SVERIGES ALLMÄNNYTTA

Tio år med Allmännyttans Kombohus

– resultat, effekt & påverkan

Efterfrågat

Efterfrågat och efterlängtat är två ord som sammanfattar vad Sveriges Allmännyttas medlemmar tycker om Allmännyttans Kombohus. Det är ett fantastiskt kvitto på att konceptet Allmännyttans Kombohus fungerar och uppfyller de syften som var satta vid starten för den första upphandlingen.

En av allmännyttans uppgifter är att tillhandahålla hyresbostäder av god kvalitet till rimliga priser. I tider av bostadsbrist har allmännyttan börjat bygga nytt på många platser. För vissa som en återkommande del i verksamheten och för andra ett nytt inslag. Men oavsett var det har byggts så har de senaste tio åren präglats av kraftigt ökande priser. Det har omöjliggjort nyproduktion på många platser, framför allt på mindre orter. Problemet med ökade priser är i sig inget nytt, utan något som byggherrar i alla avseenden har tampats med genom tiderna. Sveriges Allmännyttas analys är att de höga priserna till stor del är ett resultat av dålig konkurrens i alla led av en byggnation, från totalentreprenörer till underentreprenörer och materielleveranser.

För att möjliggöra nyproduktion på fler platser genomförde Sveriges Allmännytta en udda ramupphandling. Den hade tre syften:

- Få de bostadsbolag som inte byggt på 15–20 år att kunna bygga igen
- Sänka den generella prisnivån för att bygga nya bostäder
- Få fler att arbeta med industriella processer

Hur ser då resultatet ut? Tyréns fick i uppdrag att ta fram ett bokslut av det snart tioåriga arbetet med Allmännyttans Kombohus. De har gjort en utvärdering och beskrivning av Kombohusens effekter och konsekvenser för svensk bostadsmarknad så här långt och resultatet är väldigt tydligt.

Totalt 9 500 bostäder är byggda eller beställda i 113 kommuner. Över 1 200 nya bostäder har byggts som inte hade kunnat byggas utan Kombohusen. I den stora mängden beställda bostäder återfinns både bostadsbolag som inte har byggt på väldigt länge och vana byggherrar. Skälen är olika, men behovet är detsamma – att kunna bygga på platser där betalningsförmågan inte är stark nog för att kunna klara av ordinarie byggnation.

Med fyra lyckade ramavtal ser vi med fram emot att med nya ramavtal ytterligare driva utvecklingen framåt på områden som industriella processer, produktivitetsutveckling och hållbarhet.

Anders Nordstrand
vd Sveriges Allmännytta

Jonas Högset
chef Fastighet och Boende

Innehåll

Förord 2
1 Sammanfattning 5
2 Varför Kombohus? 7
2.1 Uppdraget att förändra 7
2.2 Problembilden lika aktuell då som nu 8
2.3 Industriellt byggande på frammarsch igen 11
2.4 Vad är Allmännyttans Kombohus? 12
2.5 Fyra olika ramavtal 14
3 Utvärdering av Kombohus 19
3.1 Varför byggs Kombohusen? 19
3.2 Kommuner som inte tidigare byggt har nu kunnat bygga 20
3.3 VIlka är de vanligaste hindren för att bygga Kombohus? 22
3.4 Högre förutsägbarhet för kostnader 24
3.5 Kombohus har kortat byggprocessen 26
3.6 Höga krav på energiprestanda 26
3.7 Når grupper med särskilda behov på bostadsmarknaden 27
3.8 Möjliggör lägre hyresnivåer 30
3.9 Inställningen till Kombohus varierar 31
3.10 Samlad bedömning av Kombohus 31
4 Avslutande reflektioner 33
5 Om rapporten 35
5.1 Enkätundersökning 35
5.2 Telefonintervjuer 35

Kombohus Plus, det högsta huset bland de första fyra ramavtalen. Detta är från Lindbäcks Bygg.

1 Sammanfattning

Tyréns har på uppdrag av Sveriges Allmännytta tagit fram ett bokslut av det snart tioåriga arbetet med Allmännyttans Kombohus, ett koncept för upphandling av standardiserade och nyckelfärdiga flerbostadshus. Bokslutet innebär en kartläggning, utvärdering och beskrivning av Kombohusens effekter och konsekvenser för Sverige och svensk bostadsmarknad fram till dags dato. Rapporten presenterar resultatet från en enkätundersökning till de allmännyttiga bostadsföretag som har byggt Kombohus samt telefonintervjuer med ett urval av medlemsföretag och entreprenörer.

