

Handläggare: Anton Leigard
Telefon: 0850836638

Till styrelsen

Svar på skrivelse angående Snabba Hus

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Svaret godkänns och skrivelsen är därmed besvarad.

Vällingby den 12 januari 2023

Stefan Sandberg
VD

Ärendet

Ledamoten Dennis Wedin m.fl. (M), ledamoten Emelie Fors (L), Ledamoten Ragnar von Malmborg (MP) samt suppleanten Ragnhild Elfsö (C) överlämnade vid styrelsemötet den 2 juni 2022 en skrivelse avseende Snabba Hus, bilaga 1. Styrelsen beslutade att överlämna skrivelsen till verkställande direktör för beredning.

Svar på skrivelsen

Svenska Bostäder har tillsammans med jagvillhabostad.nu, entreprenören MFH Bygg/Junior Living och Arkitekt Andreas Martin-Löf utvecklat konceptet Snabba Hus.

Konceptet går ut på att bygga mindre lägenhetsmoduler på mark med tillfälligt bygglov. Syftet är att snabbt få fram billiga lägenheter till platser där det enligt detaljplan inte går att bygga något permanent.

I Snabba Hus-konceptet byggs varje lägenhetsmodul med en yta på 33 kvadratmeter på fabrik och transporteras fullt färdig till byggplatsen. På tomten reses en stomme av prefabricerad betong där lägenheterna skjuts in i fack.

Lägenheterna förmedlas till unga vuxna, 18-30 år via Bostadsförmedlingen i Stockholm. Kontrakten löper på maximalt 4 år med bibehållen köplats hos Stockholms Bostadsförmedling. Detta för att skapa en mer flexibel och trygg marknad för unga vuxna.

Svenska Bostäder har genomfört tre projekt inom konceptet i Västberga, Råcksta och Bergslagsvägen 134, sammanlagt 661 lägenheter. Erfarenheter från varje projekt i sig har redovisats till styrelsen i sedvanlig ordning, och under styrelsemöte 2022-06-02 framfördes även en muntlig redovisning med bolagets övergripande lärdomar från samtliga tre projekt. I denna redovisning konstaterades att det skulle innebära stora kostnader att flytta modulerna, med stora ekonomiska nedskrivningar som följd, samt att det hittills varit svårt att hitta nya platser för att flytta husen till efter att det tidsbegränsade bygglovet gått ut.

Mot bakgrund av detta fick bolaget i uppdrag att återkomma med förslag på mer ekonomiskt och långsiktigt hållbara koncept, för att få fram billiga bostäder för ungdomar.

Detta ärende syftar till att i skrift sammanfatta de övergripande lärdomarna från Snabba Hus, samt avrapportera hur arbetet med utveckling av andra hållbara koncept för ungdomar planerat att fortskrida.

Snabba Hus Projektbeskrivning

Fastigheterna i Snabba Hus-projekten består av loftgångsbyggnader med en betongstomme som lägenhetsmodulerna placeras in i. Mellan byggnaderna finns en gårdsyta med pergola och sittplatser. I husen finns förråd, cykelrum, tvättstuga, gemensamhetslokal och barnvagnsrum.

Lägenheternas standard följer till viss del Svenska Bostäders bygg- och installationsregler. Vissa avsteg har gjorts då leverantören har ett färdigt koncept. Badrummen är förberedda för tvättmaskin och torktumlare och köken är förberedda för diskmaskin och microvågsugn. Lägenheterna är ljusa med helglasat dörrparti mot balkongen och överljus vid ytterdörr mot loftgången.



Bild: Vy i lägenhet Snabba Hus.



Bild: Planlösning för en lägenhet i Snabba Hus.



Bild: Snabba Hus i Räckstavägen 4-6.

Tider

Tabellen nedan beskriver byggtiden för respektive Snabba Hus-projekt.

