Från: [redacted]
Skickat: Thu, 26 Sep 2024 08:29:12 +0100
Till: "RLK Funk Registrator" <registrator.rlk@regionstockholm.se>
Ämne: Svar på samrådsförslag RUFS 2060 - RS 2024-0344.
Bilagor: HGF Sthlm remissvar RUFS 2060.docx, HGF Sthlm remissvar RUFS 2060.pdf

Hej,

Översänder här svar från Hyresgästföreningen region Stockholm på samrådsförslaget kring Regional utvecklingsplan för Stockholm, RS 2024-0344.

Bästa hälsningar

[redacted]
[redacted]
Hyresgästföreningen Region Stockholm

[redacted]
Växel 0771-443 443
hyresgastforeningen.se

På vårwebbplats kan du läsa mer om
hur dina personuppgifter behandlas

På vår webbplats kan du läsa mer om hur dina personuppgifter behandlas.

Datum
2024-09-24

Diarienummer
RS 2024/0344

Remissvar: Samrådsförslag RUFS 2060

Sammanfattningsvis ser Hyresgästföreningen region Stockholm positivt på att regionen tar ett samlat grepp kring utvecklingen framåt. RUFS 2060 har potential att vara ett viktigt verktyg och styrmedel för att regionen ska fortsätta växa och leva, och bli en attraktiv region med goda livsvillkor för alla. Men då krävs konkretion och tydlighet samt en bredare bild av de utmaningar vi står inför.

Visionen är enkel att ta till sig och ställa sig bakom, om än fluffig så som visioner ofta är. Hyresgästföreningen ser dock stora utmaningar med att RUFS 2060 saknar tydliga, väldefinierade och mätbara mål. Det öppnar för tolkningar, målkonflikter och en överhängande risk att vi som region inte genomför rätt insatser för att komma dit vi önskar. Detta är ett genomgående problem i samrådsförslaget och måste konkretiseras för att RUFS ska bli ett faktiskt styrmedel och verktyg. En noggrann nulägesanalys och tydliga, väldefinierade mål är extra viktiga då det handlar om att sätta styrning mot en framtid som vi faktiskt inte kan spå idag, och där förutsättningar med all säkerhet kommer att förändras många gånger.

Hyresgästföreningen ser framför allt en stor risk med att framtida bostadsbehov inte beräknas utifrån dagens redan stora underskott. Det innebär att vi inte tar höjd för det faktiska bostadsbehovet, utan att dagens katastrofala situation riskerar att fortsätta. Där unga har svårt att flytta hemifrån, människor har svårt att flytta till regionen för att jobba och oseriösa aktörer utnyttjar desperationen med ockerhyror och osäkra kontrakt. Det skapar inte en bra grund för en levande och attraktiv region.

En av vår regions stora utmaningar, ”hotellifieringen” av våra hyresrätter, saknar vi också helt i förslaget. Den otydliga lagstiftningen vad gäller andrahands- och blockuthyrning skapar idag stora problem i regionen då delar av bostadsbeståndet hyrs ut på andra premisser än förstahandskontrakt till en rimlig hyra. Här måste regionen ta krafttag och driva på för en förändrad lagstiftning så att region Stockholm inte går samma öde som andra europeiska städer till mötes, med döda stadskärnor där den egna befolkningen inte har råd att bo.

Bostadsbristen och dess bakomliggande orsaker är en avgörande fråga som måste prioriteras i RUFS 2060. Bostäder för alla är en förutsättning för jämlika livsvillkor men också regionens mål om att vara en ledande kunskaps- och tillväxtregion. Byggandet måste öka, regelverken stramas åt för att minska oseriösa aktörer och upplåtelseformerna vara varierade. Här önskar vi se att

kommunerna tar ett gemensamt ansvar för regionen som helhet, samarbetar mer mellan varandra, exempelvis kring större upphandlingar. Hyresgästföreningen menar också att regionen här har en viktig roll att spela som kunskapsspridare, samordnare och påtryckare för samverkan och forum.