Resultatet visar tydligt vilken påverkan som bolagen anser att Kombohus har haft på möjligheten att bygga fler prisrimliga bostäder: Kombohusen visar sig ha fyllt ett viktigt behov på många lokala och regionala bostadsmarknader, mycket tack vare de fördelar som standardiserade processer medför.

Slutsatsen är att de allmännyttiga bostadsföretagen genom förenklad upphandling och produktion fått ett nödvändigt verktyg för att kunna bygga prisvärda bostäder. Effekten har varit särskilt tydlig för bostadsbolag som inte bygger ofta och bostadsbyggande för målgrupper med en svagare ställning på bostadsmarknaden.

Betyg

74 av 100

är det genomsnittliga betyget för Kombohus

81 %

av bolagen rekommenderar Kombohus

Jämfört med annat byggande

58 %

anser att Kombohus förbättrar kostnadsbedömningarna

57 %

anser att Kombohus förbättrar hanteringen av risker

73 %

upplever att avropet av Kombohus var bra

67 %

upplever att Kombohusets byggprocess var bra

Kombohus Plus i Västerås, byggda i bostadsbolaget Mimers regi.

2 Varför Kombohus?

Under våren 2010 hade Sveriges Allmännyttas[1] byggherreråd[2] ett av många möten där man diskuterade och utbytte erfarenheter kring aktuella frågeställningar inom bygg- och bostadssektorn. Utmaningarna med att bygga bostäder var vid denna tid en ständigt återkommande punkt. Det byggdes alldeles för få bostäder för att möta efterfrågan, och de bostäder som faktiskt byggdes blev allt dyrare. Många av medlemsföretagen hade inte byggt på många år samtidigt som många ansåg att det behövde bli enklare att komma igång med att börja bygga.

2.1 Uppdraget att förändra

Byggherrerådets vårmöte utmynnade i en helt ny idé och ett nytt uppdrag till Sveriges Allmännytta. Uppdraget bestod i att undersöka om det var möjligt att få byggentreprenörerna intresserade av att bygga ett mindre nyckelfärdigt kompletteringshus till ett fast lågt pris. Det lägre priset skulle gå att nå med hjälp av en standardiserad metod och möjligheten att få bygga samma hus om och om igen.

Sveriges Allmännytta frågade sina medlemsföretag hur många hus de skulle kunna bygga om de fick möjlighet att beställa detta hus till ett fast pris, motsvarande 12 000 kronor per kvadratmeter exklusive mark, grundläggning och anslutning. Medlemsföretag över hela landet svarade att de omgående skulle kunna bygga mellan 300 och 500 nya lägenheter till detta pris.

Hösten 2010 bjöd Sveriges Allmännytta in entreprenadbranschen till en tävling om det som kom att kallas för allmännyttans nya Kombohus. Tävlingen handlade om att få ett ramavtal genom en upphandling i enlighet med lagen om offentlig upphandling (LOU)[3].

Det första tävlingsuppdragets kravställning

Kombohuset ska:

- ha två plan och hiss
- rymma 6–8 lägenheter
- ha låg energiprestanda
- kunna uppföras var som helst i landet till ett fast pris på 12 000 kronor/kvadratmeter exklusive markarbeten, grundläggning, anslutningskostnader och mervärdesskatt.

[1] Under våren 2019 bytte Sveriges Allmännytta namn, från det tidigare namnet SABO – Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag.
[2] Byggherrerådet består av ett tiotal vd:ar som representerar Sveriges Allmännyttas medlemsföretag.
[3] Lagen om offentlig upphandling (LOU) reglerar köp som görs av myndigheter och vissa andra organisationer som är finansierade med allmänna medel.

