

Till
Finansdepartementet
103 33 Stockholm

Ett fortsatt högt och hållbart bostadsbyggande

Inspel till regeringens byggsamtal

Synpunkter från Sveriges Allmännyttas

Sveriges Allmännyttas välkomnar att investeringsstödet återinförs. Det möjliggör för våra medlemsföretag att bygga på platser där det annars skulle vara svårt att göra investeringar med positivt resultat. Det är dock långt ifrån tillräckligt för att komma tillrätta med bostadsbristen.

Det som framför allt behövs är att balanserade ekonomiska villkor mellan upplåtelseformerna införs så att den skattemässiga diskrimineringen av hyresrätten upphör. Det skulle avsevärt öka möjligheten att bygga nya bostäder till rimliga hyror och bidra till en ökad rörlighet mellan upplåtelseformerna.

Resurssvaga hushåll behöver samhällets stöd för att kunna efterfråga lämpliga lägenheter. Därför måste bostadsbidragen höjas så att de står i rimlig relation till dagens hyresnivåer och en möjlighet att erhålla en statlig hyresgaranti öppnas.

Tillträde till den ordinarie bostadsmarknaden för fler

Sveriges Allmännyttas anser att Sverige ska ha en generell bostadspolitik som syftar till att alla ska leva i goda bostäder och som kompletteras med riktade åtgärder till hushåll som behöver särskilt stöd.

Det av riksdagen beslutade bostadspolitiska målet är väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Ska det nationella bostadspolitiska målet uppnås behöver

SVERIGES ALLMÄNNYTTA

Besöksadress Drottninggatan 29, Box 474, 101 29 Stockholm

08-406 55 00, www.sverigesallmannytta.se, info@sverigesallmannytta.se

den statliga bostadspolitiken fokusera dels på att öka konsumenternas möjlighet att efterfråga lämpliga bostäder och dels på att utbudet ska matcha behovet. Det behöver alltså byggas fler bostäder för att matcha behovet och hushållen måste också ha råd att efterfråga de bostäder de behöver.

Vad Sveriges Allmännytta gör

Kombohus

Sveriges Allmännytta har sedan 2011 ramavtalsupphandlat standardiserade typ-hus, Kombohus, som våra medlemsföretag kan avropa. Kombohusen finns i flera utföranden, från 2-4-våningshus till 5-8-våningshus, smålägenheter och rad-hus/parhus. Genom att göra ramupphandlingar har vi kunnat pressa priserna med cirka 25 procent. Idag har vi byggt drygt 9 000 bostäder i Kombohus. Erfarenheter från arbetet med Kombohusen visar på vikten av att standardisera våra husbyggnadsprocesser.

Sveriges Allmännytta arbetar idag på en ny upphandling av Kombohus där vi ställer krav på byggbranschen att hitta metoder att både skapa flerbostadshus till rimliga priser samt att de ska möta kommunernas krav på gestaltning. Genom digitaliserade processer och standardiserat genomförande möjliggörs ett byggande efter byggherrars efterfrågan till rätt prisnivå med goda och väl gestaltade boendemiljöer.

Bygg 4.0 Projektering

Sveriges Allmännytta ingår i konsortiet Bygg 4.0 Projektering tillsammans med utförande och tillverkande bolag, beställare, konsult och teknikbolag.

Konsortiet har tagit fram en ny metodik för projektering, ett nytt sätt att utforma och planera tillverkningen av byggnader. Arbetssätt och verktyg har delvis hämtats från skeppsbyggnad, då det är en industri som bevisat klarar hålla tider och budget trots oerhört komplexa produkter. Metodiken drar nytta av digitala verktyg, är iterativ och skapar en mer effektiv samverkan mellan professioner. Bygg 4.0 Projektering handlar konkret om att rita klart byggnaden innan byggnationen påbörjas, till en detaljeringsnivå som vida överstiger dagens bygghandlingar. Bygg 4.0 Projektering kan halvera kostnaden för produktion av t ex flerbostadshus, vilket ger förutsättningar för att fler ska få råd att efterfråga nyproduktion.

Tillträdeskrav vid uthyrning av bostäder

De krav som ställs på hyresgäster för att få teckna ett hyreskontrakt måste vara rimliga och inte utestänga sökande i onödan. Sveriges Allmännytta och Fastighetsägarna har därför tagit fram en gemensam vägledning kring mer flexibla krav i hyresvärdars uthyrningspolicyer. Vägledningen är anpassad till dagens anställningssituationer samtidigt som den innehåller rekommendationer om krav som är relevanta och effektiva att ställa för att hyran ska betalas i tid.

Vad krävs av staten?

Tekniska egenskapskrav

Kommunerna måste skapa möjligheter i detaljplanerna för att bygga standardiserade hus. Det är relativt vanligt att det blir stopp tidigt i planprocessen för standardiserade hus, där kommunen hellre ritar in unika hus med specifika krav, vilket skapar merkostnader.

