Från: [redacted]
Skickat: Mon, 30 Sep 2024 14:00:14 +0100
Till: "RLK Funk Registrator" <registrator.rlk@regionstockholm.se>
Cc: [redacted]
Ämne: RS 2024-0344 remissvar RUFS
Bilagor: Remissvar RUFS 2060 Fastighetsägarna Stockholm.docx, Remissvar RUFS 2060 Fastighetsägarna Stockholm.pdf

Hej,
Här kommer remissvar på RUFS 2060 från Fastighetsägarna Stockholm.

Med vänlig hälsning
[redacted]

FASTIGHETSÄGARNA

[redacted]

Fastighetsägarna Stockholm
[redacted]
Alströmergatan 14, 112 47 Stockholm | Box 12871, 112 98 Stockholm

Följ oss på Facebook, LinkedIn och Instagram
Vill du veta hur vi hanterar personuppgifter? Då kan du läsa vår personuppgiftspolicy.

FASTIGHETSÄGARNA

30 september 2024

Remissvar på RUFS 2060

RUFS 2060 är ett viktigt verktyg för att, tillsammans med länets kommuner, näringslivet och civilsamhället staka ut riktningen för vår region och lägga fast spelreglerna till 2060. Fastighetsägarna Stockholm tackar för möjligheten att få vara med och bidra till att skapa en stark och tydlig RUFS 2060 och vi är angelägna om att vara en viktig del i genomförandet. Nedan följer Fastighetsägarna Stockholms svar på de frågor som skickats ut i missivet till RUFS 2060.

Om Fastighetsägarna Stockholm

Fastighetsägarna Stockholm är en medlems- och branschorganisation för fastighetsägare i Stockholms och i Gotlands län med 4 500 medlemmar. Vi strävar efter en väl fungerande fastighetsmarknad och driver fastighetsbranschens frågor framåt - hållbar stadsutveckling, en välfungerande bostadspolitik, fastighetsägares digitala verklighet. Vi arbetar för en levande stad som utvecklas hållbart, nu och i framtiden.

Styrkor och utmaningar

Har ni synpunkter på de styrkor och långsiktiga utmaningar som beskrivs?

Från Fastighetsägarna Stockholms sida ställer vi oss frågande till varför de utmaningar som beskrivs inte i högre grad följer de sex nyckelområden som pekas ut i ”Läget i Stockholmsregionen 2023” som är:

- Snabba på omställningen för minskad klimatpåverkan
- Minska de inomregionala skillnaderna i livsvillkor
- Stärk kompetensförsörjningen och inkludera fler på arbetsmarknaden
- Verka för en bättre bostadsförsörjning som möter invånarnas behov
- Säkerställ ett mer robust och pålitligt transportsystem
- Säkra energiförsörjningen för ökad elektrifiering

Vi anser att dessa områden ger en betydligt tydligare och bättre bild av vad som verkligen behövs för att nå RUFS vision. De utmaningar som pekas ut i samrådshandlingen för RUFS

2060 blir alltför övergripande och okonkreta – vilket enligt vår mening får till följd att prioriteringarna i ett senare skede spretar. Särskilt allvarligt, sett ur vårt perspektiv är det att bostadsfrågan nästan helt försvinner i dessa fem utmaningar. Den icke fungerande bostadsmarknaden i Stockholm är inte bara ett av de största hoten mot regionens tillväxt. Den rymmer även en stark social dimension och frågan om hur vi ställer om fastighetssektorn och lyckas med en hållbar stadsbyggnad kommer vara avgörande för att nå regionens klimatmål.

Fastighetsägarna Stockholm menar att RUFS 2060 skulle vinna på att bygga vidare på de sex nyckelområden som pekas ut i "Läget i Stockholmsregionen 2023". De ger en tydligare bild av vad som behöver göras och RUFS 2060 skulle därmed bli mer konkret. Det vi kan sakna i dessa nyckelområden är frågan om den robusta och motståndskraftiga regionen. Vi föreslår därför att området "säkra energiförsörjningen för ökad elektrifiering" ges ett bredare innehåll där även beredskap, digitalisering samt vatten- och avlopp ingår.