Styrkor och utmaningar

Hyresgästföreningen region Stockholm håller på ett generellt plan med om de styrkor som lyfts fram men menar att oklarheten i vad utvalda styrkor och utmaningar baseras på samt på vilka premisser just dessa har valts ut försvårar att lämna ett relevant och väl underbyggt svar, och hade gärna sett att regionens underlag förtydligades. Då det i sig är en stor utmaning att beräkna hur vår framtid kommer att se ut, med stor felmarginal, desto viktigare att veta vad vi baserar vår utgångspunkt på.

För att sätta en strategi med potential att nå målet så krävs kunskap och tydlighet i nuläge och utgångspunkt, annars är risken överhängande att stegen som tas inte leder till önskat läge. Att RUFS inte tar med dagens befintliga bostadsunderskott i sina beräkningar, utan uttalat lämnat dessa utanför, ser vi som en stor risk för just detta.

Dagens bostadsbrist försvårar redan nu för människor att flytta till eller inom regionen, börja sitt vuxna liv, separera eller av annan anledning förändra sitt boende. En bostad för alla är en förutsättning för flera av de mål som senare beskrivs varpå denna utmaning bör vara central. Vidare ser vi att utgångspunkten måste vara det befintliga underskott som råder idag plus den ökning som beräknas framåt. Genom att enbart utgå från framtida behov, dvs fel utgångsläge, riskerar alla strategier att landa fel. Hyresgästföreningen menar därför att dagens befintliga bostadsunderskott måste lyftas som en utmaning och tas med i beräkningar av bostadsbehoven framåt.

Vi saknar vidare en problematisering av de utmaningar som bostadsmarknaden står inför i regionen, då bristen på bostäder dessvärre inte enbart handlar att det byggs för lite. Region Stockholm har idag också stora problem med att allt fler hyreslägenheter "hotellifieras", något som utarmar bostadsutbudet för regionens invånare och i högsta grad bidrar till de utmaningar som målas upp i förslaget.

Vi menar också att de ojämna livsvillkor som råder inom regionen idag, och till stor del är kopplat till bostadsområde, bör ges större tyngd i förslaget. Fortsatt ojämlikhet underminerar förslagets vision och att motverka denna är därför en central beståndsdel i arbetet framåt. Vidare är det faktum att många av regionens invånare idag står utanför arbetsmarknaden en utmaning som också bör adresseras för att nå de övergripande målen.

Kopplat till klimatförändringar och situationen i vår omvärld med krig i Europa så saknar vi också utmaningar och förslag kopplat till detta, ex bristen på skyddsrum, hur vi förebygger översvämningar och andra konsekvenser av de alltmer förekommande stora regnmängderna.

Vision, mål och prioriteringar

Hyresgästföreningen menar att visionen målar upp regionens vilja och visar en eftersträvansvärd bild för framtiden. Den kan upplevas som fluffig, men

då den är just en vision så ser vi inte några problem kring detta. Däremot bedömer vi att såväl övergripande mål som mål måste tydliggöras och definieras om det finns en ambition att dessa ska vara både styrande och vägledande för regionens olika aktörer. Då de aktörer som sedan ska vägledas av RUFS har olika perspektiv och målbilder, ibland med ett vinstintresse, ibland med ett medlemsintresse och ibland ett medborgarintresse, så måste man kunna enas om vad det är som ska uppnås. Vad menas exempelvis med en jämlik region och när kan vi säga att vi nått dit?

Fluffiga målbilder är ofta lätta att ställa sig bakom initialt, men när det ska verkställas så kan olika uppfattningar och definitioner skapa insatser som är motstridiga. Avsaknaden av definierade och mätbara målbilder öppnar för tolkning vilket i sig skapar svårigheter att följa upp och minskar möjligheter för RUFS att vara ett redskap för regional styrning.

Detsamma gäller för prioriteringarna som tenderar att vara svepande och inte tillräckligt tydliga för att ge vägledning i vilka åtgärder som måste tas. Hur definieras exempelvis en välfungerande bostadsförsörjning? Tolkas det på samma sätt av olika aktörer?

Hyresgästföreningen ser i grunden positivt på att bostadsförsörjningen lyfts som en av de viktigaste prioriteringarna, liksom jämlika livsvillkor. Bostadsförsörjningen är en nyckelprioritering för en levande region menar vi. Och det måste vara en målbild att alla regionens kommuner är med och bygger. Få invånare i regionen rör sig enbart inom den egna kommunen, troligare är att man bor i en och jobbar i en annan. Så kommunerna måste samarbeta och bygga tillsammans för att regionen ska växa och leva. Vi menar också att *fler* bostäder måste tydliggöras som en prioritering.

