

Handläggare
Anni Carpelan
08-50839829

Motion om Stockholms stad skapa förutsättningar för nya innovativa modeller inom bostadsbyggandet. Svar på remis, SSAB 2025/63

Bakgrund

AB Stockholmshem har ombetts att yttra sig över motion från Jan Jönsson (L) och Björn Ljung (L) om att Stockholms stad bör skapa förutsättningar för nya innovativa modeller inom bostadsbyggandet. Motionärerna hänvisar till Kymmendömodellen, utvecklad av Stockholms Stadsmission, som bygger på behovsprövad tilldelning av bostäder, differentierad hyressättning och sänkta krav på bland annat hyresgästernas inkomst. Här ingår differentierad hyressättning, behovsorienterade urvalskriterier och sänkta krav på bland annat hyresgästernas inkomst

Motionärerna vill se fler lösningar av denna typ och föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

1. Att Stockholms stad ska aktivt arbeta för att stödja och främja innovativa modeller för bostadsbyggande.
2. En utredning ska genomföras för att kartlägga vilka förvaltningsmässiga hinder som kan behöva åtgärdas för att möjliggöra fler pilotprojekt liknande Kymmendömodellen.
3. Stadens markpolitik ska anpassas för att prioritera projekt som bidrar till social och ekonomisk hållbarhet

Bolagets synpunkter

Bolaget välkomnar initiativ som bidrar till nytänkande och innovativa lösningar i syfte att skapa nya bostadstypologier som bättre svarar mot önskemål och behov som är aktuella för moderna hushåll och familjebildning. Bolaget följer utvecklingen på området och deltar i olika forskningsprojekt när möjlighet ges. Senast under 2024 deltog bolaget i ett pågående forskningsprojekt på Lunds universitet tillsammans White arkitekter på temat bostäder för fler i det befintliga beståndet. Syftet för bolaget är att bidra till mer underlag för ett fortsatt arbete för ökad rörlighet i befintligt bestånd. Forskningsprojektet pågår till juni 2026.

AB Stockholmshem

Bredholmstorget 16
Box 2051
12702 Skärholmen
Växel 08-50839000
epost@stockholmshem.se
www.stockholmshem.se

Bolaget vill dock understryka att innovation och nytänkande även måste ske inom gällande regelsystem för att skapa rimliga förutsättningar för bostadsbolagen att själva kunna agera och använda nya verktyg för att bättre kunna matcha efterfrågan och utbud. Med nu gällande regelverk är nyproduktion inte svaret på utmaningen att tillskapa billigare bostäder, i synnerhet inte för de allmännyttiga bostadsbolagen som lyder under allbolagen. Bolaget har därför inget att invända mot att stadens markpolitik anpassas för att skapa tydligare inriktning vid markexploatering. Bolaget ser vidare att ekonomiska incitament skulle kunna prövas i exploateringsavtalen för att underlätta för mer riskbenägna bostadstypologier.

Vad gäller Kymmendömodellen vill bolaget påminna om att denna modell fortfarande studeras och utvärderas av forskare på KTH, där frågor som bland annat rör fastighetsekonomisk lönsamhet, möjlig uppskalning och finansieringslösningar genomlyses. Forskningsprojektet pågår till 2026 och innan dess är det enligt bolaget för tidigt att dra några slutsatser om dess resultat. Bolaget vill här understryka är att det projekt som Stockholm Stadsmission drivit har ett upplägg för finansiering som inte fungerar för de allmännyttiga bostadsbolagen.

Bostadsbolagen i Stockholm har även tydliga ägardirektiv om att bygga för att dämpa hyresnivåerna i nyproduktion, där Stockholmshus ska prioriteras. Stockholmshusens ambition är att spara tid och minska produktionskostnaderna genom att upprepa gestaltningen, bygga seriellt och jobba med överlappande processer. På detta sätt kan bolaget ytterligare bidra till en bostadsmarknad med rimliga hyresnivåer i nyproduktion. Investeringsstödet gav bolaget möjlighet att få ner kostnaderna ytterligare och i förlängningen även hyrorna i nyproduktion. Inom konceptet Stockholmshus har ett arbete med att se över planlösningar startat. Målet är att de lägenheter som bolaget bygger ska kunna efterfrågas av så många som möjligt. Genom att ha en yteffektiv utformning som möjliggör fler rum utan att lägenheterna blir så mycket större och dyrare, kan den totala månadskostnaden hållas nere. Bolaget fokuserar på att utöka sin projektportfölj så att Stockholmshem blir mer etablerat i olika delar av staden, särskilt i områden som för närvarande domineras av andra upplåtelseformer. Stockholmshusen prioriteras och bolaget ställer om befintliga projekt till Stockholmshus där det är möjligt.

Det redan byggda och befintliga bostadsbeståndet kommer alltid att erbjuda lägre hyror än det nyproducerade. Det finns dock utmaningar i att det befintliga beståndet inte nyttjas tillräckligt effektivt. Ökad rörlighet på bostadsmarknaden är centralt för att skapa de nödvändiga flyttkedjor som krävs för att fler ska hitta en mer ändamålsenlig bostad. Bolaget arbetar därför aktivt med att uppfylla de ägardirektiv som syftar till att verka för en god rörlighet inom det egna beståndet. Detta görs bland annat genom att underlätta för äldre att flytta till bostäder som är anpassade efter deras behov och därmed frigöra större lägenheter för trångbodda barnfamiljer. Bolaget genomför även informationsinsatser för ökad rörlighet inom det befintliga beståndet samt genomför utredningar gällande förutsättningar för ökad rörlighet, samt olika typer av flyttstöd. I samarbete med systerbolagen och Bostadsförmedlingen utvärderar bolaget genomförda pilotprojekt där vakanta stora lägenheter öronmärkts för trångbodda barnfamiljer. Gemensamt ska handlingsplan för fortsatt arbete med större inslag av behovsanpassning vid uthyrning av lediga lägenheter tas fram.

Stockholmshem bidrar ytterligare till arbetet med att tillåta ett bra boende genom att tillhandahålla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först-lägenheter, förturslägenheter och skyddat boende för de som utsatts för våld. Det sker främst genom att Bostadsförmedlingen efterfrågar lägenheter som stadsdelarna har behov av. Bolaget ställer sig alltid positivt vid förfrågan från Bostadsförmedlingen. Utmaningen är att förena kravet på pris, läge och möjlighet för mottagarna att förvalta innehavet på ett för dem resurseffektivt sätt. Inom ramen för uppdraget ingår även att tillhandahålla lägenheter riktade till barnfamiljer via SHIS och förturer genom stadsdelsförvaltningarna.

Bolagets krav på nya hyresgäster är redan idag jämförelsevis låga. Försörjningsstöd godkänns som inkomst, till skillnad från många andra hyresvärdar. Sedan ett par år arbetar bolaget även med arbetssättet "Hellre fria än fälla", vilket innebär en mer generös bedömning av lägenhetsbyten, under förutsättning att det inte finns skäl att misstänka oegentligheter.

Åsa Wigfeldt
VD
AB Stockholmshem

Sofia Forsman
Chef VD-stab
AB Stockholmshem

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Leverén Wigfeldt, VD	2025-05-20
Sofia Forsman, Chef VD-stab	2025-05-20