Samma tekniska egenskapskrav på bostäder måste ställas över hela landet. Kommittén för Modernare byggreglers förslag om att införa en ny myndighet, Byggekraftsnämnden, som ska ge förhandsavgöranden om samtliga tekniska egenskapskrav vid nybyggnader och även vissa utformningskrav, bör genomföras snarast.

LOU

De allmännyttiga kommunala bostadsföretagen ska enligt rådande rättspraxis jämföras med andra upphandlande myndigheter, såsom kommuner och följa regelverket i LOU. Det begränsar bostadsföretagens handlingsfrihet på flera sätt. Det blir svårare att ställa andra än prisrelaterade krav, liksom att förhandla med anbudsgivare eller ingå partnerskap för att uppnå bästa möjliga lösning. Möjligheterna att göra direktupphandlingar begränsas också.

Tilldelningsbeslut blir också ofta föremål för överprövning. Även om en ansökan om överprövning inte vinner gehör leder det regelmässigt till att projektet förskjuts i tid och därmed fördröjas.

Allbolagen klargör att de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer. Relationerna mellan kommunen och bolaget vara affärsmässiga och deras respektive ekonomi hållas åtskilda. Allmännyttan bygger inte med skattemedel – inkomsterna kommer från hyresgästerna. Bolagens verksamhet är således helt klart av kommersiell karaktär.

Allbolagen och LOU harmoniserar därför inte alls med varandra och konsekvenserna blir högre byggkostnader för allmännyttan och därmed snedvridning av konkurrensen.

Den statliga utredningen om bättre konkurrens i bostadsbyggandet som regeringen tillsatte i somras har i uppdrag att analysera om kravet på de allmännyttiga bostadsbolagen att tillämpa LOU har inneburit att möjligheten att uppföra bostadsbyggnader med önskad kombination av pris och kvalitet begränsats i något avseende. Det är ett steg i rätt riktning. Det är angeläget att bestämmelserna i LOU snarast anpassas till de villkor som numera gäller för allmännyttiga bostadsaktiebolag genom att dessa undantas från regelverket.

Klimatutmaningen

Vad Sveriges Allmännytta gör

Allmännyttans Klimatinitiativ samlar 177 bostadsbolag med sammanlagt 684 000 bostäder mot gemensamma mål om fossilfrihet till 2030 samt 30 % lägre energianvändning 2007-2030. En stor del av ett bostadsbolags klimatpåverkan kommer från nyproduktion av bostäder.

I delprojektet Klimatkrav till rimlig kostnad samverkar nio bostadsföretag med en entreprenör för att ta fram en klimatkalkyl som beräknar den klimatpåverkan ett flerbostadshus har under husets hela livslängd. Det är Boverkets förslag till klimatdeklaration som ligger till grund för klimatkalkylen. Projektet ska utmynna i en vägledning för hur bostadsföretagen kan bli bättre beställare och minska klimatpåverkan i det vi bygger.

Vägledningen kommer ge bostadsföretagen möjlighet att utvärdera och upphandla det hus som har lägst klimatbelastning utan att ta ställning till ett specifikt material i upphandlingens förfrågningsunderlag. Det betyder att alla materialtillverkare själva får utveckla och bevisa att de kan framställa material för framtiden.

Dessa klimatkrav införs i alla våra ramavtalsupphandlingar av Kombohus. Vi arbetar också med kunskapsspridning till våra medlemmar så att de i så stor utsträckning som möjligt tar in det i all nyproduktion.

Vad krävs av staten?

För att uppnå bästa resurseffektivitet bör det befintliga byggnadsbeståndet nyttjas bättre. Att skapa nya lägenheter i befintliga byggnader ger den största klimatnyttan då vi tillgodoser behovet av nya bostäder utan att öka klimatutsläppen.

I dag måste utformningskrav och tekniska egenskapskrav implementeras i hela byggnaden även när endast en del byggs om. För att förenkla och möjliggöra fler ombyggnader bör Kommittén för Modernare byggreglers förslag att ta bort begreppet ombyggnad i PBL genomföras snarast. Då behöver endast den del som ändras, renoveras eller byggs om anpassas till dagens bestämmelser.

Idag använder byggmarknadens aktörer olika beräkningsgrund och olika emissionsfaktorer för att visa sin klimatpåverkan. För att kunna göra likvärdiga klimatberäkningar behövs standardiserade emissionsfaktorer utifrån ett LCA-perspektiv. Först då kan företag göra klimatberäkning av sin verksamhet och som är jämförbara och också säkerställa att de gör rätt åtgärder för att minska utsläppen.

Naturvårdsverket, Energimyndigheten eller Energimarknadsinspektionen bör få i uppdrag att ta fram standardiserade emissionsfaktorer.

Stockholm den 27 januari 2020

Anders Nordstrand,

VD Sveriges Allmännytt