

Stockholms Stadshus AB
jennie.landegren@stadshusab.se
105 35 Stockholm

Remiss av skrivelse om kvotering i stadens kommunala bolagsstyrelser dnr 222-630/2013

Som svar på rubricerad remiss får Stockholmshem lämna följande svar.

I skrivelsen föreslås att det kön som är underrepresenterat i stadens kommunala bolagsstyrelser ska ges 40 % av platserna i styrelsen.

Stockholmsheims synpunkter

Inom bolaget arbetar vi mycket aktivt att uppnå en jämnare könsfördelning bland de anställda, inte minst på ledande poster och vi har uppnått goda resultat i detta arbete de senaste åren.

I Stockholmsheims styrelse är fördelningen bland ledamöterna 4 män och 3 kvinnor och bland suppleanterna 6 män och 1 kvinna. Tillsättandet av förtroendevalda i styrelsen är en renodlad fråga för ägaren och den politiska organisationen och vi har därför inga synpunkter på förslaget om kvotering.

Med vänlig hälsning

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM

Ingela Lindh

Stockholms Stadshus AB
jennie.landegren@stadshusab.se
105 35 Stockholm

Remiss av förslaget avseende förslaget angående Innovationer och krav på samhällsansvar i stadens upphandlingar, dnr 125-1694/2012

Som svar på rubricerad remiss får Stockholmshem lämna följande svar.

Remissen

Förslaget avser stadens reviderade upphandlingspolicy 2012. Upphandlingspolicyen är identiskt i sitt innehåll med tidigare upphandlingspolicy 2007-03-26 men med följande tillägg:

- Mutor och jäv
- Krav på samhällsansvar
- Upphandling av innovativa lösningar

Stockholmshems synpunkter

Det är bra att staden tar fram anvisningar i de aktuella frågorna. Stockholmshem har inga erinringar mot förslagen vad gäller mutor och jäv och krav på samhällsansvar. Inte heller vad gäller upphandling av innovativa lösningar har bolaget några erinringar mot förslagen som rör Stockholmshems verksamhet.

I flera fall har vi redan genomfört upphandlingar som kan benämnas som innovationsupphandlingar, särskilt i frågor gällande miljö, exempelvis vårt passivhus i Hökarängen. Vi har också handlat upp fastighetsskötsel med social inriktning för några av våra bostadsområden. Vi ställde i upphandlingen samhällskrav som gjorde att vi fick in anbud från andra typer av företag och fick ett nytt upplägg av städningen till gagn för områdets skötsel och därmed våra hyresgäster.

Stockholmshem

Med vänlig hälsning

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM

Ingela Lindh
VD

Stockholms Stadshus AB
jennie.landegren@stadshusab.se
105 35 Stockholm

Remiss av förslaget avseende skrivelse om att Hemlöshetssamordnare i Stockholms stad kan öka kvalitet, snabbhet och effektivitet, dnr 225-629/2013

Som svar på rubricerad remiss får Stockholmshem lämna följande svar.

Remissen

I skrivelsen föreslås att staden ska tillsätta en egen hemlöshetssamordnare som ges ett övergripande ansvar för stadsdelarnas lokala handlingsplaner och strategier. Uppdraget bör innebära att kontinuerligt hålla kontakten mellan verksamheter, se till att information förs fram samt att initiera en utökad samordning mellan stadens olika förvaltningar, bolag, frivilligorganisationer och myndigheter.

Stockholmshems synpunkter

Stockholmshem bidrar på flera olika sätt att minska hemlösheten i staden. Bolaget upplåter idag så många försöks- och träningslägenheter som staden begär, för närvarande knappt 400 stycken. Förmedlingen av förturs- och reguljära lägenheter till hemlösa personer underlättas också genom att vi ställer jämförelsevis låga krav på inkomst, bland annat godkänner vi sökande med endast försörjningsstöd som inkomst.

Bolaget upplåter också drygt 1 500 lägenheter till SHIS Bostäder som förser personer som är tillfälligt bostadslösa med bostäder på korttidskontrakt. I dagarna inviger SHIS ett nytt tillfälligt boende med 38 lägenheter för familjer i Skarpnäcks gård, som Stockholmshem har färdigställt för Stiftelsens räkning.

Stockholmshem

Vi ställer oss positiva till inrättandet av en hemlöshetssamordnare, men det är viktigt att denna person ges möjlighet att kunna påverka medelstilldelningen i arbetet med att bekämpa hemlösheten. Det får inte gå till som så att en stadsdel vill öka antalet förturer i ett visst område men samtidigt inte anser sig ha råd att behålla en mångårig och välfungerande stödverksamhet för denna grupp. Detta kommer att påverka boendet för övriga hyresgäster i området mycket negativt. Sådana stödverksamheter skulle med fördel kunna byggas upp och bekostas med medel som bolaget med stöd av lagen om allmännyttiga bostadsaktiebolag delar ut till staden.

Stockholmshem har sedan år 2000, i enlighet med ägardirektiv, sålt cirka 10 700 av bolagets lägenheter till bostadsrätter och hyresvärdar. Detta innebär att antalet lägenheter att förmedla minskat drastiskt samtidigt som kraven från ägaren på att ta hand om flera hemlösa personer ökat. Eftersom staden ogärna vill placera hemlösa i våra mer nybyggda och dyrare områden kommer tätheten av potentiella problematiker att öka i våra områden med relativt låga hyror.

