



Styrelseärende
Styrelsen 2019-10-17
Ärende 9

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 godkänns.

Vällingby den 2 oktober 2019

Åsa Steen
Tf VD

Bakgrund

Svenska Bostäder ska hålla en byggtakt om 500 - 700 nya lägenheter per år. Vi ska bygga hållbara och trygga boendemiljöer med god kvalitet för långsiktigt förvaltande. Vi bygger för alla grupper i samhället för att på det sättet bland annat öka flexibiliteten på hyresrättsmarknaden. Exempel på särskilda satsningar är Snabba Hus, studentbostadsprojekt och Stockholmshusen.

Målet för 2019 är 773 byggstartade lägenheter, tillika målvärde för rapportering i ILS till staden, enligt affärsplanen för Fastighetsutvecklingsavdelningen.

Vår ägare, Stockholms Stadshus AB, har som mål att de tre bostadsbolagen ska byggstarta 1 500 – 2 000 lägenheter 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 för projekt med lagakraftvunnen detaljplan, kvarvarande
3. Byggstarter för projekt i planskede/bygglov *eller* överklagade
4. Byggstarter för projekt i sökta markanvisningar och projektidéer

Kategori	Antal 2019	Antal 2020	Antal 2021	Antal 2022	Antal 2023	Antal 2024
1+1a	1 644					
1a	0					
2	395	335	481	108	0	
3	0	40	524	1244	1 234	470
4	0	0	0	50	350	460
Summa exkl 1	395	375	1 005	1 402	1 584	930

För utvecklad plan med projektnamn inom varje kategori hänvisas till Bilaga 1. Antalet avser gjuten bottenplatta. Totalt antal planerade byggstarter, över redovisade sex år, är ca 5 700 lägenheter. Av dessa utgör ca 4 800 lägenheter inom erhållna markanvisningar.

Förändringar

Här förklaras större förändringar från föregående redovisning.

Kat 1: Ingen förändring.

2019: Kärrtorp C flyttat till 2020, på grund av utdragen upphandlingsprocess (-72).

2020: Björnmossevägen flyttat till 2022, omarbetat efter samråd samt trolig överklagan. Familjen och Dalen 13 flyttat till 2021 på grund av utdragna planprocesser. Del av "Lokal till lägenhet" flyttat till 2021. Husby garage uppdelat per gata, en gata per år 2020/-21/-22. (-374).

2021: Antal lägenheter inom "Vid Kärrtorps IP" har minskat med 11 lgh. Tillkommande enligt ovan (+168).

2022: Tillkommande enligt ovan (+224).

2023: Hagastaden minskat med två lägenheter (-2).

2024: Ingen förändring.

Markanvisningar under 2019.

Bolaget hyser fortsatt oro över att Svenska Bostäder inte erhållit några markanvisningar hittills under året. Bolaget träffar Exploateringskontoret regelbundet för att diskutera markanvisningar och presentera olika idéer och förslag på nybyggnadsprojekt. Bolaget deltar i markanvisningstävling för ett kvarter inom Årstafältet etapp 5, planerad byggstart dock tidigast 2026.

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

Inom Stockholmshusen "processas" nu 3 500 lägenheter, det har fallit bort ett projekt. Svenska Bostäder har 1 337 av dessa. Det saknas alltså 1 500 lägenheter för att nå "tak" i målintervallet om 3 500 – 5 000 lägenheter inom avtalsperioden, det vill säga avropade före årets slut. Bolagens arbetsgrupp för framtagande av förfrågningsunderlag för ny upphandlingsperiod från år 2020 för Stockholmshusen fortsätter sitt arbete.

Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem träffas fyra gånger per år inom "Samarbete för en ökad effektivitet" för att bland annat diskutera markan- skaffningsfrågor och frågor som rör effektivare detaljplaneprocesser.

De tre bolagens fastighetsutvecklings-/byggchefer träffas kontinuerligt och diskuterar frågor kring projekt, markanvisningar, produktionskostnader, möjligheten till anbud från nya entreprenörer m.m. Ett gott samarbete kring strategiska frågor om nyproduktion.

En översyn av tidigare sökt mark genomförs alltjämt. För mark som fortfarande, eller åter igen, är intressant söker bolaget om den marken.

