



**Styrelseärende
Styrelsen 2018-03-15
Ärende 7**

Handläggare: Allan Leveau
Telefon: 08-508 371 50

Till styrelsen

Lägesrapport nyproduktion

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Lägesrapport nyproduktion godkännes.

Vällingby den 28 februari 2018

Pelle Björklund
VD

Bakgrund

Svenska Bostäder ska bygga nära 1 000 nya lägenheter per år. Vi ska även bygga hållbart och med god kvalitet för ett långsiktigt förvaltande. Vi är ett av tre bostadsbolag i Stockholm som fått förtroendet att bygga bort delar av bostadsbristen för ett växande Stockholm. Vi bygger för alla grupper i samhället för att på det sättet bland annat öka flexibiliteten på hyresrättsmarknaden. Detta genom ackvissionsstrategin, satsning på Snabba Hus, studentbostäder och Stockholmshusen.

Målet internt för 2018 är 1 000 byggstartade lägenheter enligt affärsplanen för Fastighetsutvecklingsavdelningen tillika målvärde för rapportering i ILS till staden.

Vår ägare, Stockholms Stadshus AB, har som mål att de tre bostadsbolagen successivt tillsammans ska öka antalet byggstarter till 3 000 år 2019.

Ärendet

Nuläget

Svenska Bostäders projektportfölj har här uppdelats i kategorier beroende på vilka skeden och faser som projekten befinner sig i.

Dessa är

1. Projekt under produktion (anges momentant)
 - 1a. Byggstartade innevarande år
2. Byggstarter i projekt med lagakraftvunnen detaljplan, kvarvarande
3. Byggstarter i projekt i planskede/bygglov *eller* överklagade
4. Byggstarter för projekt i sökta markanvisningar och projektideér

Kategori	Antal 2018	Antal 2019	Antal 2020	Antal 2021	Antal 2022	Antal 2023
1+1a	1 149					
1a	0					
2	1 298	384	222	78	0	0
3	0	429	1 356	694	616	0
4	0	0	0	590	410	725
Summa exkl 1	1 298	813	1 578	1 362	1 026	725

För utvecklad plan med projektnamn inom varje kategori hänvisas till bilaga 1. Antalet avser gjuten bottenplatta.

Förändringar

Här förklaras större förändringar från föregående redovisning.

Kat 1: Inga förändringar.

2017: I bilagan syns utfall av byggstarter.

2018: Tillkommit 2 lokal till lägenhet. (+2).

2019: Persikan och Greken bytt kategori från 3 till 2.

2020: Tillkommit 10 lokal till lägenhet. Kämpinge utökat med sex lägenheter. (+16)

2021: Ingen förändring.

2022: Ingen förändring.

2023: Ingen förändring.

Detaljplanerna för Persikan och Greken har vunnit laga kraft vilket är glädjande. Detaljplanerna för Islandstorget är fortsatt överklagade liksom bygglov för kv Plankan. Plankans ärende ligger i Mark- och miljödomstolen.

Erhållna markanvisningar under 2018.

Inga erhållna per 23 februari.

Mål och syfte

Syftet med denna rapport är att regelbundet redovisa för styrelsen hur projekten utvecklas i förhållande till fastställda mål vad gäller nyproduktion.

Åtgärder

Enligt tidigare information.

I planeringen för Stockholmshusen har 3 327 lägenheter kommit förbi Start-PM. Ytterligare 340 är tilldelade. Alltså ligger utfallet idag på 3 667 lägenheter. Av dessa har nu Svenska Bostäder 1 412 lägenheter, Familjebostäder har 1 233 och Stockholmshem 1 022 lägenheter.

För att nå bortre gränsen i målintervallet 3 500 – 5 000 byggstartade lägenheter senast 2020 krävs ytterligare då något mer än 1 300 markanvisade lägenheter. Detta måste i princip ske under 2018.

Inom "Samarbete för en ökad effektivitet" mellan Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem sker möte två gånger per termin. En lista är upprättad och som visar vilket eller vilka bolag som agerar i vilka stadsdelar. I flera stadsdelar är det två av bolagen som samverkar medan alla tre bolagen verkar i innerstaden. Listan kommer presenteras för Exploateringskontoret så att mark kan anvisas till

rätt bolag.

En fastighet i Tensta, Toftinge 3, har förvärvats från Sisab. På kort sikt används byggnaden som evakueringslokal för näringsidkare i samband med pågående upprustningar i Tensta. Fastigheten kan på sikt bli ett bra bostadsprojekt.

Inom enheten Tidiga skeden har två projektledare nu anställts och börjar hos oss runt månadsskiftet april-maj.

Tidsplan och ekonomi

Redovisningen omfattar det som motsvarar rullande femårsplan, för tider för byggstart se bilaga.

Risker

Prisläget är fortsatt högt trots indikationer på en avmattning i bostadsrättsbyggandet. Få anbud kommer in. Projektet i Kärrtorp Centrum har måst omarbetas och kommer att utannonseras igen på grund av för höga anbud. Leveranstiderna är långa och det visar sig särskilt på prefabricerade stommar där leveranstiden idag är nära ett år. Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret har för några projekt ökade ledtider för tilldelning av handläggare för markanvisningar och detaljplanearbete. Stockholmshuset har dock viss prioritet.

Uppföljning

Svenska Bostäder genom Fastighetsutvecklingsavdelningen uppdaterar aktuella listor motsvarande den bilagda. Vi följer kontinuerligt planprocessen och reviderar när någon milstolpe i projekten nås. Detta kan vara "Projektidé", "Erhållen markanvisning", "Start-PM", "Nytt skede" i planprocessen, "Laga kraft", "Överklagad plan" osv. Fastighetsutvecklingsavdelningen lämnar "Lägesrapport nyproduktion" vid varje styrelsemöte.