Bolaget har byggt cirka 3 000 lägenheter sedan år 2000 vilket innebär att år 2016 kommer cirka 20 % av Stockholmshems bostadsbestånd vara byggt efter millennieskiftet. Det är därför rimligt att man utnyttjar också denna resurs för att bidra till att hyresgästerna i de äldre bostadsområdena inte ska behöva riskera olika typer av störningar i högre grad än idag.

Med vänlig hälsning

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM

Ingela Lindh
VD

Stockholms Stadshus AB
jennie.landegren@stadshusab.se
105 35 Stockholm

Remiss av motion om torrkonsivering av hushållsavfall, dnr 303-568/2013

Som svar på rubricerad remiss får Stockholmshem lämna följande svar.

Sammanfattning

Motionären föreslår att staden utreder ett system för torrkonsivering av komposterbart hushållsavfall och tar fram några bostadsområden som kan bli pilotområden.

Stockholmshem känner inte till om torrkompostering finns som etablerad insamlingsmetod utöver det försök som också omnämns i motionen. Försöket har enligt en rapport från Avfall Sverige fallit väl ut men systemet verkar trots detta inte fått någon utbredning. Innan ett eventuellt försök i Stockholms stad är det därför viktigt att det säkerställs att systemet fungerar hämtningsmässigt och att det medför rimliga insatser från fastighetsägaren när det gäller skötsel och tillsyn.

Stockholmshem anser dock att det är viktigt att det finns flera tillgängliga insamlingssystem och torrkompostering kan då eventuellt vara ett av dessa.

Remissen

Motionären föreslår att staden utreder ett system för torrkonsivering av komposterbart hushållsavfall och tar fram några bostadsområden som kan bli pilotområden. Metoden, som används bland annat i Göteborg, gör att matavfallet minskar kraftigt (75 %) i vikt och volym vilket minskar behovet av transporter. Avfallet nyttiggörs sedan som jordförbättringsmedel och för framställning av biogas.

Stockholmshems synpunkter

Stockholmshem har den uttalade ambitionen att i betydligt högre grad än i dagsläget framöver kunna erbjuda våra hyresgäster möjlighet att lämna utsorterat matavfall. I dag sker insamling via matavfallskvarnar kopplade till ledningsnätet, mobil och stationär sopsug samt i bottentömmande

Stockholmshem

behållare. Stockholmshem deltar också med nästan 2 500 lägenheter i Trafikkontorets pågående försök med optisk sortering av matavfall. Totalt har därmed cirka 3 400 lägenheter möjlighet att lämna utsorterat matavfall inom Stockholmshems bestånd.

För att på ett effektivt och väl fungerande sätt kunna samla in utsorterat matavfall från våra bostadsområden krävs bra tekniska lösningar som framför allt fungerar bra för våra hyresgäster men som också är hållbara både ur miljö- och ekonomisk synpunkt. Vi ser i första hand maskinella system som t ex matavfallskvarnar kopplad till ledningsnätet eller tank, mobil och stationär sopsug, bottentömmande behållare och optisk sortering som framtida långsiktiga lösningar. Vi är däremot i våra fastigheter generellt mycket tveksamma till insamling av matavfall i kärl placerade i våra miljörum, framför allt ur sanitär- och arbetsmiljösynpunkt.

I Stockholms stad är det Trafikkontorets avdelning för avfall som handlar upp entreprenörer för insamling och behandling av hushållsavfall. Det är därmed också där ansvaret ligger för att tillhandahålla ändamålsenliga insamlingssystem till stadens innevånare och verksamheter.

Stockholmshem känner inte till om torrkompostering finns som etablerad insamlingsmetod utöver det försök som också omnämns i motionen. Försöket har enligt en rapport från Avfall Sverige (Torrkonservering av matavfall från hushåll, U2009:07) fallit väl ut men systemet verkar trots detta inte fått någon utbredning. Innan ett eventuellt försök i Stockholms stad är det därför viktigt att det via stadens Trafikkontor säkerställs att systemet fungerar hämtningsmässigt och att det medför rimliga insatser från fastighetsägaren när det gäller skötsel och tillsyn.

För att nå stadens högt ställda mål när det gäller matavfallsinsamling anser Stockholmshem dock att det är viktigt att det finns flera tillgängliga insamlingssystem och torrkompostering kan då eventuellt vara ett av dessa.

Med vänlig hälsning

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM

Ingela Lindh
VD

Stockholms Stadshus AB
jennie.landegren@stadshusab.se
105 35 Stockholm

Remiss av motion om ett nytt kommunalt energibolag för förnybar energi, dnr 025-567/2013

Som svar på rubricerad remiss får Stockholmshem lämna följande svar.

Remissen

I motionen föreslås att staden ska utreda förutsättningarna för att tillskapa ett kommunalt energibolag i syfte att främja utbyggnaden av förnybar energiproduktion i staden. Detta skulle öka stadens egen handlingsförmåga, öka produktionen av förnybar energi och ge förutsägbara elpriser. Investeringar skulle kunna ske i bland annat vindenergi- och solenergianläggningar både innanför och utanför stadens gränser.

Stockholmshems synpunkter

Stockholmshem ställer sig positivt till att ytterligare anläggningar för förnybar energi tillkommer inom och utom stadens gränser.