Regeringen har fattat beslut om att återinföra investeringsstödet. Regelverket har några föreslagna förändringar. För storstadsregionerna föreslås att projekt med fler lägenheter per total boarea, det vill säga små lägenheter, prioriteras. Detta kan utgöra en osäkerhet i om bidrag kan erhållas, även om kriterierna i övrigt uppfylls. En annan förändring är att Länsstyrelsen bereder ärenden och gör själva prioriteringen. Boverket fattar besluten vid särskilda beslutstillfällen. Budgetramen beslutas i samband med höstbudgeten varefter bidraget börjar gälla från den 1 januari 2020.

Tidsplan och ekonomi

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

Kommande beslut närmaste året (ändringar finns från föregående redovisning)

Drakenberg 14, Södermalm	Slutredovisning	December
Vallgossen, Kungsholmen	Slutredovisning	April 2020
"Hagastaden kv 13", Vasastaden	Inriktningsbeslut	December
Mangon (fd Persikan), Södermalm	Genomförandebeslut	Februari 2020
Garagevägen, Hammarbyhöjden	Genomförandebeslut	Mars 2020
Kristinebergs slottspark, Kristineberg	Inriktningsbeslut	April 2020
Kotka och Saima, Akalla	Inriktningsbeslut	April 2020
Garagehusen Trondheimsg, Husby	Genomförandebeslut	April 2020
Växthusvägen, Hässelby villastad	Inriktningsbeslut	September -20
Intill Kärrtorps IP, Kärrtorp	Genomförandebeslut	Oktober 2020

Kommande beslut innevarande år gällande ombyggnader (som information)

Pyramiden 18, Södermalm	Genomförandebeslut	Detta möte
Storholmen 3, Skärholmen	Genomförandebeslut	December
Rinkeby Allé, Rinkeby	Genomförandebeslut	December

Risker

Utdragna eller pausade plan- och programprocesser utgör risk både vad gäller igångsättningstid och ekonomi. Intresset från bostadsrättsbyggare har svalnat och utgör hinder för staden att få ekonomi i utvecklingsområden. Lokal opinion mot

nybyggnadsprojekt är också en riskfaktor och en av orsakerna till utdragna planprocesser.

En större översyn av projektportföljen med starttider kommer att göras i samband med budgetarbetet under oktober månad.

Uppföljning

Svenska Bostäder genom Fastighetsutvecklingsavdelningen uppdaterar aktuella listor motsvarande den bilagda. Vi följer kontinuerligt planprocesserna 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 senaste två årens s k sexmånadersenkäter

Istället för att redovisa ett nybyggnadsprojekt har vi valt att redogöra för hur bolaget arbetar med resultat från hyresgästenkäter. Det kan också ses som en repetition av det som presenterades för styrelsen i oktober 2017.

De enkäter som riktar sig direkt till nyinflyttade är den så kallade sexmånadersenkäten och ska inte blandas ihop med den allmänna hyresgästenkäten.

Enkäten består av drygt 80 frågor och påståenden som i sin tur indelas i olika kategorier eller index.

Produktindex innefattar: Lägenhetens förvaring, kök och badrum, ljud- och ljus- och luftmiljö, värmekomfort, ytskikt, allmänna utrymmen, tvättstuga, förråd, avfallshantering samt utemiljö.

Trygghetsindex innefattar: Säkerhet i lägenheten, trygghet i trapphuset, allmänna utrymmen och på gården.

Vidare finns frågor om själva inflyttningsprocessen inför och under inflyttningen, felhantering och reklamationer, samt om man får valuta för pengarna.

Fastighetsutvecklingsavdelningen har satt mål för Produkt- och Trygghetsindex. För innevarande år är målet för Produkten satt till 83 % och för Trygghet till 86 %.

Målvärdena har höjts sedan 2017. Vid senaste rapporteringen låg utfallet för året på c:a 85 för Produkt och hela 88 för Trygghet. Prognos för helåret ligger över målvärdena.