"Hotellifieringen" av regionens hyresrätter har ökat och vi ser allt fler hyresrätter som inte hyrs ut till invånare på förstahandskontrakt utan istället blockuthyrs via andra parter för att kunna ta ut högre hyror och runda besittningsrätten, eller som "hotellrum" på airbnb. Detta har haft stora negativa konsekvenser för invånare i andra storstäder runt om i världen, ex Barcelona och Lissabon, där befolkningen inte längre har råd att bo centralt och stadskärnor enbart blir turistboenden. För att region Stockholm ska fortsätta vara en attraktiv och levande region så krävs en lagstiftning som förhindrar denna utveckling.

För att motverka såväl ojämna livsvillkor som den segregation som råder i regionen idag så menar Hyresgästföreningen att en prioritering för regionen bör vara att ha en varierad och uppblandad bebyggelse och tydliga mål för hur detta ska se ut. Inte bara på en övergripande regional nivå, utan nedbrutet på stadsdelar och bostadsområden. Varierade upplåtelseformer handlar inte bara om att bygga bostadsrätter i hyresområden, utan också om att bryta upp områden som domineras av ägt boende. Olika sorters människor är viktigt för en levande region.

Att förslaget enbart önskar ser stärkta livsvillkor menar vi är en för låg målsättning. Målbilden måste vara *goda* livsvillkor för *alla* regionens invånare, liksom en definition av vad som avses här. Hyresgästföreningen anser att

rätten till bostad, arbete, skola och fritid ska genomsyra målsättningen och en målbild måste vara att detta tillgodoses för samtliga invånare.

Genomgripande i förslaget så saknar vi mätbara mål och indikatorer. Väl definierade och mätbara mål är en förutsättning för att veta om vi går år rätt håll och dessutom något som måste till för att kunna sätta rimliga indikatorer.

Rumslig utveckling och plankarta

Hyresgästföreningen menar att förslag och plankarta är alltför överskådliga för att kunna bedömas på ett relevant sätt, och att det behövs mer information för att kunna återkoppla med relevans.

Generellt är vi positivt inställda till principen om flera "stadskärnor".

Gemensamt ansvar för den regionala utvecklingen och former för samverkan

Hyresgästföreningens uppdrag från medlemmarna är att vara pådrivande för ökat byggande, varierade upplåtelseformer, fler hyresrätter till rimliga hyror, hållbara upprustningar och ökad trygghet i våra bostadsområden. Detta gör vi på regional nivå men också lokalt ute i våra bostadsområden. Vi är en källa till kunskap om hyresgästernas faktiska behov och önskemål och en viktig part i beslutsfattandet för att säkerställa och tillvarata intressen från alla delar i samhället. Därför ser vi oss som en självklar dialogpart i kommande arbete och bidrar gärna med både kunskap och förslag.

En tydlig och målsatt RUFS, som också ställer krav på kommunerna att faktiskt levas upp till, möjliggör för Hyresgästföreningen att i driva på för att den ska genomföras. Avsaknad av mål och tydliga krav på kommunerna gör dock detta mycket svårt.

Hyresgästföreningen tror på dialog, att lyssna in de som berörs och att göra detta i god tid, oavsett om det handlar om organisationsnivå eller medborgardialog. Vi hoppas att kunskapsinhämtning och dialog kommer att genomsyra processen framåt och bidrar gärna med hyresgästperspektivet.

Ett mer konkret förslag är att skapa ett RUFS-råd med aktörer från olika delar av samhälle och näringsliv som följer och diskuterar utvecklingen, där vi ser att Hyresgästföreningen region Stockholm har en given plats. Näringsliv, idrottsklubbar, kulturaktörer och civilsamhället bidrar alla på olika sätt till att skapa mening och sammanhang för regionens invånare, och de samlade perspektiven härifrån är därför av högsta vikt för en hållbar utveckling.

[redacted]
[redacted] Hyresgästföreningen region Stockholm