	Västberga	Räcksta	Bergslagsv.
Bygglovsansökan registrerad	2014-05-21	2015-06-05	2015-06-05
Bygglov beviljat (laga kraft)	2015-03-26	2017-06-20	2017-06-20
Rev. Bygglov registrerat	-	-	2018-09-27
Rev. Bygglov beviljat	-	-	2019-03-28
Handläggningstid (mån.)	10	25	46

Produktionsstart	2015-04-01	2018-06-11	2020-01-07
Godkänd slutbesiktning	2016-12-07	2019-11-15	2021-03-04
Produktionstid (mån.)	20	17	14

Inflyttning	2016-05-30	2019-11-25	2021-03-16
Byggnad avvecklad senast	2030-03-25	2032-06-19	2034-03-27
Boendetid (mån.)	166	151	156
Boendetid (år)	13,8	12,6	13,0

Byggloven överklagades i flera instanser, och det sista projektet tog över fem år från bygglovsansökan till inflyttning. Det medförde att konceptet i praktiken inte snabbade upp processen såsom förväntat jämfört med en permanent byggplan. Ett tillfälligt bygglov får maximalt nyttjas i 15 år. Detta räknas från bygglovets beslutsdatum, vilket innebär att tid för

eventuell detaljprojektering och senare upphandling och uppförande minskar den faktiska boendetiden. Även om produktionstiden för dessa modulbyggnader är effektiv och snabb så blir den faktiska boendetiden minst 2 år kortare.

Då byggnaderna för det första projektet ska vara avvecklade redan om sju år, är det av vikt att Svenska Bostäder tillsammans med staden tar ett gemensamt ansvar att hitta en ny plats för dessa moduler.

Produktions- och förvaltningsaspekter

Vid upplåtelse av tillfälligt bygglov på parkmark blir byggherrens medpart Trafikkontoret (TK) istället för Exploateringskontoret. TK upplåter marken mot avgift motsvarande tomträttsavgäld (TK Dnr T2015-01382), men i övrigt ingår det inte i deras uppdrag att gemensamt projektera fram lämplig utformning och infrastruktur, så som bolaget normalt arbetar tillsammans med Exploateringskontoret vid nyproduktion. Vid eventuella framtida projekt på tillfälliga bygglov bör ett tydligare gemensamt uppdrag inom staden ges för denna typ av exploatering.

För att nyttja TKs mark krävs tillstånd från Polisen, vilken i sin tur remitterar frågan till TK. Detta tillstånd gäller i maximalt 5 år, vilket innebär att bolaget måste planera och administrera både bygglov och polistillstånd, ofta med giltighetstider som inte är synkroniserade med varandra.

De korta boendetiderna resulterar generellt i ett högre slitage än permanenta tillsvidarekontrakt. Bolaget har även upplevt viss stress kring administrationen av korttidskontrakten och osäkerheten i anslutning till bygglovsförlängningarna. Frågor kring hur länge husen får stå ger också osäkra bedömningar om hyresgäster måste sägas upp eller om nya kontrakt måste skrivas på begränsad tid kortare än fyra år. Detta är dock rimligen en aspekt som över tid skulle kunna komma att överbyggas med utveckling av tydligare rutiner.

Ekonomi

Investeringen i Västberga var 272 mnkr vilket innebär 971 tkr per lägenhet. Investeringen i Råcksta var 301 mnkr vilket innebär 1 200 tkr per lägenhet. Investeringen på Bergslagsvägen var 194 mnkr vilket innebär 1 450 tkr per lägenhet.

Generellt har projekten resulterat i relativt låga nyproduktionshyror. Hyran för en lägenhet på 33 m² ligger i spannet 5500 kr till 5800 kr i månaden.

Dock ska beaktas att byggnaderna är tänkta att flyttas till ny plats efter 15 år, vilket genererar stora kostnader för flytt, grundläggning och byggnation på ny plats, samt återskapa den ursprungliga platsen där husen stått de första 15 åren. Dessa kostnader är så pass stora att varje enskilt projekt i sig, vid kommande flytt, kommer generera stora ekonomiska nedskrivningsbehov.