Mycket har hänt sedan *"Läget i Stockholmsregionen 2023"* togs fram. Rysslands fullskaliga invasion i Ukraina och den eskalerande gängkrigsföringen som drabbat vår region hårt behöver även de adresseras. Men i sin nuvarande utformning får RUFS 2060 en alltför stor slagsida mot framförallt beredskap. En slagsida som går ut över de underliggande utmaningar regionen brottats med under flera år, som bostadsförsörjning och klimatanpassning.

Hanterar samrådsförslaget de utmaningar vi står inför, däribland klimatförändringar och det förändrade omvärldsläget och dess tänkbara konsekvenser? Vad kan utvecklas?

RUFS 2060 skulle vinna på att ha en analys och framtidsvision i botten. Som dokumentet nu är utformat bygger alla åtgärder på att allt fortsätter som vanligt. Men historien har lärt oss är att inget någonsin fortsätter som vanligt. När RUFS 2050 togs fram var det få som förutsåg Rysslands invasion av Ukraina och effekten detta skulle komma att få på vårt samhälle. Inte heller gick det att förutspå en global pandemi och dess effekter på hur vi skulle ställa om vårt sätt att arbete och resa. Men det går att göra scenarier och kvalificerade bedömningar baserat på kommande EU-regler, utvecklingen av ny teknik eller vilka utmaningar det varmare och förändrade klimatet ställer oss inför.

Istället för att utgå från dagens teknik och lagstiftning skulle RUFS 2060 vinna på att ta höjd för just 2060. Var är vi då? Hur har EU:s gröna giv påverkat utvecklingen av cirkulär

ekonomi och utsläppen av CO2? Vilka konsekvenser har utvecklingen av AI fått för samhället? Vilka tekniska lösningar finns runt hörnet som ännu inte skalats upp?

Synliggör utmaningarna

RUFS skulle även vinna på om det tydligare synliggjordes vad som faktiskt krävs för att visionen och de övergripande målen ska nås. Först då går det att ta fram vilka prioriteringar som krävs.

Helt centralt är att visa på hur mycket mer regionens CO2-utsläpp behöver minska och inom vilka sektorer utmaningarna finns. Eftersom dessa siffror är av vikt för att synliggöra regionens utmaning räcker det inte att de finns i regionens klimathandlingsplan. De behöver ligga till grund för och även synas i själva huvuddokumentet – RUFS 2060.

Även Stockholmsregionens utmaning kopplat till såväl attraktivitet som det sociala området skulle behöva beskrivas och siffersättas för ökad tydlighet.

Det kommer även vara av yttersta vikt att RUFS förmår att förutse de demografiska utmaningarna som regionen står inför. Sett ur Fastighetsägarna Stockholms perspektiv är så korrekta analyser som möjligt av hög vikt eftersom de är en viktig del av våra medlemmars affärsbeslut. Det gäller såväl för dem som äger, förvaltar och bygger bostäder som för dem som äger, bygger och förvaltar kommersiella lokaler.

Vision, mål och prioriteringar

-Visar vision och mål regionens vilja?

-Fångar prioriteringarna åtgärder som leder till att vi kan hantera de gemensamma utmaningarna och vidareutveckla regionens styrkor?

-Hur kan prioriteringarna utvecklas? Är någon prioritering viktigare än andra och varför? Bör någon prioritering utgå och varför?

RUFS vision, mål och övergripande mål är över lag riktiga, tydliga och fångar upp regionens utmaningar. Visionen anger en bra riktning, som också tar sin utgångspunkt i de människor som Stockholmsregionen med alla dess myndigheter och institutioner men även civilsamhälle och näringsliv faktiskt finns till för. Det ger rätt ingång och känsla i RUFS 2060.

RUFS största utmaning blir att hitta ett fungerande arbetssätt för att nå de tydliga synergieffekter som finns mellan de övergripande målen. Sett ur fastighetsägares perspektiv finns flera sådana överlappande vinster. Tillgång till bostäder är en förutsättning för ett starkt näringsliv. Ett fungerande och starkt näringsliv är nyckeln till social hållbarhet genom möjlighet till jobb men också genom att ett levande näringsliv i sig bidrar till trygga områden med levande centrum i regionens bostadsområden. Åtgärder för minskad klimatpåverkan och inte minst klimatanpassningsåtgärder för ett förändrat klimat bidrar till att skapa god folkhälsa. Genom en grön hållbar mobilitet minskar utsläpp från trafik och människor rör sig även mer i stadsmiljön, vilket är bra för såväl centrumlägen som bostadsområden. När det gäller klimatanpassningsåtgärder är det idag de socioekonomiskt mest utsatta områdena som har minst grönyta och mest hårdgjord yta vilket leder till att de drabbas hårdast av såväl skyfall som värmeböljor.