Bolaget bidrar i sin verksamhet till att öka produktionen av förnybar energi i staden. Solceller har idag blivit relativt billiga och kan förutom den traditionella placeringen på byggnadernas tak också integreras i klimatskalet. Jämfört med traditionell elproduktion med icke fossila bränslen är solceller fortfarande en relativt dyr energikälla och kan normalt bara placeras på fastigheter med relativt god avkastning.

Alla våra nyproducerade fastigheter inom stadens miljöstadsdelar kommer dock att förses i första hand med solceller för lokal elproduktion och i vissa fall med solfångare för uppvärmning. I övrig nyproduktion kommer vi också att satsa på produktion av förnybar energi i lämpliga lägen liksom i äldre fastigheter i samband med större renoveringar, allt under beaktande av att de tekniska och ekonomiska förutsättningarna är godtagbara.

Stockholmshem

Med vänlig hälsning

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM

Ingela Lindh
VD

Stockholms Stadshus AB
jennie.landegren@stadshusab.se
105 35 Stockholm

Remiss av förslag till Boverkets allmänna råd om rivningsavfall med tillhörande konsekvensutredning mm, dnr 001-928/2013

Som svar på rubricerade remiss får Stockholmshem lämna följande svar.

På grund av den korta remisstiden och semestertider avstår Stockholmshem från att yttra sig i ärendet.

Med vänlig hälsning

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM

Ingela Lindh

Stockholms Stadshus AB
jennie.landegren@stadshusab.se
105 35 Stockholm

Remiss av betänkandet Rätta byggfelen snabbt med effektivare förelägganden och försäkringar, dnr 001-928/2013

Som svar på rubricerade remiss får Stockholmshem lämna följande svar.

Betänkandet behandlar frågor som rör konsumentskyddet vid byggfel i ägda bostäder. Stockholmshem berörs således inte av förslagen och avstår därför att yttra sig.

Med vänlig hälsning

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM

Ingela Lindh

Stockholms Stadshus AB
jennie.landegren@stadshusab.se
105 35 Stockholm

Remiss av betänkandet En enklare plan- och bygglovsprocess, dnr 001-813/2013

Som svar på rubricerade remiss får Stockholmshem lämna följande svar.

Förslagen

Utredningen har sett över förutsättningarna för att förenkla och förkorta plan- och byggprocessen genom att se över kravet på detaljplan och bygglov, möjligheterna att använda enkelt planförfarande samt möjligheterna för kommunfullmäktige att uppdra åt kommunal nämnd att anta en detaljplan.

Utredningen anser att större tyngd ska läggas vid översiktsplaneringen. Om översiktsplanen uppfyller vissa kriterier kan den kallas för områdesplan. Om staten och kommunen är överens om markanvändningen upphör detaljplanekravet att gälla inom områdesplanen. Fler ärenden kan då hanteras direkt i bygglovet, vilket underlättar förändringar.

Detaljplanen utvecklas till att bli ett renodlat genomförandeinstrument. Under genomförandetiden krävs i normalfallet inget bygglov för att bygga i enlighet med planen.

Större tyngd läggs vid samrådet och att kommunen i lämpliga former ska ge kommunmedlemmarna och berörda myndigheter och organisationer tillfälle till insyn och möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Utställningen avskaffas men ett granskningsförfarande behålls för berörda myndigheter. Förslagen om nya former för medborgardialog anses möjliggöra mer konstruktiva dialoger och bättre möjligheter att redan tidigt i processen beakta medborgarintressen.

Stockholmsheims synpunkter

Det är bra att man från statens sida söker nya sätt för att förkorta plan- och bygglovsprocessen. Det är utmärkt att bostadsförsörjningen pekas ut som ett allmänt intresse som ska vägas mot de olika andra intressen som förs fram under planprocessen. Flera av förslagen torde rimligtvis bidra till att de

Stockholmshem

olika processerna kan bli mindre tidsödande än idag, såsom den ökade delegationen och större utrymme för mindre avvikelser.

Vi efterlyser dock specifika direktiv till utredningen att se över möjligheterna att begränsa antalet instanser för överklagande av plan- och bygglovbeslut.

Områdesplanen

Vi ser vissa risker i och med införandet av den nya områdesplanen.

Av naturliga skäl är ett framtagande av en plan som omfattar ett större område en mer tidskrävande process än detaljplanprocessen, vilket gör att byggherrarnas aktuella projektplaner kommer att försenas. Å andra sidan måste områdesplanerna vara väl genomarbetade för att ligga till grund för bygglov.

En följd av att den styrande planen nu kommer att ligga på en högre nivå än detaljplanen blir risken uppenbar att kommunen kommer att detaljreglera utformningen av fastigheter i områdesplanen i stället. När områdesplanerna upprättas är sällan någon byggherre direkt involverad i processen och det finns då en påtaglig risk att det införs bestämmelser i planerna som onödigt fördyrar bostadsbyggandet och eventuellt även medför att angeläget bostadsbyggande inte kommer till stånd av ekonomiska skäl. I så måtto sker ingen förbättring jämfört med idag om det inte säkerställs att detaljeringsgraden i områdesplanen hålls på en rimlig nivå. Eftersom genomförandetiden blir relativt lång är det än mer viktigt att avvikelser tillåts eftersom förutsättningarna för bebyggelse kan förändras över tid.