Nöjd kund index

Sex månader efter inflyttning mäter vi kundnöjdheten och rapporterar två sammanfattande index, vilket är produktindex och trygghetsindex. Se index för de tre projekten nedan.

	<u>Produktindex</u>	<u>Trygghetsindex</u>
Västberga	77,3 %	56,1 %
Räcksta	76,4 %	77,0 %
Bergslagsvägen	78,2 %	67,2 %

Resultaten blev i samtliga projekt lägre än normalt i Svenska Bostäders nyproduktion.

Ekologisk hållbarhet

Byggnaderna miljöcertifierades inte men projekterades för att uppnå prestanda motsvarande Miljöbyggnad BRONS.

Byggvarubedömningen har använts för att styra mot giftfria material. Loggbok har upprättats för projekten. I projekten ingår ett 15-tal produkter/projekt som hanterats som avvikelser då de inte uppnått Byggvarubedömningens nivåer för accepteras/rekommenderas.

I byggnaderna finns ett grovsoprum för sopsortering, samt nedgrävda sopkassuner för hushålls- och matavfall.

Samtliga projekt har utarbetats med ett P-tal på 0 parkeringsplatser/lägenhet. Inom Räckstaprojektet fick vi plats med 15 parkeringsplatser inom den förhryda ytan, och dessa hyrs ut direkt av Svenska

Bostäder. För de andra två projekten hänvisas till gatuparkering enligt trafikkontorets regler i närområdet.

Energianvändningen i projekten ligger på ca 100 kWh/m²*år jämfört med avtalade 55 kWh/m²*år. En energianalys har gjorts tillsammans med entreprenören. Via separat mätning av värme till radiatorerna kunde man konstatera att byggnaderna har t ex VVC-förluster som uppgår till cirka 14 kWh/m²Atemp, år. Trolig orsak är energiförluster i schakten mellan modulerna. Entreprenören har vidtagit åtgärder men det är fortfarande långt kvar till att uppnå målet.

Social hållbarhet

Enligt Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021-2024 är ungdomar och unga vuxna en särskilt prioriterad grupp. Befolkningsökningen och den demografiska utvecklingen gör att det finns behov av fler bostäder för gruppen ungdomar och unga vuxna.

Projektidén är att Konceptet Snabba Hus uppkom som en idé om att bygga på outnyttjad mark och nyttja tillfälliga bygglov för snabb produktion av ungdomsbostäder i väntan på detaljplanerad mark. Dessa lägenheter erbjuder ett "korttidskontrakt" om maximalt fyra år med bibehållen köplats. På detta sätt har man ett boende till rimlig hyra under en längre tid, samtidigt som man då har möjlighet att öka sina chanser till ett permanent boende senare då kötiden har ökat, eller om man sparar pengar till en insats för en bostadsrätt.

Korttidskontrakt är tidsbegränsade till maximalt 4 år. Om kontraktet skulle vara längre än fyra år ges hyresgästen enligt hyreslagen ett besittningsskydd och omöjliggör därmed en omflyttning.

Denna typ av korttidskontrakt för ungdomar är något bolaget ser positivt på att vidareutveckla som ett komplement, alternativt ersättare till de vanliga ungdomslägenheterna som förmedlas via Bostadsförmedlingen. Det skapar en organisk förflyttning vilket ger fler ungdomar en möjlighet till tryggt och stabilt boende under en förhållandevis lång tid. Denna typ av kontrakt är möjligt att erbjudas både i det befintliga beståndet och i större skala vid nyproduktion.

Inom byggnaden erbjuder vi också en samvarolokal som hyresgästerna själva administrera via en intern gårdsförening. Denna möjlighet har nyttjats väl av de boende i exempelvis Västberga där man både har en lokal

för privata tillställningar såväl som gemensamma filmevenemang med mera.