Projekt av RUFS dignitet måste brytas ner – annars blir det omöjligt att arbeta med den. Utmaningen för RUFS ligger i att hitta en organisation som hela tiden strävar mot samverkan – där prioriteringar och mål inte tillåts bli enskilda projekt i olika förvaltningar inom Region Stockholm och kommunerna. RUFS skulle tjäna på att sambandet mellan vision, mål, prioriteringar och utmaningar blir tydligare. Som den nu är uppbyggd uppfattas prioriteringarna som varandes fristående stuprör istället för att de ses som varandras förutsättningar som har potential att ge synergier som förstärker och hjälper varandra. Här finns en inbyggd utmaning i att prioriteringarna i dagsläget är väldigt många. RUFS 2060 skulle tjäna på att slå ihop likartade prioriteringar.

Nedan följer en problematisering kring respektive övergripande mål och dess prioriteringar.

En jämlik, trygg och inkluderande region med god livsmiljö

”En jämlik, trygg och inkluderande region med god livsmiljö” skulle behöva kompletteras med en aspekt som rör tillgång till bostäder. Det efterföljande målet *”En bostadsförsörjning som tillgodoser invånarnas behov”* ger ett bra fokus för att arbeta med stockholmsregionens utmaningar inom bostadsområdet men är egentligen inte en naturlig följd av det övergripande målet.

Målen *"en god bostadsförsörjning", "trygga bostadsområden"* och *"en jämlik folkhälsa"* hänger i hög grad ihop och vi ser att det kommer krävas en hög grad av samverkan mellan dessa mål och efterföljande prioriteringar.

Målet om en bostadsförsörjning som tillgodoser invånarnas behov har under många år varit en stor utmaning för Stockholmsregionen och den kommer även fortsatt vara en stor utmaning. Region Stockholms flyttanalys visar att barnfamiljer flyttar utanför länet – framförallt kopplat till att de inte kan få tag i det boende de vill ha till ett pris de kan eller är beredda att betala. Samtidigt visar analyser från Mälardalsrådet att inpendlingen till Stockholm ökar. Detta är självklart två sidor av samma mynt. Men om kurvorna fortsätter riskeras regionens attraktivitet att urholkas.

Det skulle därför behövas en diskussion om hur Stockholmsregionens demografi borde se ut för att skapa en hållbar region och om vad som krävs för att ett boende i Stockholmsregionen faktiskt ska vara en möjlighet för dem som vill bo här. Även här går den ekonomiska och den sociala dimensionen in varandra.

Fastighetsägarna Stockholm ser en rad åtgärder som behöver till för en fungerande bostadsförsörjning i vår region.

- Det behövs en social bostadspolitik för att människor ska ha råd att bo kvar i Stockholm
- Om vi ska komma tillrätta med bristen på bostäder behöver hyressystemet reformeras. Grunden till att det byggs för få bostäder är att dagens hyressystem inte ger vare sig förutsägbar eller rimlig ersättning för drift, underhåll och investeringskostnad för hyresvärden. Då tillkommer det inte några fler bostäder.
- Om byggandet ska öka behöver kommunerna jobba med att rensa ut kommunala särkrav, som fördyrar många projekt samt säkerställa korta och smidiga ledtider i byggprocessen.
- Ta vara på de fastigheter som redan finns och använd dem optimalt. Genom att göra det enklare att exempelvis konvertera kontor till bostäder eller genom att tillåta att fler våningar byggs på redan befintliga hus kan attraktiva bostäder till ett rimligare pris komma till i redan bebyggd miljö.
- Det är viktigt med tydliga mål för bostadsbyggande i RUFS. För dem som investerar i och bygger bostäder i Stockholmsregionen är det viktigt att målen är förutsägbara och speglar både ett verkligt behov och en betalningsvilja.

