigheten att alltid agera för bolagets bästa.

#### **Kapitel 5. Åtgärder inom elproduktion och användning.**

*"Ett komplement till att installera solpaneler skulle kunna vara att staden satsar på att köpa el från vindkraft inom det regionala elnätet. Satsning på vindkraft kan ske exempelvis genom så kallad Power Purchase Agreement (PPA). Om till exempel 10 procent av stadens elanvändning skulle komma från nyetablerad vindkraft, istället från nordisk elmix, skulle det minska växthusgasutsläppen med cirka 3400 ton CO<sub>2</sub>e per år."*

Bolaget anser att det principiellt är intressant med elproduktion från nyetablerade vindkraftverk, då det har potential till att skapa lönsam och miljömässig elproduktion. Bolaget efterlyser därför en stadsgemensam utredning om PPA, så att bolagens förutsättningar att investera i andelsägande av vindkraftsel identifieras.

Jonas Schneider  
VD