Ett annat bekymmer är att det blir svårigheter att få till ytterligare bebyggelse på sådana platser som man förbisett under arbetet med områdesplanen. För att planprocessen ska få en hög trovärdighet och därmed minska risken för överklaganden från berörda invånare är det dock viktigt att man följer demokratiska principer. Trots att områdesplanerna inte är bindande borde detta innebära att man inte ska kunna räkna med att få genomföra tillkommande projekt på områden som medborgarna trott vara inaktuella för bebyggelse i och med att en ny områdesplan antagits.

Vad gäller förslaget om detaljplaner föreslås att innehållet i denna till stor del upphör att gälla efter genomförandetiden men man har inte angivit vad som kommer att hända med byggerätten. Detta måste lösas/förtydligas.

Nuvarande system

Inom det befintliga systemets ramar finns också möjligheter att snabba på processerna. Ett sådant är att bättre utnyttja kommunfullmäktiges rätt att delegera antagandet av detaljplan till kommunal nämnd och att ge stora möjligheter till avvikelser efter genomförandetiden. Sådana möjligheter bör också beaktas i det fortsatta arbetet med att snabba på planprocessen.

Stockholmshem

Med vänlig hälsning

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM

Ingela Lindh

Stockholms Stadshus AB
jennie.landegren@stadshusab.se
105 35 Stockholm

Remiss av Vision Hässelby-Vällingby 2030, dnr 336-1667/2012

Som svar på rubricerad remiss får Stockholmshem lämna följande svar.

Stockholmshem kommer under året att sälja sitt kvarvarande bostadsbestånd inom berörda stadsdelar varför vi avstår från att lämna svar på remissen.

Med vänlig hälsning

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM

Mikael de Faire
Vice VD

Stockholms Stadshus AB
jennie.landegren@stadshusab.se
105 35 Stockholm

Remiss av motion om Generösare bedömning av skälig boendekostnad, dnr 325-572/2013

Som svar på rubricerad remiss får Stockholmshem lämna följande svar.

Motionen

Motionärerna anför att en social bostadspolitik kräver hyresrätter med överkomliga hyror och att hyrorna i nyproduktionen vida överstiger det som till och med personer med medelinkomst klarar. Ett sätt att lösa detta problem skulle vara att räkna upp normen för skälig boendekostnad så att inte personer med försörjningsstöd utesluts från boende i nyproduktion.

Stockholmshems synpunkter

Stockholmshems huvuduppdrag på bostadsmarknaden är bidra till att bygga nya hyresrätter i staden. Under 2013 räknar vi med att påbörja cirka 525 lägenheter som ska uppfylla stadens allehanda krav på energiförbrukning, tillgänglighet, avkastning etc.

Stockholmshem kan konstatera att byggpriserna på senare år har stigit brant – sedan 2000 fram till och med 2012 har dessa stigit med 50 % medan den allmänna inflationstakten under samma tid varit 20 %. Stockholmshem arbetar ständigt med att bygga så kostnadseffektivt som möjligt. Byggkostnaden är naturligtvis en viktig faktor vid bedömningen av vilket bruksvärde, och därmed hyra, en nybyggd fastighet och lägenhet ska ha.

När det gäller frågan om vilka regler som ska gälla för erhållande av försörjningsstöd har Stockholmshem inga synpunkter.

Stockholmshem

Med vänlig hälsning

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM

Mikael de Faire
Vice VD

Stockholms Stadshus AB
jennie.landegren@stadshusab.se
105 35 Stockholm

Remiss av motion om ökning av antalet markanvisningar till allmännyttiga bostadsföretag, dnr 302-705/2013

Som svar på rubricerad remiss får Stockholmshem lämna följande svar.

Motionen

Motionärerna anför att det byggs alldeles för få hyresrätter och hävdar att de tre kommunala bostadsbolagen har fått cirka hälften av de markanvisningar (1 500/år) som de enligt målsättningarna i Alliansens budget ska ha. Man föreslår därför att antalet markanvisningar till de allmännyttiga bostadsbolagen ska fördubblas till 3 000 lägenheter per år, att bolagen ska bygga bra bostäder med hyrestak samt att hälften av dessa ska ha en total månadskostnad på 7 700 kronor per månad.

Stockholmshems synpunkter

Stockholmshems huvuduppdrag på bostadsmarknaden är bidra till att bygga nya hyresrätter i staden. Under 2013 räknar vi med att påbörja cirka 525 lägenheter vilket är helt i enlighet med stadens krav.

På senare år har byggpriserna stigit brant – sedan år 2000 fram till och med 2012 har dessa stigit med 50 % medan inflationstakten under samma tid varit 20 %. För att i någon mån mildra detta arbetar Stockholmshem ständigt med att bygga så kostnadseffektivt som möjligt.

Ett utökat antal markanvisningar till bolaget från staden skulle vara positivt. Tidigare har Stockholmshem i brist på markanvisningar kunnat kompletteringsbebygga på egen mark och under lågkonjunktur köpt bostadsrättsprojekt som inte kunnat förverkligas. Dessa möjligheter är idag i princip uttömda. För att klara stadens krav på nyproduktion köper bolaget idag bebyggda projektfastigheter där byggnaderna i allmänhet avses att rivas och

Stockholmshem

ersättas med nyproduktion eller byggas om till bostäder. Detta är i allmänhet ett dyrare alternativ än mark vi borde kunna få genom staden.