Vissa delar av åtgärderna ovan kan kommunerna och regionen själva jobba med, det gäller inte minst att det ska bli enklare att konvertera kontor till bostäder samt frågor om kortare ledtider och att rensa ut särkrav. Men i flera av frågorna behöver stockholmsregionen vara pådrivande mot staten – som exempelvis effekten av dagens hyressättningssystem.

En ledande tillväxt och kunskapsregion

Fastighetsföretagen är en viktig del av Stockholms näringsliv. Dels står de för en betydande del av det samlade näringslivet i regionen. Men de har även en speciell status i regionens näringsliv. Fastighetsägarna har bokstavligt talat sitt kapital bundet i regionen. Fastigheterna kan inte flyttas till en annan region eller ett annat land. Deras affär behöver därför utvecklas på plats vilket gör att deras investering stannar i regionen. 70 % av värdetillväxten för fastigheterna är kopplade till den regionala tillväxten. Med andra ord – när det går bra för regionen ökar fastighetsvärdet. Fastighetsägare har därför ett högt intresse i att det går bra för den region där deras fastigheter finns. Detta får till följd att många fastighetsägare gärna investerar i sitt närområde. Det handlar om allt ifrån att jobba med levande och attraktiva stadsdelar till att skapa trygga bostadsområden genom att ordna sommarjobb eller säkerställa att alla barn kan vara med i fotbollsföreningen. Att fastighetsföretagen mår bra är även av intresse för regionens utveckling. Attraktiva områden för kontor gör att många människor rör sig inom ett område vilket skapar grogrund för levande stadsliv med restauranger och butiker. En fungerande bostadsmarknad skulle vara en välgörande vitamininjektion för Stockholms konkurrenskraft.

Det övergripande målet ”En ledande tillväxt- och kunskapsregion” handlar i hög grad om stockholmsregionens attraktivitet, ur perspektivet att dra till sig såväl talanger, i form av arbetskraft, som kapital och företag i form av arbetsgivare. Detta är ett känsligt ekosystem som kräver en mängd förutsättningar. Man kan fråga sig om ”En ledande tillväxt och kunskapsregion” är målet eller om det snarare är ett medel för att skapa en attraktiv region? Sett ur Fastighetsägarna Stockholms perspektiv vore ett mål som snarast handlar om en region som är attraktiv och tillgänglig och som drar till sig kompetens att föredra.

De viktigaste områdena för ökad attraktivitet och tillväxt som våra medlemmar identifierar är:

- Goda villkor för att verka som företagare
- Internationell tillgänglighet

- Tillgång till bostäder
- En levande stad som förmår attrahera spetskompetens och talanger

Det är här vi anser att RUFS fokus bör ligga inom området *"En ledande tillväxt- och kunskapsregion"*.

En tillgänglig och robust region utan klimatpåverkande utsläpp

En tillgänglig och robust region utan klimatpåverkande utsläpp är ett tydligt och heltäckande mål. Robusthet och tillgänglighet hänger nära ihop med frågan om att få ner regionens klimatpåverkande utsläpp, men också om att förmågan att hantera effekterna av de klimatförändringar som redan är ett faktum.

Fastighetsägarna Stockholm anser att efterföljande mål och prioriteringarna i högre grad bör utgå från det övergripande målet – nämligen en region som är **tillgänglig**, **robust** och **utan klimatpåverkande utsläpp**. Genom att målen fokuseras på dessa tre kan även prioriteringarna bli tydligare. Nu upplevs de som spretiga, bitvis överlappande och med otydligt fokus. Utgångspunkten borde istället vara vilka åtgärder som leder till störst förändringar. Nu upplevs alla prioriteringar som lika viktiga, även om de med hög sannolikhet inte har lika hög effekt.

Nuvarande prioriteringarna fokuserar inte på de områden där klimatpåverkan är som störst och riskerar därför att styra mot fel åtgärder. Region Stockholms egen klimatfärdplan pekar tydligt ut transportsektorn (49,6 %) och bebyggelse (37,5 %) som sektorer med störst bidrag till växthusutsläppen i Stockholmsregionen. Prioriteringarna borde i högre grad spegla hur Region Stockholm, kommunerna och aktörerna tacklar dessa största områden. Som förs fram under stycket *"styrkor och utmaningar"* i detta remissvar skulle en analys över vilka som är Stockholmsregionen stora utmaningar för att nå nettonollutsläpp vara till hjälp i att ta fram såväl mål som prioriteringar som bättre speglar det som behöver göras för att målet ska nås.