Den första Kombohustävlingen vanns av byggföretaget JSB, med hemvist i Asarum i Blekinge. De tog därmed hem förstaplacering i rangordningen i ramavtalet Kombohus Bas. Tävlingen gjorde snabbt JSB till en stor leverantör av hyresrättslägenheter. Det visade sig nämligen att prognosen på 300–500 nya lägenheter inom det första ramavtalet i verkligheten blev något helt annat. När det första ramavtalet gick ut vid årsskiftet 2014–2015 var slutprognosen 3 000 nya lägenheter.

Dåvarande bostadsministern Stefan Attefall talar vid invigningen av det allra första Kombohuset 2013. Huset byggdes i Iggesund strax söder om Hudiksvall. Med vid invigningen var också Kurt Eliasson (då vd för SABO/Sveriges Allmännytta) och Nils-Erik Blomdahl (vd för Hudiksvallsbostäder). Över 200 personer kom för att bevittna invigningen.

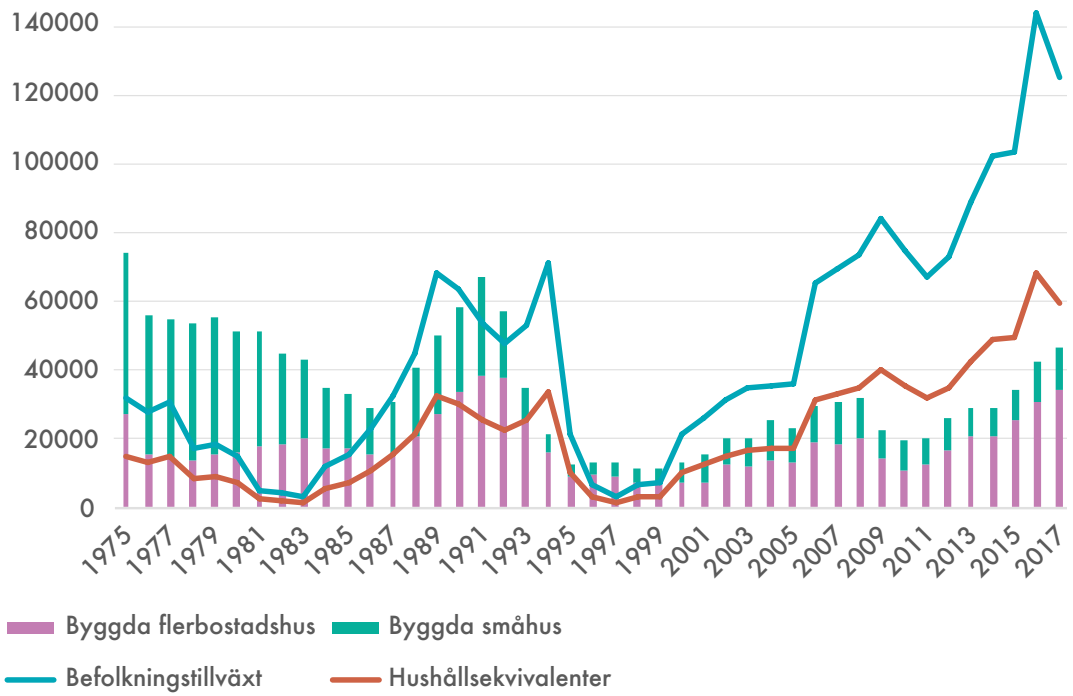
2.2 Problembilden lika aktuell då som nu

Den problembild som för tio år sedan kom att driva fram Allmännyttans Kombohus kvarstår än i dag. Dagens bostadsbrist är ett resultat av att Sverige under de senaste decennierna har haft ett mycket lågt bostadsbyggande i relation till befolkningstillväxten. Sedan nittiotalet har bostadsbyggandet legat på en jämförelsevis låg nivå i relation till befolkningstillväxten. Efter en längre period av hög byggtakt under sjuttio- och åttiotalen har Sverige sedan millennieskiftet stannat i en ihållande period av låg nyproduktionstakt.

Bilden av bostadsbristen framträder allt tydligare vid en jämförelse av antalet färdigställda lägenheter mellan åren 1975 och 2018 samt befolkningstillväxten under samma period.

I genomsnitt bor det 2,1 personer per hushåll i Sverige. Här visar den röda linjen *hushållsekvivalenter*[4] den årliga nivå som bostadsbyggandet ”borde” ligga på för att kunna möta det faktiska behov som befolkningstillväxten skapar.