Med vänlig hälsning

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM

Ingela Lindh
VD

Stockholms Stadshus AB
jennie.landegren@stadshusab.s
105 35 Stockholm

Remiss av promemorian Vissa plan- och byggfrågor, dnr 001-1042/2013

Som svar på rubricerade remiss får Stockholmshem lämna följande svar.

Remissen

Boverket har följt upp plan- och bygglagen som trädde i kraft 2011 och har kommit med förslag till förändringar. Man föreslår justeringar av bestämmelser som är otydliga eller på annat sätt är svåra att tillämpa. Ändringarna berör bland annat bestämmelserna om hänsyn till kulturhistoriska värden i bygglovhantering och i detaljplan och samt bestämmelserna kring slutbesked.

Stockholmshem synpunkter

Stockholmshem anser att de föreslagna justeringarna i huvudsak är bra.

Vi är speciellt nöjda med förslaget till hantering av lagakraftvunna detaljplaner, där kommunen måste skicka en lagakraftvunnen plan till länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten inom två veckor. Detta kommer att väsentligt bidra till att förkorta ledtiderna i byggprocessen.

Förtydligandet om att interimistiska slutbesked får avse etapper i ett projekt välkomnas också. I bolagets större byggprojekt är det mer regel än undantag att inflyttning sker etappvis eller trapphusvis, en praxis som nu stadfästs. Vad gäller användningsförbudet är det bra att det nu krävs synnerliga skäl för sådant beslut.

Med vänlig hälsning

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM

Ingela Lindh
VD

Stockholms Stadshus AB
jennie.landegren@stadshusab.se
105 35 Stockholm

Remiss av motion om satsning på samlingslokaler och mötesplatser som en del av yttrandefriheten i staden, dnr 308-981/2013

Som svar på rubricerad remiss får Stockholmshem lämna följande svar.

Remissen

Motionärerna anför att det är ett akut problem i många delar av staden att det inte finns lokaler till ett rimligt pris att tillgå för föreningslivet och kulturverksamheter. Man vill att det ska finnas en möteslokal i varje stadsdelsområde och att staden aktivt använder sitt fastighetsinnehav för att skapa fler möteslokaler och samlingsplatser. Man föreslår ett nytt system för hyressättning av stadens egna lokaler för kulturell och social verksamhet, som innebär att man endast tar ut brukshyra.

Stockholmshems synpunkter

Sedan 2011 gäller en ny lag om allmännyttiga bostadsaktiebolag som innebär att dessa bolag ska arbeta efter affärsmässiga principer. Detta för med sig att bolaget i varje enskilt fall måste ta ställning till om en uthyrning står i strid med det nya lagkravet eller inte och man måste kunna påvisa någon typ av vinst för bolaget genom en sådan uthyrning. Verksamheten måste således gynna Stockholmshem och våra hyresgäster, vilket innebär att det måste finnas någon form av motprestation från lokalhyresgästens sida.

Stockholmshem har dock av tradition ställt sig positivt till att låna ut tomställda lokaler med låg efterfrågan till olika typer av föreningar, till nollhyra eller starkt reducerad hyra. Vi har bland annat lånat ut lokaler till nattvandrarföreningar i olika stadsdelar för att få det tryggare och lugnare i områdena.

Stockholmshem

I vissa fall får föreningar hyra lokaler till självkostnadshyra i hus med udda och svåruthyrda lokaler. Vi kommer också att pröva kortare upplåtelser till i första hand föreningar i projektfastigheter, d v s hus som håller på att tömmas inför en kommande rivning och där det är bra att det pågår verksamhet för att undvika inbrott, skadegörelse mm.

Det finns dock alternativ till att ställa just tomma lokaler till föreningslivets förfogande. I alla våra bostadsområden finns hyresgästlokaler som mestadels används mycket sparsamt och som lämpar sig väl för lugnare föreningsverksamhet. Det vore rimligt att exempelvis de lokala föreningsråden tar kontakt med de lokala hyresgästföreningarna för att försöka komma fram till någon form av samnyttjande av kvarterslokalerna utan att de boendes tillgång till lokalen i praktiken behöver försämrast.

Med vänlig hälsning

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM

Ingela Lindh

Stockholms Stadshus AB
Jennie.Landegren@stadshusab.se
105 35 Stockholm

Yttrande över remiss, förslag till "Biogasstrategi för Stockholms stad"

Som svar på rubricerad remiss lämnar Stockholmshem följande svar.

Bakgrund

Stadshus AB har översänt förslag till ny "Biogasstrategi för Stockholms stad" till Stockholmshem AB. Miljö- och hälsoskyddsnämnden antog 2011 ett förslag till biogasstrategi för staden. Stadsledningskontoret har därefter tagit fram ett förslag till "Handlingsplan för ökad insamling av matavfall i Stockholms stad för biologisk behandling". Stockholmshem AB deltog i arbetet med att ta fram och yttrade sig också över det färdiga förslaget till handlingsplan.