I de korta beskrivningar som återfinns under respektive prioritering blir fokus för stort på vad den enskilde ska göra. För att verkligen nå nettonollutsläpp behöver fokus skiftas från enskilda människors ansvar för hållbara val till hur hela sektorer behöver ställa om. Här behöver framförallt Region Stockholm och kommunerna vara drivande och delaktiga i denna omställning genom att skapa förutsättningar för regionens invånare att ställa om till en hållbar mobilitet med kollektivtrafiken som nav och genom att skapa lösningar som

gynnar näringslivets omställning. När det miljövänliga valet är det som är enklaste och mest fördelaktigt för den enskilde kommer majoriteten av individerna också att agera klimatsmart.

För att minska klimatutsläpp från just fastighetssektorn kommer övergången från linjära till cirkulära byggprocesser att vara avgörande. Här kan kommuner och regioner bidra i hög grad. Det våra medlemmar efterfrågar är framförallt flexibla planprocesser och flexibla bygglovsprocesser. Man efterlyser också att kommunerna ska ha ett cirkulärt synsätt genom hela byggprocessen. Ur ett regionalt perspektiv behövs framförallt platser för att ställa upp material med potential för återbruk.

Att minska regionens utsläpp hänger i hög grad ihop med att ställa om från fossildriven mobilitet till fossilfri mobilitet. Här är Region Stockholms viktigaste bidrag att säkerställa en turtät, pålitlig och attraktiv kollektivtrafik.

Rumslig utveckling och plankarta

- Saknar ni information eller förhållningssätt gällande den rumsliga utvecklingen?

- Hur ser ni på plankartans utformning och tillhörande förhållningssätt?

- Är utgångspunkterna för bebyggelsestrukturens avgränsning tydliga?

Strategiska bebyggelselägen

RUFS har som uppgift att förvalta stockholmsregionens mark och resurser på ett välavvägt och effektivt sätt. RUFS plankartor spelar här en viktigt roll för att peka ut områden prioriterade för infrastruktur, grönstruktur och bostadsbyggande. Plankartorna tar även i beaktande att regionen ska planeras på ett ekologiskt hållbart sätt, utifrån principen om 15-minutersstaden. De strategiska bebyggelselägena placeras därför helt naturligt i närheten av stora knutpunkter för kollektivtrafiken. När kommunerna tar fram sina översiktsplaner utgår de från RUFS plankartor, inte minst för att de eftersträvar samma fördelar som RUFS pekar ut och för att de vill ha kapacitetsstark kollektivtrafik till sina kommuner.

Flera av våra medlemmar är dessvärre oroade över att det i RUFS finns områden som pekas ut för bostadsbyggande helt enkelt inte är områden där människor är beredda att betala vad det kostar att köpa eller hyra vare sig en nybyggd bostad eller en nybyggd kommersiell lokal. Regionen, som tar fram plankartorna, har ett stort ansvar för att göra även en analys över områdets faktiska attraktivitet och människors betalningsvilja för att bo och verka i de områden som pekas ut som strategiska bebyggelselägen. Den som bygger en bostad eller kommersiell lokal behöver kunna sälja eller hyra ut denna till ett pris som täcker kostnaden och avkastningskrav för att bygga och förvalta fastigheten. Vad som byggs just nu säger dessvärre inget om hur intresset för att bygga framåt ser ut. Fastighetsägare bygger klart projekt som är igång, men de startar just nu få nya.

Under de senaste tio åren har det rått historiskt goda marknadsvillkor för att bygga bostäder i Stockholmsområdet. Detta har sin bakgrund i att ett flertal faktorer som gynnat byggande har samverkat. En hög efterfrågan på nya bostäder i kombination med låga räntor har dels gjort det billigt för fastighetsbolag att låna pengar, dels lett till att investerare, inte minst pensionsfonder, sökt sig till nya områden då avkastningen på statsobligationer upplevts som för låg. De låga räntorna har dessutom gjort att det varit billigt för hushållen att finansiera bostadslån, vilket gjort att de kunnat köpa relativt dyra boenden. De låga räntorna har därmed samverkat genom att det varit förmånligt för hushållen att ta lån för att köpa sitt boende samtidigt som hög efterfrågan och låga räntor gett hög totalavkastning på att investera i nya bostäder.