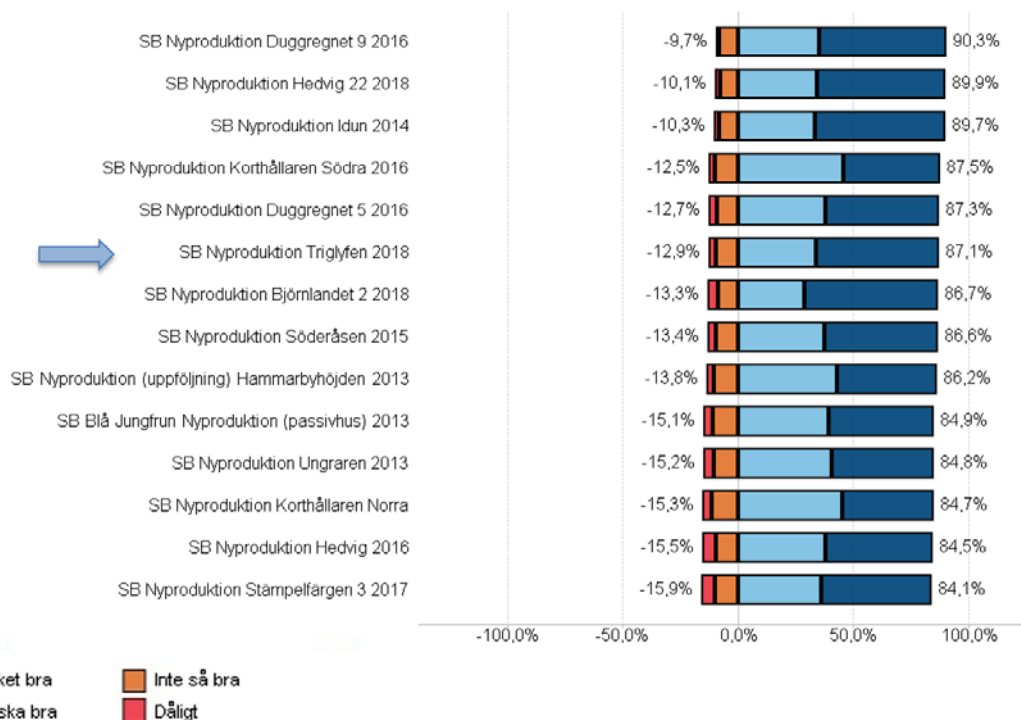
Utöver direkta svar på frågorna kan hyresgästen lämna fritextsvar. Enkätinstitutet presenterar resultatet inför projektledningen, förvaltande distrikt, projektörer och entreprenörer. Efter presentationen redovisas fel-statistik från Kundcenter samt uppföljning av energianvändning. Mötet avslutas med en allmän diskussion utifrån en standarddagordning och vilka erfarenheter som kan läggas till listan med förbättringsförslag.

Om något särskilt har noterats, både bra och dåligt, informeras hyresgästerna om resultatet av enkäten samt om något kommer att åtgärdas som kommit fram i enkäten. Det kan även vara allmänna tips som till exempel hur källsortering ska gå till och hur man betar sig i tvättstugan. Ofta resulterar erfarenheterna från enkäterna till förbättringar i Svenska Bostäders regelverk kring nyproduktion. Detta regelverk går igenom och revideras årligen, numera som en naturlig del i företagets kvalitetssystem "Verksamt".

Under de senaste två åren har sju enkäter redovisats. Det är efter inflyttning i Snabba Hus i Västberga, Stämpelfärgen i Vällingby, Björnlandet i Norra Djurgårdsstaden med två etapper, en etapp för påbyggnaderna i Hedvig i Solhem, Triglyfen i Hässelby strand samt en etapp i Nybohovsbacken. Projektet Triglyfen nådde nivån 95 % för Trygghet vilket är "all time high" och blev även belönat med