För att de två dokumenten ska överensstämma har Miljöförvaltningen tagit fram ett nytt reviderat förslag till biogasstrategi. I korthet har biogasstrategin uppdaterats med de aktuella målförslagen från handlingsplanen och med senare händelser och statistik. Förslaget har godkänts av Miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Handlingsplanen för ökad insamling av matavfall är inte fastställd av kommunfullmäktige. Stockholmshem vidhåller de synpunkter som framfördes i samband med remissyttrandet över planen (dnr 2013-0116).

Stockholmshems synpunkter

De mål som föreslås specifikt för bostadsbolagen i förslaget till ny biogasstrategi är:

- 2018 ska minst 83 procent av hyresgästerna hos de kommunala bostadsbolagen ha möjlighet att lämna utsorterat matavfall

- I samtliga nybyggnadsprojekt som planeras från och med 2012 ska normalt insamlingsmöjlighet för matavfall alltid finnas.

Dessa två mål finns också med i förslaget till "Handlingsplan för ökad insamling av matavfall i Stockholms stad för biologisk behandling". Stockholmskem AB framförde tillsammans med övriga kommunala bostadsbolag redan i arbetet med att ta fram handlingsplanen att den då aktuella skrivningen att 65 procent av våra hyresgäster senast under 2015 skulle ha möjlighet att lämna utsorterat matavfall inte var rimlig. Framför allt eftersom det inte finns insamlingssystem som möjliggör en så snabb utbyggnad. I maj 2012 beslutade regeringen att höja det nationella målet för matavfallsinsamling till 50 procent insamlat matavfall senast under 2018. Handlingsplanen uppdaterades därför för att nå det nya höjda målet. Det slutgiltiga förslaget som skickades på remiss var mycket ambitiöst, både när det gällde föreslagna åtgärder och mål, för att nå det nya högre nationella målet. Stadens egna förvaltningar och bolag gavs också ett stort ansvar och ska påta sig rollen som ett föredöme när det gäller att nå målet.

Trafikkontoret beräknade i arbetet med handlingsplanen att 83 procent av hyresgästerna i flerfamiljshus i Stockholm behöver erbjudas möjlighet att sortera ut sitt matavfall för att det ska vara möjligt att nå målet för insamlad mängd. Att 83 procent av Stockholmskems hyresgäster senast under 2018 ska ha anslutits till matavfallsinsamling är ett mycket högt ställt mål och med befintliga insamlingssystem anser Stockholmskem inte att det är möjligt. En absolut förutsättning är att optisk sortering finns med som ett tillgängligt system eftersom detta vanligtvis inte kräver om- och nybyggnation i befintliga fastigheter och därför kan införas betydligt snabbare. Stockholmskem är dock, även om en snabb utbyggnad av optisk sortering sker, tveksam till om det är realistiskt att så snabbt nå målet. Framför allt är en kontinuerlig utbyggnad av insamlingen en förutsättning för att den ska vara praktiskt genomförbar. Detta är inte möjligt så länge en optisk sorteringsanläggning som kan klara de förväntade volymerna inte finns på plats. Det måste därför i utbyggnadstakten för insamlingen tas hänsyn till när stadens eventuella behandlingsanläggning finns färdig och kan börja ta emot avfall för sortering. Det är varken kostnadseffektivt eller affärsmässigt att storskaligt satsa på andra insamlingssystem än optisk sortering för att nå målet, om detta system inom en relativt snar framtid kommer att finnas.

Stockholmskem har redan fattat beslut om att insamlingsmöjlighet av utsorterat matavfall normalt alltid ska finnas i våra nybyggnadsprojekt från och med år 2012.

Utvärdering och uppföljning av samtliga insamlingssystem måste fortlöpande ske för att säkerställa att respektive system fungerar på bästa sätt både miljömässigt, ekonomiskt och inte minst praktiskt för våra hyresgäster.

Med vänlig hälsning

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM

Ingela Lindh

Stockholms Stadshus AB
jennie.landegren@stadshusab.se
105 35 Stockholm

Remiss av Förslag till genomförande av energieffektiviseringsdirektivet i Sverige, dnr 001-990/2013

Med anledning av rubricerade remiss får Stockholmshem anföra följande.

Förslaget

Syftet med förslaget är att öka energieffektiviteten inom Sverige och EU för att uppnå nationella och europeiska energieffektiviseringsmål till 2020. I promemorian föreslås fyra nya lagar införas för att genomföra Europaparlamentets och rådets direktiv om energieffektivitet (2012/27/EU); Lag om energikartläggning i stora företag, lag om frivillig certifiering för vissa energitjänster, lag om energimätning i byggnader och lag om vissa kostnads - nyttoanalyser på energiområdet. Vidare föreslås ändringar i jordabalken, miljöbalken, bostadsrättslagen (1991:614), ellagen (1997:857), lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt, naturgaslagen (2005:403) och fjärrvärmelagen (2008:263).

AB Stockholmshem lämnar nedan synpunkter på de delar i förslaget som i huvudsak berör bolagets verksamhet med hänvisning till punkterna i förslaget.

2.1 Förslag till lag om energikartläggning i stora företag

Enligt 4 § i förslaget ska en energikartläggning göras i stora företag senast den 5 december 2015 och därefter minst vart fjärde år.

Paragrafen har i stort sett samma syfte och omfattning som redan gällande lag om energideklarationer (SFS 2006/985) och ett införande skulle kräva både stora personella och ekonomiska resurser att genomföra.

