

Remissvar på Motion om Stockholms stad skapa förutsättningar för nya innovativa modeller inom bostadsbyggandet

Svar på remiss från Kommunstyrelsen KS 2025/63

Sammanfattning

Jan Jönsson (L) och Björn Ljung (L) har lämnat en motion om att Stockholms stad ska 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 ett tydligt fokus på social hållbarhet.

Koncernledningen konstaterar att stadens bostadsbolag redan arbetar för en inkluderande bostadsmarknad, där så många som möjligt ska kunna efterfråga en bostad som motsvarar deras behov. Stadens bostadsbolag har generösa inkomstvillkor vid förmedling av bostäder, och ett samarbete med Bostadsförmedlingen och socialtjänsten gällande särskilda grupper. Genom varsam renovering bibehålls ett bestånd med variation i standard, vilket skapar en differentierad prisbild över tid. Denna typ av åtgärder bidrar till att bibehålla ett större utbud av lägenheter med rimlig hyresnivå.

Koncernledningen konstaterar vidare att Stockholms stads bostadsbolag har tydliga ägardirektiv om att arbeta 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 bolagen bidra till en bostadsmarknad med rimliga hyresnivåer i nyproduktion.

Koncernledningen instämmer i bostadsbolagens ståndpunkt att staden har modeller på plats för att möta sårbara grupper på bostadsmarknaden, men att de kan fortsätta utvecklas för att bli än mer effektiva.

Koncernledningen vill understryka att utvecklingen av nya innovativa modeller inom bostadsbyggandet behöver ske med beaktande av att bostadsbolagen ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer enligt Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, vilket bland annat innebär att bolaget ska ha en avkastning som möjliggör långsiktigt hållbar ekonomi.

Ärendet

Jan Jönsson (L) och Björn Ljung (L) har lämnat en motion om att Stockholms stad ska 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 ett tydligt fokus på social hållbarhet.

Motionärerna 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

Kommunstyrelsen har remitterat *motion om Stockholms stad skapa förutsättningar för nya innovativa modeller inom bostadsbyggandet* till bland annat Stockholms Stadshus AB, som i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem. AB Familjebostäder har valt att inte svara på remissen. Nedan följer en redovisning av bolagens remissvar i huvudsak. Remissvaren i sin helhet återfinns i bilagorna.

Underremiss

Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 1):

Svenska Bostäder är i grunden positiva till innovation i nybyggnadsprocessen och inom befintligt bostadsbestånd och bedriver också denna typ av innovation genom att till exempel svara upp med 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.

Stadens bostadsbolag har generösa inkomstvillkor vid förmedling av bostäder, 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. Stadens bostadsbolag har samarbete med Bostadsförmedlingen och socialtjänsten gällande särskilt sårbara grupper. Detta görs genom åtgärder såsom bostad först, försöks- och träningslägenheter och förhyrning till SHIS.

Genom varsam renovering bibehålls ett bestånd med variation i standard, vilket skapar en differentierad prisbild över tid. Denna typ av åtgärder bidrar 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. För att hålla produktionskostnaderna nere i nyproduktionen och därigenom rimliga hyror pågår arbete exempelvis med att bjuda in nya byggentreprenörer för att öka konkurrensen, arbeta med byggvolymmer 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. 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 tillgänglig för alla. 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 till exempel ske som idag genom att studentbostäder har halva tomträttsavgälden jämfört med vanliga bostäder. 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 kan fortsätta utvecklas för att bli än mer effektiva.

Stockholmsbostadsbolagens remissvar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 2):

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 har därför inget att invända mot att stadens markpolitik anpassas för att skapa tydligare inriktning vid markexploatering. Bolaget vill dock understryka att innovation och nytänkande måste ske inom gällande regelsystem. 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.

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 genomlysas. Forskningsprojektet pågår till 2026 och innan dess är det enligt bolaget för tidigt att dra några slutsatser om dess resultat.

Bostadsbolagen i Stockholm har tydliga ägardirektiv om att bygga för att dämpa hyresnivåerna i nyproduktion, där Stockholmsbostadsbolagen ska prioriteras. Stockholmsbostadsbolagens ambition är att spara tid och minska produktionskostnaderna genom att upprepa gestaltningen, bygga seriellt och jobba med överlappande processer. På detta sätt kan bolaget bidra till en bostadsmarknad med rimliga hyresnivåer i nyproduktion.

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. I samarbete med systerbolagen och Bostadsförmedlingen utvärderar bolaget genomförda pilotprojekt där vakanta stora lägenheter öronmärks för trångbodda barnfamiljer. Gemensamt ska handlingsplan för fortsatt arbete med större inslag av behovsanpassning vid uthyrning av lediga lägenheter tas fram. Stockholmsbostadsbolagen bidrar ytterligare till arbetet med att få ett bra boende genom att tillhandahålla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först-lägenheter, förturslägenheter och skyddat boende för de som utsatts för våld. 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.

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen konstaterar att stadens bostadsbolag arbetar för en inkluderande bostadsmarknad, där så många som möjligt kan efterfråga en bostad som motsvarar deras behov. Stadens bostadsbolag har generösa inkomstvillkor vid förmedling av bostäder, och ett samarbete med Bostadsförmedlingen och socialtjänsten gällande särskilt sårbara grupper. Genom varsam renovering bibehålls ett bestånd med variation i standard, vilket skapar en differentierad prisbild över tid. Denna typ av åtgärder bidrar till att bibehålla ett större utbud av lägenheter med rimlig hyresnivå.

Koncernledningen konstaterar vidare att Stockholms stads bostadsbolag har 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 bolagen bidra till en bostadsmarknad med rimliga hyresnivåer i nyproduktion.

Koncernledningen instämmer i bostadsbolagens ståndpunkt att staden har modeller på plats för att möta sårbara grupper på bostadsmarknaden, men att de kan fortsätta utvecklas för att bli än mer effektiva.

Koncernledningen vill understryka att utvecklingen av nya innovativa modeller inom bostadsbyggandet behöver ske med beaktande av att bostadsbolagen ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer enligt Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, vilket bland annat innebär att bolaget ska ha en avkastning som möjliggör långsiktigt hållbar ekonomi.

Anette Scheibe Lorentzi
Vice VD

Bilagor

1. Svenska Bostäders remissvar
2. Stockholmsshems remissvar

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anette Scheibe Lorentzi, Vice VD	2025-06-10