Befolkningstillväxt och byggande (1975–2018)



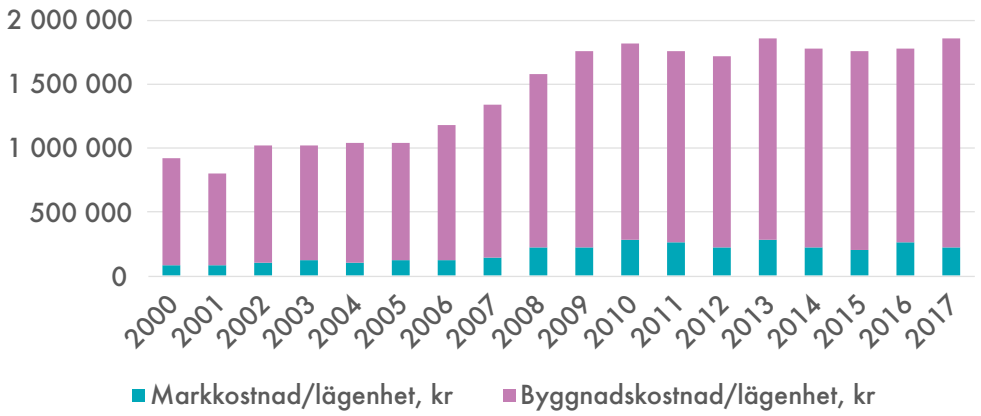
Källa: SCB. Tyréns bearbetning

[4] Linjen hushållsekvivalenter visar en jämförelse mellan befolkningstillväxten och byggandet på samma skala och omräknad till den genomsnittliga storleken på ett hushåll. Hushållsekvivalenter beräknas *Befolkningstillväxt* dividerat med 2,1, där nämnaren 2,1 är en schablon för det genomsnittliga antalet personer som utgör ett hushåll.

Förutom det faktum att bostadsbyggandet länge befunnit sig på en för låg nivå för att möta befolkningstillväxten har kostnaden för att bygga stadigt ökat sedan sekelskiftets början. Byggkostnaden har nästan fördubblats och markkostnaden mer än tredubblats sedan år 2000. Idag motsvarar markkostnaden drygt 12 procent av den totala byggkostnaden.

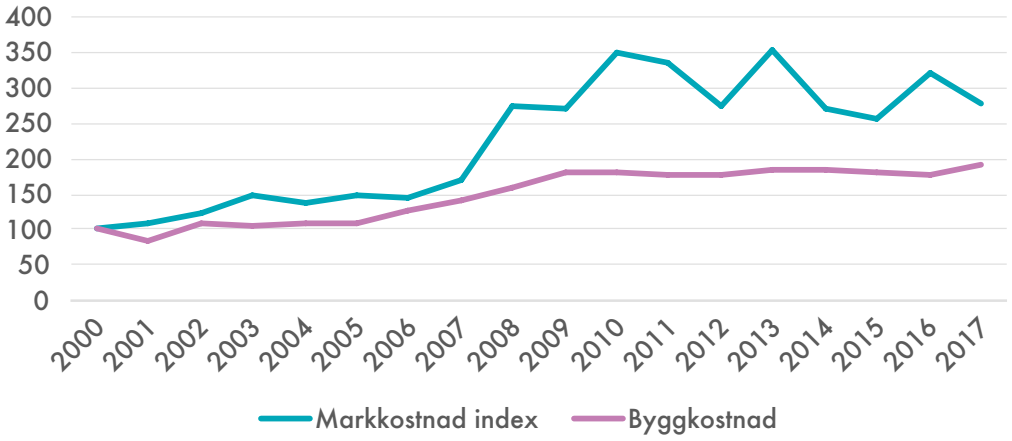
Bygg- och markkostnad per lägenhet (2000–2017)

Avser privat byggande av lägenheter i flerbostadshus som genomsnittlig nettokostnad för riket. Källa: SCB. Tyréns bearbetning.



Utveckling av mark- och byggkostnad (2000–2017)

Index = 100. Källa: SCB. Tyréns beräkningar. Avser privat byggande av lägenheter i flerbostadshus som genomsnittlig nettokostnad för riket.