I ursprungliga utvecklingen av konceptet och byggnaderna har Svenska Bostäder jobbat tillsammans med föreningen Jagvillhabostad.nu. Samarbetet fokuserade på att involvera unga vuxna i utformningen av stadsmiljön och boendet, vilket har varit utvecklande för bolaget. Tillvägagångssätt och utfall från läroprocessen är något som bolaget kan återanvända i andra processer och projekt oavsett koncept.

I eventuell fortsättning av Snabba Hus, eller i utvecklandet av nya liknande koncept för ungdomar, ställer sig bolaget positivt till fortsatt samarbete med jagvillhabostad.nu, eller andra liknande samarbetspartners.

Bolagets sammanfattande analys och bedömning kring de tre projekten

Svenska Bostäder är generellt positivt inställd kring konceptet Snabba Hus. Ungdomar och unga vuxna är en grupp som har svårt att komma in på bostadsmarknaden och är därför en prioriterad grupp enligt Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021-2024, och detta koncept vänder sig särskilt till denna grupp. Upplägget har gett många flera bostäder till ungdomar och till en rimlig nyproduktionshyra. Konceptet har också snabbat upp processen något i jämförelse med traditionell byggnation, dels genom att bygga på tillfälliga bygglov och dels genom den industriella byggmetoden. Den uppsnabbade byggprocessen och byggmetoden har också möjliggjort en lägre hyra än traditionell nybyggnadshyra. Återanvändandet av produkten i tre olika projekt har också möjliggjort en billigare produktion än normalt.

Den nuvarande produkten har dock vissa brister, inte främst gällande den höga energianvändningen, vilket behöver finnas lösningar för i det fall det blir aktuellt med flera projekt i liknande form.

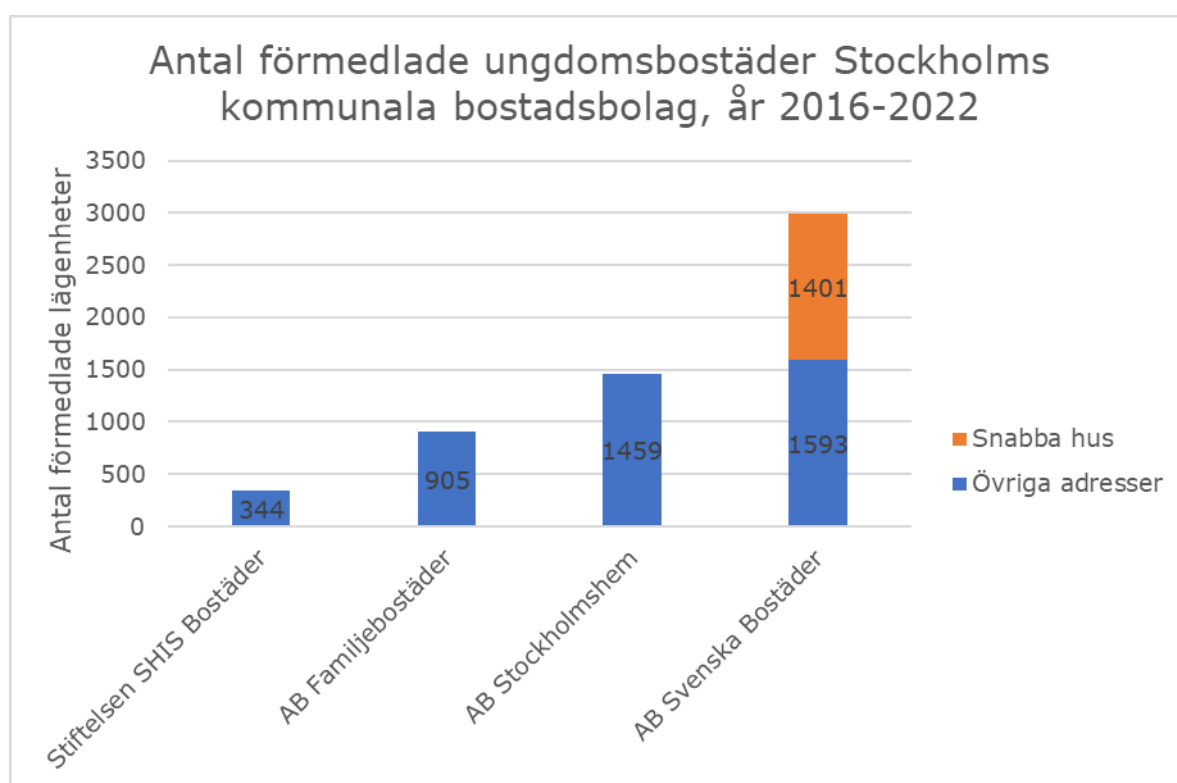
Bolagets bedömning är dock att det inte kan byggas flera liknande projekt då konceptet att bygga på tillfälliga bygglov och därmed behovet att flytta byggnaderna efter 15 år, innebär stora investeringskostnader som inte ger positiv avkastning.

