

Remissvar: Motion om att i Stockholms stad skapa förutsättningar för nya innovativa modeller inom bostadsbyggande

Ärendet

Oppositionsborgarråden Jan Jönsson (L) och Björn Ljung (L) har skickat en motion till kommunfullmäktige. I motionen föreslås att det ska skapas nya innovativa modeller främst utifrån ett socialt fokus vid bostadsbyggande. Svenska Bostäder har fått ärendet på remiss från Stockholms Stadshus AB för yttrande.

Svenska Bostäders synpunkter och förslag

Stadens bostadsbolag jobbar för en inkluderande bostadsmarknad på flera olika sätt, både i nyproduktion och befintligt bestånd. Det innefattar bland annat:

1. Stadens bostadsbolag har generösa inkomstvillkor vid förmedling genom vanliga bostadskön och internkön, även i jämförelse med den namngivna bostadsmodell som förs fram i motionen. Syftet med det är att skapa förutsättningar för att så många som möjligt kan efterfråga en bostad som motsvarar deras behov.
2. Samarbete med Bostadsförmedlingen och Socialtjänsten gällande särskilt sårbara grupper. Detta görs genom åtgärder såsom bostad först, försöks- och träningslägenheter och förhyrning till SHIS. Det förekommer också att bolagens lägenheter används när Bostadsförmedlingen beviljar förtur efter genomgången förtursprövning.

3. Genom varsam renovering bibehålls ett bestånd med variation i standard, vilket skapar en differentierad prisbild över tid. Det gör att det finns ett brett bestånd att nyttja i tidigare givna exempel på situationer. Denna typ av åtgärder bidrar också till att bibehålla ett större utbud av prisrimliga lägenheter än vad som generellt kan tillskapas genom nyproduktion som står för cirka 1 procent av det årliga totala bostadsbeståndet, och som i regel upplåts med högre hyresnivåer jämfört med befintligt bestånd.
4. Omfattningen på beståndet (29 000 lägenheter) och den naturliga omsättning som finns erbjuder i sin tur en inbyggd flexibilitet där utbudet av bostäder som behövs för att möta detta behov kan möta efterfrågan.

Svenska Bostäder är i grunden positiva till innovation i nybyggnadsprocessen och inom befintligt bostadsbestånd och bedriver också denna typ av innovation, t ex för att svara upp mot fler sårbara grupper. Exempelvis familjelägenheter, utökat stöd till äldre för att hitta en tillgänglig bostad samt möjliggöra en rörlighet inom beståndet för att kunna förändra boendet utmed livets behov.

För att hålla produktionskostnaderna nere i nyproduktionen och därigenom rimliga hyror pågår arbete exempelvis med att bjuda in nya byggtreprenörer för att öka konkurrensen, arbeta med byggvolymen som är tillräckligt stora och utan garage, bygga Stockholmshus och därigenom återupprepa produkten.

Svenska Bostäder önskar tydliggöra att allmännyttans roll är att bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer (Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag), vilket bland annat innebär att bolaget ska ha en avkastning som möjliggör långsiktigt hållbar företagsekonomi och kommunalekonomi. Innovativa boendemodeller som bygger på finansieringslösningar som inte möter dessa principer kan svårtligen betraktas som genomförbara eller hållbara över tid.

Bolaget önskar också notera att den typ av innovativa boendemodell som nämns i motionen med differentierad hyressättning och behovsprövad tilldelning utmanar principerna om en generell bostadsmarknad som är tillgänglig för alla. Potentiella konsekvenser som motionens förslag kan innebära gällande bostadsmarknadens struktur bör därför tas i stor

beaktning. Den utmanar också fördelning efter rak kötid, på ett transparent och icke-diskriminerande sätt, vilket även det behöver tas i beaktande.

Att via markpolitiken prioritera projekt som bidrar till social och ekonomisk hållbarhet kan t ex ske som idag genom att studentbostäder har halva tomträttsavgälden jämfört med vanliga bostäder. Samma princip skulle kunna tillämpas för avgälden där man bygger LSS- eller SoL-bostäder. Bolaget tycker förslaget är intressant och kan vara något för staden att undersöka vidare. Samtidigt kan det vara utmanande hur intäktsbortfallet som uppstår ska kompenseras för staden.

Bolagets ståndpunkt är att stadens modeller för att möta sårbara och särskilt sårbara grupper på bostadsmarknaden finns genom de verktyg som staden har på plats idag, men att de givetvis kan fortsätta utvecklas för att bli än mer effektiva.

AB SVENSKA BOSTÄDER

Stefan Sandberg
VD

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Stefan Patrik,Sandberg	2025-05-12