Stockholmshem

Om dessa båda lagar skulle tillämpas samtidigt, skulle det innebära att bolagets fastighetsbestånd skulle komma att besiktigas tre till fyra gånger under en tioårsperiod.

Vi föreslår därför att de två lagarna läggs samman till en lag där både tidsintervall och omfattning av energibesiktningarna blir mer resurseffektiva.

2.3 Förslag till lag om energimätning i byggnader

Syfte

Lagens syfte är att genom energimätning i enskilda lägenheter kunna fördela kostnaderna efter faktisk energianvändning och därigenom öka incitamenten för att minska energianvändningen i byggnader (§ 1).

I nyproducerade lägenheter liksom vid ombyggnad av befintlig bebyggelse ska tillförd energi för värme eller kyla kunna mätas (§ 4). Även tappvarmvatten ska kunna mätas vid ny- och ombyggnad (§ 5).

Stockholmshems synpunkter

Bolaget rekommenderar att förslaget om individuell energimätning och debitering (IMD) i byggnader inte genomförs i sin nuvarande utformning utan att IMD görs obligatorisk endast i de fall en individuell mätning är teknisk genomförbar och kostnadseffektiv i förhållande till den beräknade sparpotentialen. Skälen till vår ståndpunkt framgår nedan:

I EU-direktivets artikel 9 sägs att medlemsländerna ska se till att slutanvändare av el, naturgas, fjärrvärme, fjärrkyla och vatten för hushållsbruk, så långt det är tekniskt möjligt, ekonomiskt rimligt och proportionerligt i förhållande till möjliga energibesparingar, har individuella mätare som till ett konkurrenskraftigt pris korrekt visar slutanvändarens faktiska energianvändning och ger information om faktisk användningstid.

Man gör i direktivet ingen skillnad i ny- eller ombyggnadsfallet eller vad gäller befintlig bebyggelse. Detsamma borde gälla även i den kommande lagstiftningen i Sverige.

Stockholmshems erfarenhet är att individuell mätning och debitering av energi (IMD) inte entydigt bidrar till minskat energibehov och minskad klimatpåverkan. Försök visar att energianvändningen både kan öka eller minska vid införande av IMD av tappvarmvatten, beroende på hyresgästens egna val och beteende.

I Sverige finns inga övertemperaturer i flerfamiljshusen, temperaturen ligger normalt inom de av socialstyrelsen rekommenderade 20-23 grader. Stock-

Stockholmshem

holmshems måltemperatur ligger i intervallet 20-21 grader. Lägre temperatur än så bedöms våra hyresgäster inte acceptera. Någon större möjlighet att spara energi på sänkt inomhustemperatur torde därför inte finnas. Individuell mätning av värmeförsörjning kan också leda till orättvisa mellan olika boende eftersom grannar, som av olika skäl väljer att tillföra en mindre värmemängd till sin lägenhet, "åker snålskjuts" på den värme som de närboende betalar och vars kostnader då ökar.

Bolaget ifrågasätter också möjligheten att införa en kostnadseffektiv mätning och debitering av energi. Installationskostnaderna kan uppgå till 8 000 kr per lägenhet. Drift- och administrationskostnader kan årligen uppgå mot 800 kr per lägenhet. Till detta tillkommer mätarbyte och kalibrering av mätare med vissa givna tidsintervall. Med en genomsnittlig energianvändning om 12 000 kWh per normlägenhet (70 kvm) och år kan IMD uppskattas bli kostnadsneutralt först vid en energiminskning om 25 %. Eventuell kostnadsminskning vid energibesparing kan komma att helt ersättas av ökade drifts-, administrations- och installationskostnader. Det finns därmed en uppenbar risk att det ekonomiska incitamentet för de boende att spara energi försvinner.

Förslaget till genomförande bidrar sålunda inte tydligt till att spara energi vilket strider mot direktivets syfte. Individuell mätning och debitering av energi är därför i praktiken inte främst en miljöfråga, utan en plånboksfråga för de boende.

Mot denna bakgrund anser Stockholmshem det vara mer miljö- och affärs- mässigt att i stället investera i andra energisparåtgärder än IMD så att byggnaderna blir mer energieffektiva. Man skulle därför kunna överväga ett krav på att motsvarande summa som sparas in på installation, drift och administration av system för individuell mätning investeras i andra energisparåtgärder. Detta skulle öka fastighetsägarnas rådighet över att energisparåtgärder verkligen blir långsiktigt effektiva.

Vi föreslår därför att paragraferna 4 och 5 gällande ny- och ombyggnad kompletteras med samma villkor som återfinns i paragraferna 7 och 8 gällande befintliga byggnader. Detta innebär att en eventuell individuell mätning ska vara teknisk genomförbar och kostnadseffektiv i förhållande till den beräknade sparpotentialen.

En sådan komplettering av villkor skulle då medföra att IMD installeras där förutsättningar finns för att uppnå dess syfte, i stället för att generellt förskriva detta till i många fall stora kostnader med små eller inga energiminskningar. Framförallt gäller detta ombyggnader, där omfattningen av

Stockholmshem

begreppet inte är entydigt definierat mellan EU:s tolkning och den svenska plan- och bygglagstiftningen.

Övriga frågor

I Boverkets uppdrag att genomföra energieffektiviseringsdirektivet är det viktigt att representanter från fastighetsbranschen deltar för att få praktiska synpunkter från de berörda och en förankring av besluten.