2.3 Industrialiserat byggande åter på frammarch

Standardiserat byggande är grunden för att kunna bygga hus med en industriell process, alltså vad många brukar kalla industriellt byggande. Industriella processer bygger på standardisering och systematik i projektering och produktion med tydliga upprepningseffekter som ger produkteffektivisering och därmed pressar priserna. Ofta benämns begreppet vertikal integrering, som betyder att ett byggföretag tar in en större del av leverantörskedjan i egen regi. Därmed blir kedjorna av underleverantörer kortare.

I en industriell produktion får byggherrar bättre förutsättningar till god kontroll över både kvalitet och kostnader men även arbetsmiljö. Byggentreprenören styrs mot att planera och göra färdiga lösningar som effektiviserar produktionen och kan då minimera spill i både tid och material. Planering av logistik blir därmed än viktigare och den faktiska tiden på byggarbetsplatsen kan således minimeras. Det skapar förutsättningar för att spara både tid och pengar, och därmed möjliggöra ett ökat byggande.

Industrialiserat byggande användes i stor skala under byggandet av miljonprogrammet, men hamnade sedan lite i vanrykte – delvis oförtjänt. I början av 2000-talet aktualiserades frågan om industriellt byggandet på nytt, under en tid som bland annat präglades av sjunkande ränta samt stigande bostadspriser och produktionspriser.

Därefter har en ökad industrialiseringsgrad av byggandet varit ett återkommande lösningsförslag i många av de debattartiklar, utredningar och rapporter som skrivits om byggande och bostadsmarknad de senaste åren. Många av de regelförenklingar som föreslagits och genomförts de senaste åren syftar till att underlätta ett standardiserat byggande.

Bostadsföretaget Mörbylånga Bostads AB invigde 2019 de allra första husen i ramavtalet Kombohus Småhus. Husdelarna anlände i färdiga moduler från leverantören Götenehus. Byggprocessen gick snabbt, från första spadtag till slutbesiktning på strax under sex månader.

“Kombohus ett bra sätt att varva det vi själva projekterar”

Mattias Janson
chef projektavdelningen, Gavlegårdarna

I Gävle kommun har Gavlegårdarna byggt 156 lägenheter i Kombohus, motsvarande en total boarea på 8 275 kvadratmeter. Upphandlingen startade i april 2016 och byggprocessen påbörjades i december samma år.

– Vi är ett stort bolag med många hus, och för oss är Kombohus ett jättebra sätt att varva det vi själva ritar och projekterar. En stor fördel är den förutsägbara kostnadsbilden. Även att vi snabbt kommer framåt i processen med mindre projektering och med en produkt som passar de flesta, säger Mattias Janson.

Under själva byggprocessen såg dock Gavlegårdarna att kostnaderna för markarbetet växte sig stora.

– Tre av de fyra hus vi byggde hade annorlunda markförhållanden, och sämre massor än vad vi hade förutspått. Jordmassor behövde bytas och i sent skede behövde vi beställa ett så kallat ÄTA-arbete[5] och att bygga källare och tvättstuga. Man vet inte de exakta kostnaderna förrän man påbörjar schaktning och pålning. Markarbetet är alltid som att spela rysk roulett, säger Mattias Janson.

De första hyresgästerna flyttade in i februari 2019.

16 lägenheter i Kombohus Bas fotade i januarisnö 2013 i Färjestaden på Öland.

[5] ÄTA-arbeten är en förkortning gällande förändring av ursprungligt uppgjort kontrakt i byggbranschen. ÄTA står för Ä=Ändring, T=Tillägg och A=Avgående.

2.4 Vad är Allmännyttans Kombohus?

Syftet med Kombohusen är att synliggöra och pressa de höga svenska byggpriserna. Ytterligare syften är att få medlemsföretag som inte byggt på länge att kunna börja bygga och att få fler bostadsbyggare att arbeta med industriella processer.