Trots detta ovanligt gynnsamma läge har RUFS mål om 22 000 tillkommande bostäder aldrig nåtts under något enskilt år sedan målet sattes. Inte ens under år med onormalt goda förutsättningar för att finansiera såväl bostadsbyggande som bostadsköp kom Stockholm upp i den nivå av byggande som skulle behövas för att bostadsförsörja regionen. Detta tyder på att det finns allvarliga brister i de långsiktiga förutsättningarna för att bygga och förvalta bostäder i Stockholmsregionen och i Sverige.

De goda åren har nu fått ett abrupt slut. Priset för att bygga, förvalta och äga bostäder har stigit rejält i takt med inflation och räntehöjningar. Sedan början av 2021 har SCB:s byggkostnadsindex för flerbostadshus stigit med cirka 30 procent. Detta samtidigt som det även har blivit betydligt dyrare att låna – både för fastighetsägare oh för hushållen som betalar ett helt annat pris än tidigare för räntorna på sina bostadslån. Den nya räntesituationen slår hårt både mot fastighetsägare, bostadsrättsföreningar och bostadsrättsinnehavare. Och därmed mot byggandet.

Det nya ränteläget i kombination med hög inflation har lett fram till ett tvärstopp i byggandet i Stockholmsregionen. Hushållen har inte möjlighet att efterfråga nya bostäder och bostadsbolagen kan inte finansiera nya byggen. Det handlar inte om en tillfällig nedgång i konjunkturen. Det handlar om att vi gått från ett nästan onormalt läge med optimala villkor för att bygga bostäder till ett läge där byggkostnaderna stigit med 30 procent och Riksbankens ränta på sikt med hög sannolikhet kommer ligga på runt två procent istället för noll procent. Även om såväl inflation som räntor sjunker finns det inget som pekar på att priser och räntor går ner till de nivåer som gällde innan 24 februari 2022.

Vi står nu i en situation med ett högre ränteläge, fallande reallöner till följd av inflationen och krav på amortering för bostadsköpare. Fastighetsägarna Stockholm har tagit fram rapporten *"Bottenkänning med långsam återhämtning"* som undersöker marknadsvillkoren för nyproduktion av bostads- och hyresrätter i Stockholmsregionen. Detta görs genom att beräkna byggrättsvärden för att bygga bostadsrätter respektive hyresrätter per basområde i Stockholms län. Ett byggrättsvärde under 3000 kronor per kvadratmeter beräknas vara olönsamt – och borde därmed leda till att det inte blir någon nybyggnation i detta område.

För 2022 var byggrättsvärdena högre än 3000 kronor per kvadratmeter i nästan hela länet, vilket alltså möjliggjorde nybyggnation. Det enda undantaget är de nordvästra delarna i Norrtälje kommun. För 2023 råder en helt annan bild. Positiva byggrättsvärdena för bostadsrätter kan endast observeras i Stockholms innerstad och närförort. För hyresrätter är situationen ännu mer utmanande. Där uppvisar även de minst starka delarna av närförort byggrättsvärden som är lägre än exploateringskostnaderna. Det ekonomiska läget med hög inflation och höjda räntor har helt enkelt lett fram till ett läge där det på många platser inte längre går att bygga bostäder.

Plankartorna i RUFS, och kommunernas planering behöver ta höjd för att marknadsläget numera är sådant att det inom överskådlig framtid kommer finns områden i Stockholmsregionen där betalningsviljan för att köpa en bostadsrätt helt enkelt är lägre än vad det kostar att bygga den.

Särskilt allvarligt är det att i de regionala kärnorna samt i flera delar av tunnelbanans influensområde råder numera och inom en överskådlig framtid negativa byggrättsvärden. Det är helt enkelt områden där det i dagsläget inte bedöms finnas marknadsförutsättningar för att bygga vare sig hyresrätter eller bostadsrätter de

kommande åren. Det innebär självklart inte att det de facto är olönsamt att bygga här och att det kommer vara det för all framtid. Men utifrån perspektivet att det behöver byggas fler bostäder behöver RUFS hantera utmaningen i att marknaden gått från exceptionellt gynnsam till att vara mer av ett normalläge och vilken effekt detta förväntas få i de regionala kärnorna. Det handlar alltså inte om ett jack i konjunkturen – snarare om en återgång till ett normalläge.