Presentation av mål och aktiviteter för 2018 som kan knytas till nyproduktion.

Utifrån Kommunfullmäktiges inriktningsmål för ett Stockholm som håller samman, ett klimatsmart Stockholm, ett ekonomiskt hållbart Stockholm och ett demokratiskt hållbart Stockholm har vår ägare, Stockholms Stadshus AB, formulerat mål och aktiviteter för bolaget för att bidra till att dessa mål uppnås.

Antalet nedskrivna aktiviteter uppgår totalt till över 130. Många av aktiviteterna är självklara och ligger inom ramen för pågående aktiviteter och projekt. Av alla aktiviteter kan utläsas att knappt 50 mer eller mindre berör nyproduktionen.

Svenska Bostäder har fem övergripande mål där samtliga knyter an till Kommunfullmäktiges inriktningsmål.

- Vi är bäst på hyresrätt i Stockholm
- Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer
- Vi har en av Sveriges bästa arbetsplatser
- Vi är lönsamma
- Vi bygger nytt, mycket och bra

Aktiviteterna och målen ägaren har formulerat för Svenska Bostäder har, tillsammans med Svenska Bostäders övergripande mål, bearbetats och nedtecknats i Fastighetsutvecklingsavdelningens verksamhetsplan 2018.

De mål som direkt gäller för nyproduktionen är

- | | | |
|----------------------------------|-------|----------------------------|
| • Produktindex | 83 | 2017: Utfall 83, mål 82. |
| • Trygghetsindex | 86 | 2017: Utfall 86, mål 84. |
| • Antal påbörjade lägenheter | 1 000 | 2017: Utfall 842, mål 700. |
| • Antal färdigställda lägenheter | 226 | 2017: Utfall 429, mål 444. |

Vidare har i verksamhetsplanen följande strategier för måluppfyllelse nedtecknats:

- Nybyggnads- och ombyggnadskommunikation – ett processorienterat arbetssätt, ökad synlighet och dialog med hyresgästerna.
- Stödja våra interna kunder för att uppnå kundmålen och genomföra enkäter. Vi ser över vårt arbetssätt så att de i alla delar stöder varumärkeslöftet.
- Attraktiva boendemiljöer med ökad trygghet i våra nyproduktions- och ombyggnadsprojekt.
- Bygga hållbart med hög kvalitet och låg energianvändning.
- Bidra till stadens mål att samla in 70 % av matavfallet 2020.
- Arbeta för att minska miljöpåverkan från bygg- och anläggningsfasen i våra projekt.
- Implementera nya arbetssätt med Miljöbyggnad
- Fokus på Byggvarubedömningen
- Fortsatt omställning från ombyggnation till nyproduktion
- Bygga för att minska bostadsbristen och också till lägre kostnader samt rimligare hyror.
- Bygga för alla medborgare.
- Utveckla eftermarknadsarbetet.
- Utveckla koncept industriellt byggande som passar Svenska Bostäder.
- Ekonomisk avkastning enligt ägarkrav.
- Bygga kostnadseffektivt med olika entreprenad- och ersättningsformer.
- Kontinuerlig dialog vad gäller bemanning, personlig utveckling och arbetsbelastning. Handlingsplaner utifrån uppföljning av medarbetarundersökningar.
- Öka kunskapen om avdelningens mål, arbeta med styrning och uppföljning av målen.
- Arbeta för att ha smarta, effektiva och miljöanpassade arbetssätt och arbetsplatser.

Strategierna har även utvecklats till ett antal specifika aktiviteter, till antalet enligt ovan ca 50. Några av dem är dock återkommande inom flera av bolagets fem övergripande mål.

Några viktiga aktiviteter som bör nämnas är

- Fortsätta arbetet med att förbättra uppföljning av projekt och arbetet med Nollvisionen vid överlämning till förvaltning.
- Beakta tillgänglighetsaspekter.
- Fortsatt implementering av arbetssätt motsvarande Miljöbyggnad silver.
- Bevaka, utveckla och utvärdera energisparande åtgärder.
- Utveckla arbetet med sociala krav i upphandlingar.
- Fortsätta arbeta med att främja ekosystemtjänster.
- Bolaget följer Miljöförvaltningens arbete med att ta fram en modell för livscykelanalys vid nyproduktion.
- Utveckla arbetet med Snabba Hus till att ingå i detaljplaneområde i stället för tillfälliga bygglov.
- Aktivt delta i arbetet med "Fokus Skärholmen".
- Samarbeta med systerbolagen genom ackvisitionskarta och ackvisitionsplan.
- Utveckla metoder för innovativa lösningar för billigare byggande.
- Delta tillsammans med systerbolagen i Stockholmshusen-projektet.
- Aktivt arbeta med projektportföljen.
- Erfarenhetsåterföring inom och mellan enheterna och förvaltningsorganisationen.
- Utifrån medarbetarenkät upprätta handlingsplan med prioriterade områden.
- Projektplanering med 1, 3 och 5-årsperspektiv för effektiv resursplanering.

Verksamhetsplanen avslutas med en riskanalys. Här kan utläsas att

- Neddragning av ombyggnadstakten kan leda till utdragna underhållsplaner.
- Energiprestanda hos nybyggda hus når inte projekterade värden.
- Kompetens- och personalbrist.
- Svårigheter att hitta mark för t ex Stockholmshusen.
- Högkonjunkturen i byggsektorn.
- Implementering av flera nya administrativa utvecklingsprojekt.
- Arbetsbelastning hos personalen.

Den väl genomarbetade verksamhetsplanen innehåller dock flera strategier och aktiviteter, som nämnts ovan, för att minimera dessa risker.

Bilaga

1. Projektlista daterad 2018-02-23