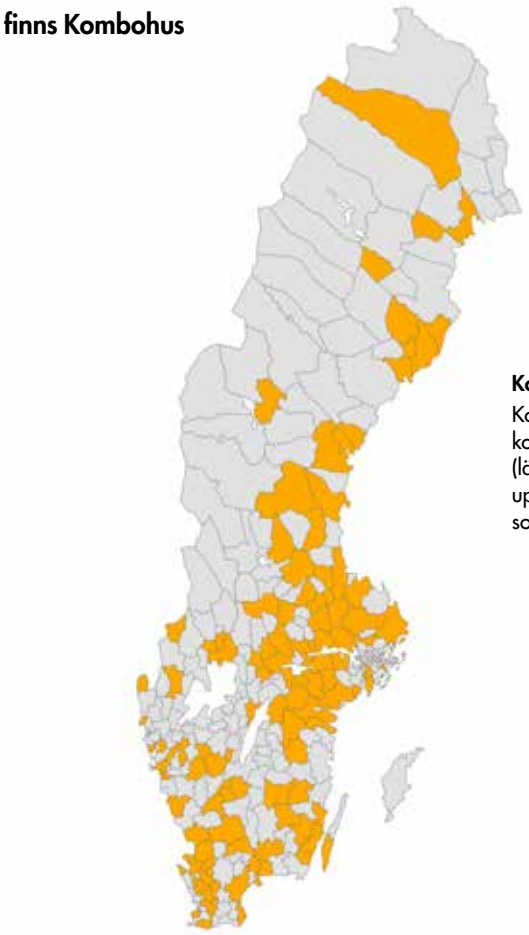
För att underlätta för medlemsföretagen att bygga erbjuder Sveriges Allmännytta en serie nyckelfärdiga hus till ett fast pris som ligger cirka tjugofem procent under marknadspris. Kombohusen finns i flera olika utföranden, allt från hela kvarter till mindre kompletteringshus. Husen upphandlas antingen via ramavtal eller med hjälp av en upphandlingsmodell som kallas Flex.

Efter en något trevande start mellan 2012 och 2014 tog byggandet av Kombohus ordentlig fart under 2015 i samband med befolkningsökningen efter det stora flyktingmottagandet. Därefter höjdes nyproduktionstakten och nådde en ny högstanivå under 2018 i och med att Sveriges Allmännytta under 2016 införde den nya upphandlingsmodellen Flex.

I april 2020 finns totalt 7 909 färdigbyggda bostadslägenheter i Kombohus. Till detta kan adderas att ytterligare cirka 1 500 lägenheter har beställts och därmed är eller snart kommer att vara under produktion.

Den totala siffran leder då fram till en summa på närmare 9 500 lägenheter i Kombohus.

Här finns Kombohus



Kombohus i var tredje kommun

Kombohus har byggts eller beställts i 113 av 290 kommuner, vilket är mer än var tredje kommun (läget i april 2020). Den kommun som har uppfört flest Kombohus är Kristianstads kommun, som har byggt sex Kombohus-byggnader.

2.5 Fyra olika ramavtal

Totalt har fyra olika ramupphandlingar för Kombohus genomförts: Kombohus *Bas, Plus, Mini* och *Småhus*. Ramavtalet för Kombohus Småhus gäller fram till 31 maj 2022.

Husen i ramavtalen för Bas och Plus är numera integrerade i Sveriges Allmännyttas standardiserade upphandlingsmodell Flex. Även Kombohus Mini kommer även Mini läggas till här. Nedan följer en kort beskrivning av de olika husen i ramavtalen samt Flex.

2.5.1 Kombohus Bas

Kombohus Bas är det första ramupphandlade flerbostadshuset inom konceptet Kombohus, och är det Kombohus som uppförts på flest platser i Sverige. Huset erbjuds som fyra eller sex lägenheter per normalplan, med lägenheter i varje hörn. Huset byggs i 2–4 våningar. Kombohus Bas uppförs normalt med komplementbyggnader som lägenhetsförråd, miljörum, cykelförvaring eller liknande.

Fram till slutet av 2014 fanns ett ramavtal med JSB som medlemsföretagen i Sveriges Allmännytta kunde avropa. När ramavtalet gick ut ersattes det av en avsiktsförklaring vilket gör att produktionen av Kombohus Bas har kunnat fortsätta. Därmed ingår nu Kombohus Bas i upphandlingsmodellen Flex. JSB kallar sitt koncept för Trygga Boendet.

2.5.2 Kombohus Plus

Kombohus Plus var det andra ramavtalet och kan byggas i 5–8 våningar med möjlighet till lokaler i bottenvåningen. Inom avtalet fanns en stor variation av möjliga planlösningar med lägenhetsstorlekar från ett till fyra rum och kök.