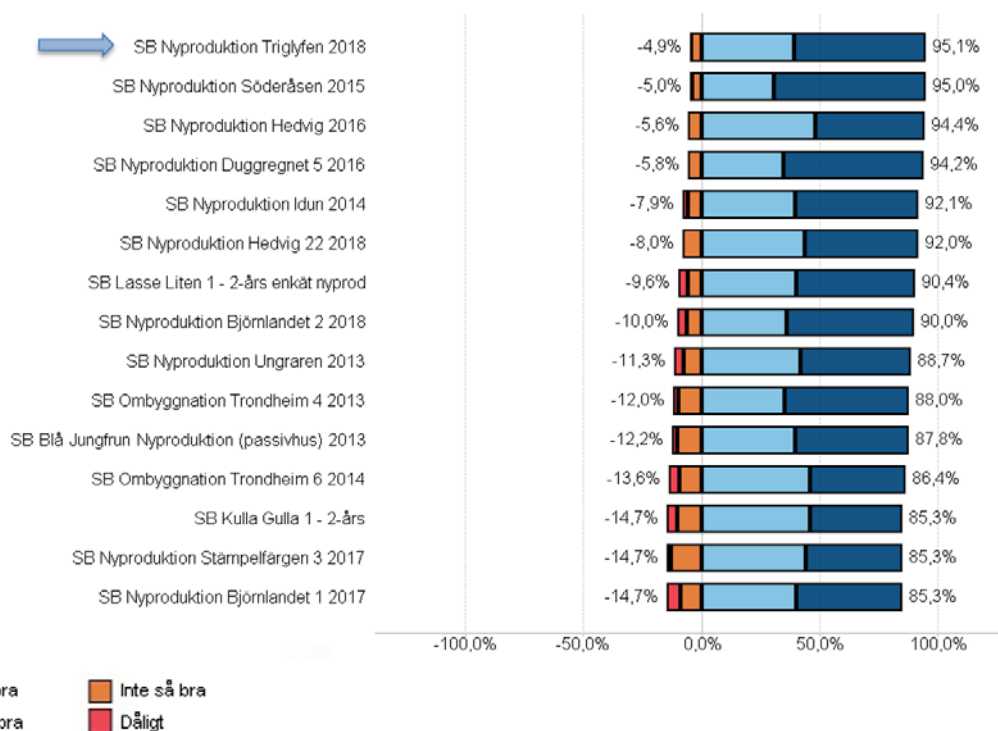
första pris i AktivBo:s Benchmark Event i kategorin "Bästa nyproduktion". Nedan följer några utdrag ur en enkätpresentation.

Produktindex per fastighet – 6:a av 30



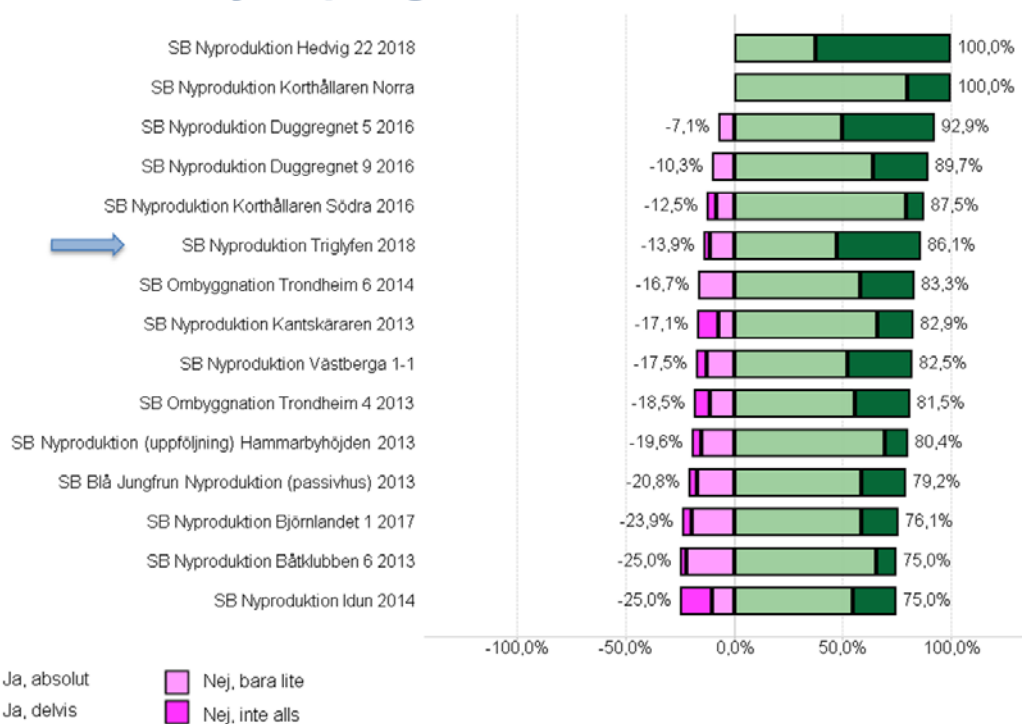
Utdrag ur enkätpresentation: Frågor om Produktindex för några nyproduktioner.

Trygghetsindex – 1:a av 30



Utdrag ur enkätpresentation: Trygghetsindex för några nyproduktioner med Triglyfens all time high.