Istället planerar bolaget en fortsatt utveckling av konceptbostäder för ungdomar och unga vuxna, där de positiva erfarenheterna av Snabba Hus

tas om hand, men där de frågor som upplevs som besvärande eller försvårande särskilt behöver vidareutvecklas.

Fortsatt arbete med utveckling av koncept för ungdomsbostäder

Åren 2016 - 2022 (mitten av okt) har 7 930 ungdomslägenheter förmedlats inom Stockholms stad av Bostadsförmedlingen, varav 5 702 hör till de kommunala bostadsbolagen i Stockholm. Av de 7 930 förmedlade ungdomsbostäderna var 1 401 lägenheter i Snabba Hus, det vill säga cirka 18 %.



Marknadsstudier som bolaget har låtit genomföra visar även på fortsatt stark efterfrågan av ungdomsbostäder vilket stärker behovet av fortsatt konceptutveckling inom området.

Pågående konceptutveckling

Svenska Bostäder har startat ett arbete med konceptutveckling av ungdomsbostäder, där några av grundidéerna från Snabba Hus återanvänds. Syftet med konceptutvecklingen är att svara upp mot ungdomars (och andra målgrupps) behov av prisriklighet, att bryta social isolering och att uppnå stadens hållbarhetsmål.

En grundbult i konceptutvecklingen är industriellt och seriellt tillverkade bostäder i syfte att generera lägre kostnader för projektering och produktion vilket i sin tur bör leda till lägre hyror än traditionella nyproduktionshyror.

En annan erfarenhet som tas om hand är uthyrningsformen korttidskontrakt och där den som hyr under tiden bibehåller sin köplats hos Bostadsförmedlingen. Längden på korttidskontrakten ska vidare utredas. Fortsatt utveckling av formerna för kompiskontrakt är också en av frågorna som hanteras inom ramen för denna utveckling.

Ytterligare en av erfarenheterna från utvecklingen av Snabba Hus som bolaget tar med sig i det vidare arbetet är dialogformen, där målgruppen för bostäderna blir delaktiga i utformningen i tidiga skeden.

Arbetet utvecklas till del inom ramen för befintliga fastighetsutvecklingsprojekt som Svenska Bostäder bedriver. Delar av arbetet kommer därför kunna appliceras snabbare i befintliga projekt, och andra delar tar längre tid att få på plats i faktiska projekt.

Arbetet genomförs också till delar tillsammans med OpenLab (www.openlabsthlm.se) som är ett centrum för studenter, lärare och forskare från Karolinska Institutet, KTH, Stockholms universitet och Södertörns högskola.

Bolaget avser att återkomma till styrelsen med information om utvecklingen.

Bilagor

1. Skrivelse till styrelsen för Svenska Bostäder om Snabba Hus
-