2.5.3 Kombohus Mini

Kombohus Mini är den tredje upphandlingen i Sveriges Allmännyttas prispressande Kombohusserie. Kombohus Mini är nyckelfärdiga hus med små yteffektiva lägenheter. Kombohus Mini består av ettor på max 35 kvadratmeter och tvåor på max 45 kvadratmeter.

2.5.4 Kombohus Småhus

Kombohus Småhus är rad- eller parhus i en eller två våningar med möjlighet att fritt kombinera lägenhetstyper, som två, tre och fyra rum och kök. Möjligheten att bo i en marklägenhet med en liten täppa är efterfrågat av många hyresgäster. Småhusen kan dessutom användas för att få in fler boendeformer i befintliga områden.

Fyra modeller av Kombohus.

Överst till vänster Kombohus Bas som står i Smyghamn (JSB). Överst till höger Kombohus Plus (Skanska). Mitten: Kombohus Mini (Lindbäcks Bygg). Nederst: Kombohus Småhus (Götenehus).

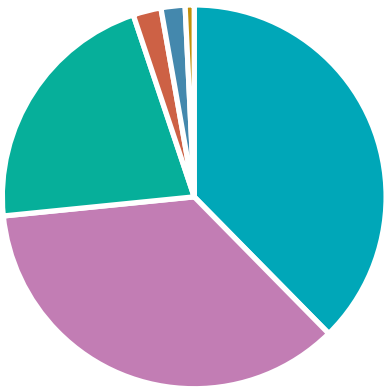
2.5.5 Upphandlingsmodellen Flex

I upphandlingsmodellen Flex ingår Bas, Plus och inom kort även Mini. Dessutom ingår tre nya hus som kan anpassas till mer specifika platser – *City, Kvarter* och *Trygg*.

- **Kombohus City** är ett klassiskt lamellhus med genomgående och enkelsidiga lägenheter. Kombohus City byggs med möjlighet till kontorslokaler i bottenvåningen med förutsättningar för genomgående entréer och halvtrappor. Planlösningarna är flexibla och husen byggs i 3–6 våningar. (En stor del av det som allmänt byggs i Sverige är i form av sammanhängande kvartersstrukturer.)
- **Kombohus Kvarter** är ett flexibelt koncept som gör det möjligt att bygga kvarter kostnadseffektivt och standardiserat. Kvarteret har flexibla planlösningar och kan byggas i 3–6 våningar. Det är möjligt att bygga med genomgående entré, med miljörum på bottenplan, portal från gatan in till gården samt med eller utan källare. De lika byggstenarna i Kombohus Kvarter ger mängder av flexibla lösningar.
- **Kombohus Trygg** är ett tillgänglighetsanpassat boende för seniorer med gemensamma lokaler. Det finns goda förutsättningar för att skapa ett bra trygghetsboende med personal som ger stöd till trygghet och aktiviteter samt möjliggör kvarboende även om man behöver viss personlig omvårdnad.

De hittills vanligaste Kombohusen är Plus, som står för 38 procent av andelen byggda Kombolägenheter, tätt följt av Bas med motsvarande 36 procent. Kombohus Småhus är ett relativt nytt ramavtal som därför ännu inte hunnit ge så stora avtryck i statistiken.

Fördelning av byggda Kombohus



Överst Kombohus City (JSB). Nederst Kombohus Kvarter (JSB). Bägge ingår i upphandlingsmodellen Flex.

Kombohus Bas i Smygehamn. Trelleborgshem byggde här två hus för 55-plussare som stod klart för inflyttning 2014. Året efter prunkade redan rabatterna.