Regionala kärnor

Oavsett om det handlar om bostadsbyggande, kommersiella lokaler eller stadsutveckling behöver de regionala kärnorna utvecklas utifrån sina unika förutsättningar. Först då går det att tillskapa attraktiva platser. Detta gäller även för den centrala kärnan som behöver utvecklas utifrån sina förutsättningar. RUFS är tydliga med att de regionala kärnornas syfte är att avlasta och komplettera den centrala kärnan. Men det är diffust på vilket sätt och hur detta bäst ska göras. Citykärnan och de som verkar där har inte efterfrågat att bli avlastade. RUFS behöver bli tydligare med vad som ska avlastas. Är det kollektivtrafiken? Eller handlar det mer om att skapa attraktiva platser i hela regionen för att bostadsmarknaden i de centrala delarna inte ska bli alltför överhettade?

Det är RUFS som pekat ut de regionala kärnorna och därför ligger det inom ramen för RUFS att göra analysen utifrån varje enskild kärna så att kommunerna får verktygen för att den ska utvecklas. Detta samtidigt som regionens viktigaste uppgift i de regionala kärnornas utveckling är att möta upp med kapacitetsstark kollektivtrafik. I kommande dialoger med såväl kommuner som aktörerna behöver regionen både ta höjd för de marknadsförutsättningar som finns i varje kärna men också för hur marknaden bedöms utvecklas i framtiden.

Gemensamt ansvar för den regionala utvecklingen och former för samverkan

-Hur ser er organisation på er roll kopplat till den regionala utvecklingen och hur kan er organisation bidra för att vi ska nå planens mål och stärka genomförandet?

När det kommer till genomförandet av RUFS 2060 kan Stockholms fastighetsägare bidra till alla tre målen. Fastighetsägare bidrar till;

- Social hållbarhet. Här bidrar fastighetsägare kanske framförallt genom bostadsförsörjning men också genom att bidra till bostadsområden där människor

trivs, är trygga och kan utvecklas och attraktiva centrumområden där människor vill vara och vistas.

- **Ekonomisk hållbarhet**. Fastighetsföretag är en betydande del av Stockholmsregionens näringsliv och bidrar som sektor till en ekonomiskt hållbar region. Fastighetsföretag bidrar även genom att de tillhandahåller bostäder men också fastigheter där regionens näringsliv kan bedriva sina verksamheter och genom att fastighetsägare många gånger är drivande för en god stadsutveckling och för att höja områdens attraktivitet.
- **Ekologisk hållbarhet.** Fastighetsägare kan bidra till att minskar regionens klimatpåverkan. Detta gör man genom att utveckla byggprocesser med låga CO2-utsläpp men också genom att bygga fastigheter som är ekologiskt hållbara under hela i användningstiden. Ytterligare ett område där fastighetsägare bidrar är genom att tillsammans med region och kommun bygga den hållbara staden - inte minst när det kommer till mobilitetsfrågor, grönstruktur och klimatanpassningsåtgärder.

Vilka dialog- och samverkansformer bör vi använda eller utveckla för att kunna agera tillsammans för att nå planens mål och stärka genomförandet?

Det finns några grundläggande principer som behöver vara på plats för att dialog- och samverkansformerna mellan det offentliga och näringslivet ska upplevas som meningsfulla och för att de ska bidra till kraft i genomförandet av RUFS.

RUFS behöver tas fram och antas i bred enighet

Det som står i RUFS måste dels hålla över mandatperioder och skiften av politiska majoriteter. Det behöver även finnas en enighet mellan Region Stockholm, länets kommuner samt Länsstyrelsen och andra regionala myndigheter. Först då kommer det vara ett dokument som Stockholmsregionens näringsliv och civilsamhälle kan sätta sin tillit till. När det finns en tillit från näringslivet att RUFS håller över tid – då kan kraften i det offentliga och det privata på allvar driva Stockholmsregionen framåt. Först när denna tillit finns kommer det upplevs som meningsfullt att delta i samverkan och dialog.

