

Handläggare: Patrik Andersson och
Linus Johansson
E-post: patrik.andersson@stockholmshem.se
linus.johansson@stockholmshem.se

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Svar på skrivelse angående bostadsbolagens gemensamma uppdrag att låta bygga Stockholmshusen

Förslag till beslut.

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Redovisningen godkänns.

Eva Nygren
VD

Bakgrund

Yvonne Fernell-Ingelström (M) och Stefan Svanström (KD) önskade genom skrivelse till bolagsledningen den 12 oktober 2017 svar på följande frågor kring Stockholmshusen.

Svaret beskriver även en del övergripande frågor om syftet med Stockholmshusen.

Frågor och svar redovisas nedan.

1. Hur många av det totala antalet Stockholmshus räknar man med ska stå inflyttningsklara 2017 respektive 2020?

Målet med Stockholmshusen är att byggstarta 3500-5000 lägenheter till 2020. De första projekten kommer att vara inflyttningsklara från och med början av 2019.

2. Hur många av de Stockholmshus, som står inflyttningsklara 2020 är i dag under planering, byggnation och under samrådsförfarande?

- Just nu har bolagen drygt 3200 lägenheter i olika processer - allt ifrån markanvisning till färdiga detaljplaner. De första projekten kommer att vara inflyttningsklara från och med början av 2019.
- Hittills har bolagen 3 detaljplaner som genomgått detaljplaneprocessen som Stockholmshus:
 - Folkparksvägen, 18 mån
 - Bjurö, 16 mån(Säterhöjden)
 - Ledinge, 21 mån

Det ger ett snitt på drygt 18 månader för planprocessen. Totalt ca 450 lgh

- Första bygglovets antagande (Säterhöjden, 80 lgh, september)
- Första byggstart 7 december (Säterhöjden)
- Kommande byggstart blir Ledinge om 170 lägenheter, respektive Karneolen om 80 lägenheter som har planerad byggstart i slutet av mars.

3. För vilka objekt råder förseningar idag med ungefärlig tidsangivelse samt orsak till försening?

Det tar ofta lång tid att bygga nya bostäder. Ett av Stockholmshusens viktigaste uppdrag är att bidra till att öka takten på bostadsbyggandet i Stockholm, bland annat genom att korta planprocessen till 16-18 mån. Vi ska gå från åtta till fyra år från idé till inflyttning!

För att nå våra mål, och korta ned planering och byggprocessen från 8 till 4 år krävs samordning mellan projektaktörer, att vi jobbar effektivt – med parallella skeenden inom detaljplaneprocessen där så är möjligt. Vi tänker nytt där det går för att kunna göra flera moment i processen parallellt. Ett sådant samarbete kräver att vi har en samsyn, över förvaltnings- och bolagsgränser, om att hela tiden jobba för att trimma processer och arbetssätt.

Detaljplaneprocessens längd påverkas alltid av det enskilda projektets förutsättningar och risk att personal slutar och för överklagande finns alltid men med hjälp av Stockholmshusens koncept och arbetssätt kommer tiden för planprocessen sjunka över tid.

Stockholmshusets produktionsstart av Karneolen i Solberga har försenats ca 6 månader till följd av att projektmål ej uppfyllts. Detta har resulterat i att bolaget valt att gå vidare med annan entreprenör för uppförandet av byggnaden.

Svenska Bostäders projekt Ledinge blev senarelagt på grund av överklagad detaljplan.

4. Hur ser kostnadsberäkningen ut för produktionen av Stockholmshusen idag med kunskap om de förseningar som nu är kända?

Kostnadsberäkningar för de enskilda projekten bygger på förutsättningarna i respektive projekt såsom exempelvis volym, markförhållanden, garagelösningar etc.

Till följd av överklagande och annan försening i produktionsstart (att skilja från under produktion) kan det uppstå räntekostnader på nedlagda kostnader för projektering fram tills produktionsstart. Dessa kostnader är i sammanhanget försumbara sett till totalkostnad för projektet och betydligt lägre än tidigare projekt som ofta haft tider som är betydligt längre.

Stockholmshusen ska produceras till lägre kostnader än annan motsvarande nyproduktion. Detta ska skapas genom:

- En stor volym av lägenheter (3500–5000) - stordriftsfördelar.
- Återupprepning (genom konceptet skapas återupprepningseffekter som effektiviserar processer och minskar kostnader i både planering och byggfas).
- Effektiva processer vilket leder till kortare tid och lägre kostnader

Ett seriellt byggande har alltid en högre uppstartskostnad då man skapar ett koncept som ska hålla för många projekt med olika förutsättningar framöver. Trots detta ser vi att till och med de första projekten kommer att ligga lägre i sin produktionskostnad än annan jämförbar nyproduktion. Planerings- och produktionskostnaderna kommer dock fortsätta att sjunka över tid tack vare återupprepningseffekt och en samordnad process som ständigt optimeras. Men vi ser redan nu indikationer på att vi kommer att nå målen.

Det råder nu en överhettad byggmarknad. Bostadsbolagen ser att prisutvecklingen på byggmarknaden har gått i höjden. Men Stockholm kan inte vänta. Därför är vi glada att vi kan se att utvecklingen av Stockholmshusen bidrar till att plana ut denna uppåtgående kostnadskurva och till att hålla kostnaderna på dagens nivåer framöver.

5. Ser man idag ytterligare risker med ytterligare förseningar avseende befintliga samt planerade projekt?

Risk för överklagande finns alltid – det gäller både Stockholmshusen som alla andra byggprojekt.

6. I vilken omfattning kommer de ökade produktionskostnaderna påverka hyressättningen?

Se även svar på punkt 7. Ambitionen är att hyran ska bli lägre än annan nyproduktion. Den faktor vi kan påverka är att få ner produktionskostnaderna, så det jobbar vi löpande med. De indikationer vi har sett på produktionskostnader i de första projekten talar dock för att vi kommer att nå våra mål om en lägre hyra än i annan motsvarande nyproduktion.

7. Vilka möjligheter ser bolaget till lägre hyror till följd av lägre produktionskostnader, och utifrån nuvarande hyressättningssystem?

Hyran på nyproduktion sätts (om parterna kommer överens) i normala fall genom så en sk presumtionshyra och sker således på kalkylerade alternativt reella kostnader för ett projekt. Eftersom vi kan se att prisbilden är lite lägre än för motsvarande annan nyproduktion så ska det därför kunna innebära att hyran sätts lite lägre. Sen påverkar även andra bruksvärdesfaktorer såsom läge m.m. den slutligen överenskomna hyran.