



Handläggare: Jan Lind
Staben
Tel: 508 264 71
s.jan.lind@gfk.stockholm.se

2002-03-26

Dnr 01-511-4235:1

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Bygg Bashyresrätter nu
Skrivelse från Mats Rosén (kd) och Björn Nyström (kd)

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden besvarar skrivelsen med gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande.

Olle Zetterberg

Lennart Gustafsson

Jan Lind

SAMMANFATTNING

I skrivelsen anges att det är dyrt att bo i nyproducerade hus. Skribenterna vill att gatu- och fastighetskontoret låter utreda om någon kommande markanvisning skulle kunna möjliggöra byggande av helt eller delvis oinredda hyreslägenheter. Varje hyresgäst skulle själv välja och bekosta all inredning i egen takt.

Allmänt är gatu- och fastighetskontoret positivt till att pröva projekt som syftar till att pressa produktionskostnaderna. Beträffande hyresrätter är det dock i den nuvarande marknadssituationen osäkert om det är intressant för en byggherre att förenkla nyproduktionen för mycket - vid så stora investeringar som nya bostäder utgör lönar sig kvalitet.

Det är också tveksamt om byggherrarnas totalkostnad kommer att påverkas nämnvärt genom att pruta på just inredningskostnaderna för lägenheterna.

Vi ser dock inget hinder mot att pröva ett projekt med bashyresrätter om någon byggherre är intresserad. Förutsättningen bör i så fall vara en vanlig

markanvisning för hyresrätter utan ytterligare reglering i exploateringsöverenskommelsen då vi inte kan ansvara för byggnationens helhetsekonomi.

SKRIVELSE

I skrivelsen anges att det är dyrt att bo i nyproducerade hus. Ett sätt att sänka produktionskostnaden skulle kunna vara att, som i villor, erbjuda helt eller delvis oinredda alternativ. Det sägs kunna göra hyresrätten attraktivare.

Skribenterna vill att gatu- och fastighetskontoret låter utreda om någon kommande markanvisning skulle kunna möjliggöra detta. Ett antal byggherrar bör tillfrågas om intresset för att bygga hyreslägenheter som i princip består av färdiga klimatskal med endast vatten, avlopp, element och el indraget.

Varje hyresgäst skulle själv välja och bekosta all inredning i egen takt. Då någon flyttar äger man rätt att ta med sig allt löstagbart.

I skrivelsen anges även att om den anvisade marken behöver saneras innan den bebyggs bör detta inte debiteras tomträttshavaren.

GATU- OCH FASTIGHETSKONTORETS SYNPUNKTER

Gatu- och fastighetskontoret delar skribenternas uppfattning att boendeutgifterna i nyproducerade hus är högre än i äldre hus. Vi tror att nyproduktionen kan göras billigare. Allmänt är vi positiva till att pröva projekt som syftar till att pressa produktionskostnaderna.

Det görs på flera håll försök från byggherrar att med olika metoder pressa produktionskostnaderna. Ett exempel som genomförts i bl a Stockholm (i kvarteret Gulmåran i Spånga) är så kallade BoKlok-projekt – ett samarbete mellan Skanska och IKEA. Även statsmakternas aktuella insatser för att främja konkurrens och motverka karteller mm kan förhoppningsvis komma att leda till sänkta produktionskostnader.

Även om nyproduktionen i regel uppvisar höga boendekostnader, både i hyres- och bostadsrätt, måste man komma ihåg att den bidrar till att billigare successionslägenheter kommer ut på marknaden.

Det största problemet vid hyreshusproduktion i Stockholm synes i och för sig inte vara att hyrorna skulle vara allt för höga i förhållande till de bostadssökandes betalningsförmåga. De hyreshus som byggs i staden blir trots allt ganska snabbt uthyrda.

Huvudproblemet för närvarande är snarare att intresset för att överhuvudtaget producera bostäder med hyresrätt alltså är svagt hos privata byggherrar. Orsaken torde vara att byggherren har svårt att få täckning för sina kostnader via hyresuttaget. Det är helt enkelt mer lönsamt att producera bostadsrätter så länge efterfrågan finns. En viss svängning i

inställningen från byggherrehall till förmån för produktion av hyreshus i stället för bostadsrättshus i goda lägen har dock kunnat skönjas under senare tid.

Vad gäller den i skrivelsen lanserade idén om självbyggeri i lägenheter finns en del tidigare erfarenheter. Ett stockholmsexempel när det gäller bostadsrätter är den ombyggnad av den f d skolbyggnaden Skorstenshuset inom Eriksdalsskolans område som JM genomfört efter markanvisning från staden. Där ingick för JM:s del en viss lägsta nivå på utförandet som innebar att kök och ett toalettutrymme gjordes funktionsdugliga (inga ytskikt utöver kakel/motsvarande ingick i detta). Dessutom var det obligatoriskt för bostadsrättshavarna att köpa ett materialpaket till ett rum (+ visst nödvändigt materiel till resten av lägenheten).

I övrigt fick bostadsrättshavarna välja omfattning på eget arbete enligt följande.

Bostadsrättshavarna kunde välja helt färdig lägenhet (mot ett påslag på ca 200.000 kr) eller själva ansvara för återstående inrednings- och kompletteringsarbete (främst ytskikt, uppförande av vissa mellanväggar och montering av innerdörrar). De kunde välja planlösning (utöver placering av kök och våtutrymmen).

Vad gäller ekonomin kan nämnas att den vanligaste lägenhetstypen var på 87 m² och kostade c:a 380.000 kr i insats i grundutförandet. Om JM utförde det "obligatoriska" rummet med det ovan nämnda materialpaketet kostade det 40.000 kr extra. Påslaget för en helt färdig lägenhet av denna typ låg som nämnts på c:a 200.000 kr.