Byggnadsnämnderna föreslås få tillsynsansvaret över att lagstiftningen efterlevs och ha rätt att ta ut avgifter för denna tillsyn. Det är då viktigt att denna avgift samordnas med andra avgifter. Även här vore det lämpligt att fastighetsbranschen får delta vid fastställande av regelverket.

Med vänlig hälsning

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM

Ingela Lindh
VD

Stockholms Stadshus AB
Jennie.landegren@stadshusab.se
105 35 Stockholm

Remiss av förslaget Färdplan för ett fossilbränslefritt Stockholm 2050

Med anledning av rubricerade remiss får Stockholmshem anföra följande.

Bakgrund

Stockholms stad har beslutat att staden ska ha en fossilbränslefri energiförsörjning år 2050. I budget för 2012 fick miljöförvaltningen i uppdrag att ta fram en färdplan som visar hur målet kan uppnås. Slutsatsen i förvaltningens rapport är att det är möjligt att uppnå målet om att ingen energi med fossilt ursprung används i Stockholm år 2050, sånär som på utsläpp från eldning av fossil plast, flygbränsle och bränsle till sjöfarten.

I färdplanen redovisas olika förhållningssätt för att uppnå målet på en 50-procentig minskning av energianvändningen till 2050 samt olika scenarier vad gäller den framtida energianvändningen i byggnader i staden.

Nedan kommenteras förslaget i för Stockholmshem relevanta delar.

4.2 Energianvändning av värme och varmvatten i byggnader.

Stockholmshems fastigheter får till ojämförligt största delen sin energiförsörjning från fjärrvärmenätet. Det är därför oerhört viktigt att fjärrvärmen snabbt uppnår målet att vara fossilfri. Det är därför tveksamt att laborera med olika kompensationsåtgärder eftersom detta kan fördröja övergången till fossilfri produktion.

Mot bakgrund av bland annat detta ställer sig Stockholmshem för sin del tveksam till att ensidigt utnyttja fjärrvärme för uppvärmning av byggnader. Med en snabb utveckling av den geotermiska energin, såsom berg-, jord- och sjövärme och möjligheterna att i ökad omfattning producera ren energi för driften av detta anser vi att satsningar på dessa områden bör utnyttjas ytterligare. Självklart måste vi samtidigt göra stora satsningar på att optimera nyproducerade fastigheters energiprestanda och på ekonomiskt bästa sätt minska energiförbrukningen i befintlig bebyggelse.

Stockholmshem

5.1.1 Restprodukter i Fortums produktionsanläggningar

En övergång från användandet av fossila plaster till bioplaster skulle givetvis minska de fossila utsläppen i stadens förbränningsanläggningar. En stor del av avfallet importeras dock till Sverige men det kan vara svårt att kontrollera att det inte innehåller fossila plaster. Staden bör dock ställa rimliga krav på redovisning av fossilt och förnyelsebart innehåll och transportsätt. Globalt sett bör förbränning i Sverige inte vara något problem eftersom den här sker på ett kontrollerat sätt så att onödiga utsläpp begränsas jämfört med förbränningen i många exportländer. Dessutom är idag användandet av importerade sopor ekonomiskt mycket gynnsamt och bidrar till den inhemska energiproduktionen.

5.2 Elproduktion

Stockholmshem kommer att satsa på egen förnyelsebar energi, främst i form av solenergi där detta är praktiskt och ekonomiskt motiverat. Nuvarande regelverk gör det dock onödigt krångligt och dyrt att optimera våra anläggningar. Staden bör därför med kraft verka för att nettodebitering av producerad energi tillåts, d v s även i de fall då energin inte används i egna fastigheter.

6.1 Nybyggnation

Det är viktigt att de byggnader som nyuppförs förses med ett energisnålt klimatskal. Därtill bör, om det är tekniskt, ekonomiskt möjligt och ur stadsmiljösynvinkel rimligt, alla södervända tak förses med anordningar för förnyelsebar energi.

Nyckeltalen för energianvändningen som används idag är inte energieffektiva. Det är därför angeläget att kravet på redovisning av energianvändningen i ett nybyggt hus ändras till både energibehov och köpt energi.

Det är mycket viktigt att inomhusmiljöaspekten beaktas i lågenergihusen. Stora problem riskerar att uppstå genom täta hus och minskad luftomsättning.

Mot bakgrund av den stora bristen på ungdoms- och studentbostäder med rimliga boendekostnader, kan det vara acceptabelt att energihushållningskraven för dessa anpassas till en något högre energianvändning än i övrig bebyggelse.

6.3 Scenarier

De scenarier som redovisas i färdplanen bedömer vi som realistiska trots att de enkla och billiga energieffektiviseringarna upp till den lägre nivån redan genomförts genom åren. Vi arbetar för att uppnå de mellanhöga och högre

Stockholmshem

nivåerna i allt större del av det äldre beståndet främst genom högeffektiva värmepumpar. Tillsammans med våra nyproducerade byggnader med goda energiprestanda bidrar detta till att vi har mycket goda förutsättningar att långsiktigt minska energianvändningen mellan 2010 och 2050 med 50 procent. Med stor sannolikhet kommer Stockholmshem att uppnå detta mål långt tidigare.

Med vänlig hälsning

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM

Ingela Lindh
VD