Stockholmsregionen behöver en tydlig röst

Genom att RUFS 2060 tas fram i bred samverkan och enighet mellan aktörerna kan den också ligga till grund för att Stockholmregionen ska kunna tala med en röst för vår region mot staten. Det handlar inte minst om nödvändiga investeringar i infrastruktur men också för Stockholmsregionens klimatomställning. Stockholmsregionens röst behöver vara stark, tydlig och den behöver nå fram – oavsett partifärg på såväl regering, regionstyre eller kommunernas styre.

Det behöver bli tydligare vilka aktörer som förväntas göra vad

RUFS är till för både Region Stockholm, regionens kommuner, näringsliv och civilsamhället. Dessvärre blir ansvarsfördelningen mellan dessa väldigt otydlig i samrådshandlingen. Genom att hänvisa till ”aktörerna” blir dokumentet visserligen inkluderande – men det blir även otydligt. Dokumentet skulle vinna på att det blir tydligare vilka aktörer som avses. På så vis får även alla ett uppdrag i och med RUFS. Det blir tydligt vad Region Stockholm själv ska göra, vad kommunerna bör göra och vad näringsliv och civilsamhälle kan bidra med. Detta blir inte minst angeläget när det kommer till regionen, kommunerna och myndigheter, som i vissa fall har ett lagstadgat ansvar för de delar som krävs för att vision och mål ska kunna nås.

RUFS 2060 behöver även vara tydligare med när det är näringslivet kan bidra och vilket ansvar som är konsumentens. Detta gäller särskilt för det tredje målområdet – där det i många fall blir otydligt vem som bör och förväntas agera.

För att RUFS, med sina tillhörande strategier, verkligen ska vara ett nyckeldokument för hela regionen skulle det vara en fördel om regionens aktörer utforma sina egna planer och strategier utifrån RUFS. Region Stockholm skulle, vid utformningen av RUFS 2060, kunna lägga grunden för ett sådant arbetssätt genom att bli tydligare med vad varje enskild aktör kan göra för att bidra till målet. En dialog med aktörerna om hur detta kan göras kan lägga grunden för att RUFS i högre grad används av fler. Detta skulle underlätta måluppfyllelsen av RUFS.

Alla delar av RUFS behöver samverka

Det är först när den sociala, ekonomiska och ekologiska hållbarheten jackar i varandra som det blir verklig kraft i utförandet.

Sett ur en fastighetsägares perspektiv är alla tre centrala.

- Grunden för att äga och förvalta fastigheter är att du uppnår ekonomisk hållbarhet i ditt företag.

- För att människor ska kunna leva, bo, jobba, konsumera eller på andra sätt nyttja fastigheterna så krävs social hållbarhet. Det behöver i botten finnas ett samhälle som fångar upp den som inte har råd med bostad, en fungerande politik för jobb och utbildning, och inte minst goda livsmiljöer som gör att de som bor i regionen vill vistas i det område där fastigheten finns.
- Vad gäller den ekologiska hållbarheten är den idag ett villkor för att fastighetsföretag ska få kapital till sina verksamheter. Det blir helt enkelt för dyrt att ta lån till en verksamhet som inte når upp till grundläggande hållbarhetsmål. Men för att nå dit behöver fastighetsägarna draghjälp av politiken – så att det blir enkelt att leva upp till en hög miljöstandard – inte minst genom att det blir enkelt att bygga cirkulärt.

Liknande villkor gäller för många andra delar av näringslivet. Det kommer därför vara av stor vikt att såväl mål som prioriteringar förmår samverka och att man inte bygger in stuprör i själva utförandet. Det handlar både om att inte dela upp RUFS olika områden alltför mycket men också om att inte bygga in konflikter i systemet på grund av att kommun, region och myndigheter inte kan enas om äganderätt över vissa frågor eller att positionerande mellan politiska partier står i vägen för ett fungerande samarbete som ger kraft igenomförandet.

Avslutning

Avslutningsvis vill Fastighetsägarna Stockholm tacka för möjligheten att få svara på remissen av RUFS 2060. Vi ser fram emot att se det färdiga resultatet.

Remissen är inskickad av

[redacted] Fastighetsägarna Stockholm

[redacted]

[redacted] Fastighetsägarna Stockholm

[redacted]