Resultatet blev att hälften av lägenheterna färdigställdes helt av JM. Den andra hälften iordningställdes i varierande grad av de boende. Några gjorde i princip allt utöver JM:s obligatoriska del själva, andra lät JM delvis utföra det återstående arbetet.

Även vad gäller hyresrätter har staden anvisat mark för och även på annat sätt stöttat ett projekt som uppvisar många beröringspunkter med förslaget om bashyresrätter, nämligen självbyggeriprojektet Framtidsloftet för ungdomar i kvarteret Svärdlången i Årsta. Enligt fullmäktiges beslut i samband med utvärderingen av detta ombyggnadsprojekt, där ungdomar lade ner eget arbete för att bl a hålla nere hyresnivån, ska eventuella nya ungdomsbostadsprojekt initieras från stadsdelsnämnderna. Några sådana initiativ har inte tagits varför inga fler självbyggeriprojekt för ungdomar är förestående.

Till skillnad från Svärdlångenprojektet vänder sig förslaget om bashyresrätter inte bara till ungdomar. Det synes också avsett att ge hyresgästen en större frihet att utan vare sig tidspress eller fastighetsägarens ledning inreda "sin" hyreslägenhet.

Beträffande hyresrätter är det dock i den nuvarande marknadssituationen osäkert om det är intressant för en byggherre att förenkla nyproduktionen

för mycket - vid så stora investeringar som nya bostäder utgör lönar sig kvaliteten.

Man kan också känna stor tveksamhet till om byggherrarnas totalkostnad kommer att påverkas nämnvärt genom att pruta på just inredningskostnaderna för lägenheterna. Inredningen är troligen en relativt liten del av helhetsekonomin. BoKlok-projektets låga kostnader bygger t ex på byggnation av tvåvåningshus utan hiss i en billig träkonstruktion med hög prefabriceringsgrad. Ett bostadsprojekt som inte kan tillämpa ett liknande standardkoncept torde få svårare att åstadkomma låga produktionskostnader enbart genom att dra ner på inredningskostnaderna. Utöver rena bygg- och materialkostnader kan faktorer i planutformningen påverka projektets kostnad som helhet. Det gäller t ex tomtens utnyttjande, åtgärder för att klara buller, garagebyggnation, projektets storlek och utformningsdetaljer i byggnaderna och utemiljön. Olika kostnadsfördyrande omständigheter är vanligt förekommande i Stockholm.

Det ska även noteras att det inte finns något direkt samband mellan produktionskostnaderna och den hyra som sedermera tas ut. Hyran regleras av bruksvärdessystemet och byggherren är inte formellt skyldig att låta sina produktionskostnadsbesparingar komma hyresgästerna till del. Allmänt gynnsamma förutsättningar för låga produktionskostnader ökar rimligen förutsättningarna för att dessa även ska slå igenom i form av attraktiva hyresnivåer.

Från gatu- och fastighetskontoret ser vi dock inget hinder mot att pröva ett projekt med bashyresrätter om någon byggherre är intresserad. Förutsättningen bör i så fall vara en vanlig markanvisning för hyresrätter utan ytterligare reglering i exploateringsöverenskommelsen då vi inte kan ansvara för byggnationens helhetsekonomi. Vi styr inte heller över byggherrarnas hyressättning av bostäderna.

De exploateringsöverenskommelser vi normalt tecknar innehåller inget som skulle hindra att man utformar hyreslägenheterna oinredda. Överhuvudtaget brukar inte utförandet av byggnadernas inre regleras, utöver att vi anger att programmet ekologiskt byggande ska användas. I det programmet finns visserligen några programkrav som kan anses bli bindande för inredning, t ex att armaturer med låg vattenförbrukning ska användas och vissa krav på byggmaterial. Staden styr emellertid inte i detalj över hur programkraven ska uppnås.

Tanken att hyresgästen ska ta med sig allt löstagbart i samband med flytt torde fungera ganska dåligt på en bostadsmarknad där nästan alla lägenheter har fast inredning. Resultatet blir troligen att hyresgästen istället försöker sälja merparten av den inredning han själv stått för till nästa hyresgäst. Om det härvid är fråga om inredning för upp till kanske flera hundra tusen kronor kan inte uteslutas att detta kan medföra olika problem. Bl a kan befaras svårigheter att dra gränser mot otillåten ersättning för hyreskontrakt.

Vi ser sammantaget inte idén om bashyresrätter som så intressant att någon särskild kampanj för att intressera byggherrar framstår som motiverad.

Däremot kan idén tas upp i våra normala markanvisningsdiskussioner med olika hyreshusbyggare.

Vad gäller skribenternas önskemål rörande kommunal finansiering av marksaneringskostnader ska framhållas att vid hyreshusbyggande får byggherren enligt gatu- och fastighetsnämndens markanvisningspolicy alltid välja tomträtsupplåtelse. Genom tomträtsupplåtelse är avgälden för marken fastställd av kommunfullmäktige och är mycket förmånlig för byggherren i förhållande till att köpa marken. Flera av de tomtkostnader som byggherren själv får bekosta om han äger marken kan han undvika när marken disponeras med tomträtt. Vid tomträtt svarar således staden för markköp inklusive utgifter för utredning, projektering och anläggning av gator och parker, evakuering, rivning, grundläggningsbidrag och anläggningsavgifter för vatten och avlopp. Gatu- och fastighetskontoret bekostar vid tomträtt normalt även eventuella merkostnader för marksanering efter prövning från fall till fall.

SLUT