Valuta för hyrespengarna – 6:e av 30



Utdrag ur enkätpresentation: I vilken grad hyresgästen får valuta för pengarna, jämförande projekt under de senaste åren.

Bilaga

Projektlista daterad 2019-09-27

Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder			Senast ändrad: 2019-09-30		Bilaga till Nybyggnadsrapport 2019-09-27										
Kvarter/Projekt/namn	Stadsdel	Antal lgh i portfölj	Markanvisning	Planläge	Kategori	Kommentarer	Invest beslut	Inriktat beslut	Avser gjuten bottenplatta						
									2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Utfall sökta markanvisningar: Avser bedömt utfall utifrån bruttolista över sökta markanvisningar.									395	375	1005	1402	1582	930	
Startade före 2019. Pågående.															
Nybohovsbacken	Liljeholmen	91	feb-08	Laga kraft aug-13	1		feb-14								
Albano T1, Krt 9, 14, 15, 16	Norra Djurgården	692	maj-09	Laga kraft jan-15	1		apr-15	sep-12							
Kvarnseglet 3 och 4	Rinkeby	105	feb-14	Laga kraft apr -17	1		jun-17								
Albano Krt 12, 13, 17	Norra Djurgården	259	maj-09	Laga kraft jan -15	1		apr-15	sep-12							
Ledinge I	Tensta	172	nov-14	Laga kraft nov -17	1	Sthlm-husen	okt-16	jun-16							
Silvret	Grimsta	113	maj-10	Laga kraft feb -17	1		jun-17								
Snabba Hus, Räckstavägen	Norra Ängby	247	apr-14	Bygglov erh 2017-06-20	1	Tillfälligt bygglov	jun-16								
Lokal till lägenhet		13	Egen mark	Bygglov	1	Guldet, Pennstället, Kvicksilvret									
Summa före 2019:		1692													
Varav rapporterade inflyttade:		54	Nybohovsbacken 54 lg.												
2019, byggstarter															
Lokal till lägenhet	Tensta. Husby.	6	Egen mark	Bygglov	1	Skänninge. Trondheim.			6						
Summa 2019:		6													
Summa lägenheter i pågående projekt:		1644													
2019, kvarvarande byggstarter															
Snabba Hus, Bergslagsv	Norra Ängby	134	apr-14	Bygglov erh 2017-06-20	2	Tillfälligt bygglov. Entreprenadkontrakt.	jun-16		134						
Plankan	Södermalm	158	egen mark	Laga kraft jan-14	2	Varav 50 stud-lg. Entreprenadkontrakt.	okt-16		158						
Greken	Blackeberg	95	maj-15	Laga kraft 2018-01-12	2	Entreprenadkontrakt.	mar-18		95						
Lokal till lägenhet	Stadshagen	2	Egen mark	Bygglov	2	Mariedal 2 st.			2						
Summa:		389													
2020															
Mangon, fd Persikan	Södermalm	167	jun-04	Laga kraft 2018-01-18	2		feb-20	jun-17	167						
Grönskär/Söderarm, Kärrtorp C	Kärrtorp	72	dec-13	Laga kraft dec -16	2	Entreprenadkontrakt.	feb-19		72						
Garagevägen	Hammarbyhöjden	80	apr-16	Laga kraft 2018-09-12	2	Sthlm-husen. P-frågan utreds.	mar-20		80						
Husby garage, Trondheimsg.	Husby	40	nov-16	Granskningsskede	3		apr-20		40						
Lokal till lägenhet	Södermalm, Rinkeby	16	Egen mark	Bygglov	2	Rinkeby Allé			16						
Summa:		375													
2021															
Vid Kärrtorps IP, etapp 1	Kärrtorp	100	nov-15	Planskede	3	Sthlm-husen	okt-20	mar-17		89					
Islandstorget, kv D	Blackeberg	70	dec-10	Laga kraft 2017-12-14	2		dec-20		70						
Valla Södra, Årstafältet et 1	Årsta/Östberga	169	okt-11	Laga kraft 2017-05-24	2	Varav 123 studentlg.	dec-20	mar-18		169					
Husby garage, Oslogatan.	Husby	39	nov-16	Granskningsskede	3		apr-21		39						
Valla Norra, Årstafältet et 1	Årsta/Östberga	43	okt-11	Laga kraft 2017-05-24	2		2021-		43						
Dalen 13	Gamla Enske	50	sep-13	Granskningsskede	3	Antas Q2 2019	feb-21		50						
Familjen	Östberga	80	nov-15	Start-PM 2015-11-05	3	Antas Q3 -19. Student-lg.	feb-21		80						
Björkhagens Centrum	Björkhagen	90	dec-15	Samråd mar -19	3		2021-		90						
Dalen 21	Gamla Enske	104	sep-13	Granskningsskede	3	Antas Q3 2019	dec-20	okt-17	104						
Ålesund 1, Husby C	Husby	72	sep-16	Samråd apr -19	3		2021-		72						
Kvarnögat, Kvarnfallet	Rinkeby	78	sep-11	Laga kraft dec -16	2	Sista delen Rinkeby Allé	2021-		78						
Islandstorget, kv A	Blackeberg	48	dec-10	Laga kraft 2017-12-14	2		2021-		48						
Islandstorget, kv B	Blackeberg	60	dec-10	Laga kraft 2017-12-14	2	Studentbostäder.	2021-		60						
Lokal till lägenhet		13	Egen mark	Bygglov	2	Kv Tjärven, kv Pyramiden.			13						
Summa 2021:		1016													
2022															
Vid Kärrtorps IP, etapp 2	Kärrtorp	300	nov-15	Planskede	3	Sthlm-husen	okt-20	mar-17			300				
Primus	Lilla Essingen	108	dec-08	Laga kraft 2018-06-29	2		okt-21	dec-17			108				
Husby garage, Bergengatan.	Husby	43	nov-16	Granskningsskede	3	3 fstgh ägande, 3 fstgh TR.	apr-22		43						
Björnmossevägen	Kälvesta	224	dec-17	Planskede	3	Stockholmshusen	apr-22	dec-18			224				
Kämpinge 2	Tensta	174	maj-17	Planskede	3	Sdf-kontor har utgått. Osäkert.	feb-22	mar-18			174				
Oslo 9	Husby	63	apr-17	Samråd apr -19	3	Omarbetas sannolikt.	2021-		63						
Växthusvägen	Hasselby Villastad	240	sep-18	Start-PM 2018-12-14	3	Sthlm-husen	sep-21	sep-20			240				
Kotka o Saima, etapp 1	Akalla	200	nov-17	Start-PM 2018-12-14	3	Utv av egna garagebyggnader	feb-22	apr-20			200				
Utfall av sökta markanvisningar					4						50				
Summa 2022:		1402													
2023															
Vårbergsvägen	Skärholmen	226	maj-04	Planskede	3	Sthlm-husen. Antas Q3 -19.	jun-22	feb-18				226			
Bromstenskilen	Bromsten	150	apr-14	Start-PM 2016-03-01	3	Kan ev. bli 150 lgh till	feb-23	apr-21				150			
Hagastaden kv 13	Vasastaden	341	mar-18	Start-PM 2018-04-18	3	Studentbostäder	mar-23	dec-19				339			
Kotka o Saima, etapp 2	Akalla	200	nov-17	Start-PM 2018-12-14	3	Utv av egna garagebyggnader	feb-22	apr-20				200			
Stoppvägen, kv Famnen	Åkeslund	100	dec-17	Start-PM 2017-12-14	3		2023-				100				
Regnet 2	Björkhagen	80	nov-16	Start-PM 2017-12-14	3	Garageförening kan överklaga	2023-				80				
Kristinebergshöjden	Kristineberg	137	aug-03	Start-PM 2013-03-27	3	Buller och risk	feb-23	apr-20			137				
Utfall av sökta markanvisningar					4							350			
Summa 2023:		1584													
2024															
Ätten 5, Östb PC	Östberga	100	feb-13	Start-PM 2015-11-05	3	Utgår som Sthlm-husen.	2024-						100		
Östberga Norra	Östberga	220	jun-17	Start-PM 2017-06-15	3	Senarelagt, ej Sthlm-husen?	2022-	dec-17					220		
Ålgrytevägen	Bredäng	150	nov-16		3	Inom Fokus Skärholmen	2024-	2021-					150		
Utfall av sökta markanvisningar					4								460		
Summa 2024:		930													
2025 och senare															
Södra Årstafältet et 6	Östberga	180	apr-14	Start-PM 2015-11-05	3	Enligt Årstafältets plan 2026	2026-	2022-							
									395	375	1005	1402	1582	930	
									År	2019	2020	2021	2022	2023	2024