3 Utvärdering av Allmännyttans Kombohus

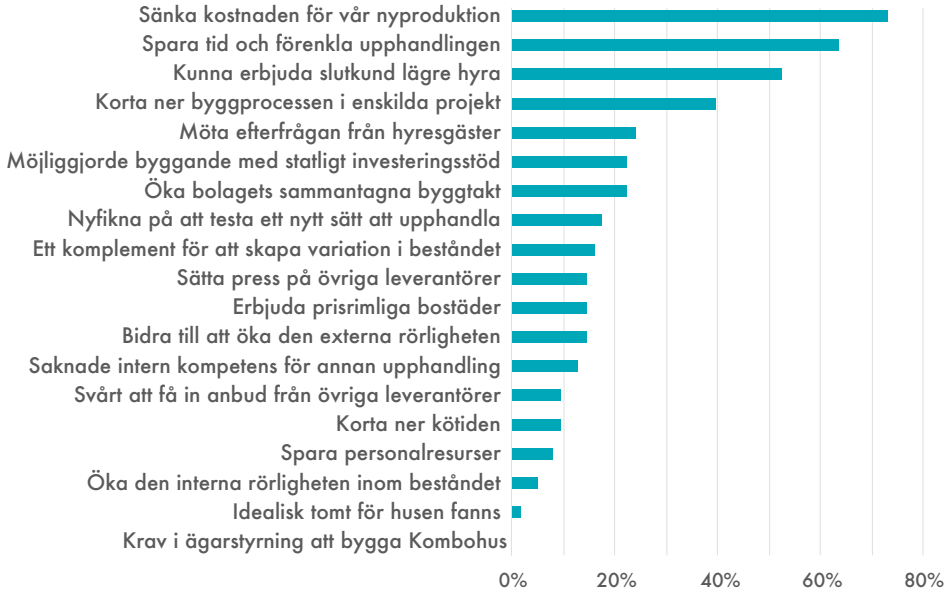
I enkätundersökningen till de allmännyttiga bostadsbolagen som byggt Kombohus framkommer att dessa har bidragit till att det byggts bostäder till lägre produktionskostnader och mer effektivt än tidigare, vilket möjliggjort rimliga hyresnivåer. Kombohusen visar sig ha fyllt ett viktigt behov på många bostadsmarknader, mycket tack vare den standardiserade process och produkt som Kombohuset innebär. Allmännyttan har genom en förenklad upphandling och produktion fått de nödvändiga verktyg som de behövt för att kunna bygga i varierande lägen och för särskilda målgrupper. Baserat på enkätsvaren framkommer att minst 1 209 bostäder inte hade kunnat byggas om de inte funnits Kombohus. Vart femte bostadsbolag uppger att de inte hade byggt på 20 år innan de byggde sitt första Kombohus.

3.1 Varför byggs Kombohusen?

Det finns flera anledningar till att ett allmännyttigt bolag väljer att bygga Kombohus. Att sänka kostnaden för nyproduktion var den viktigaste anledningen till att bygga Kombohus. Att spara tid och förenkla upphandlingen, erbjuda lägre hyror och korta ner byggprocessen var andra viktiga orsaker.

Sänka byggkostnad och förenkla upphandling

Fråga: Vilket eller vilka påståenden stämmer bäst in på bakgrunden till att ni valde att bygga just Kombohus?

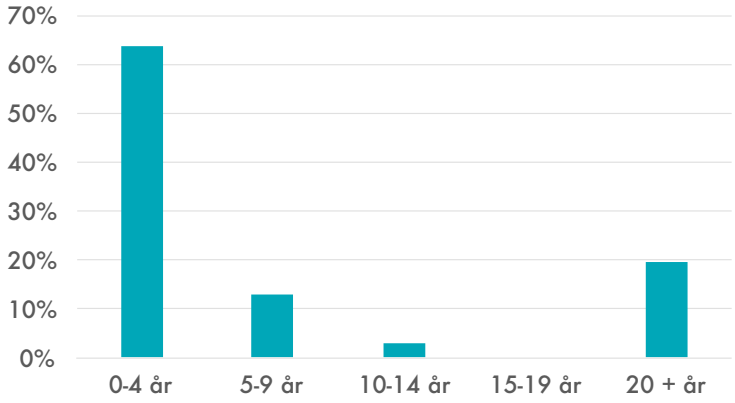


3.2 Kommuner som inte tidigare byggt har nu kunnat bygga

Alla bostadsbolag bygger inte nya bostäder. Detta tydliggörs av att vart femte bolag uppger att de inte hade byggt på mer än 20 år innan de byggde sitt första Kombohus. De flesta bolag hade dock byggt inom de senaste fyra åren när de byggde sitt första Kombohus.

En femtedel har inte byggt på mycket länge

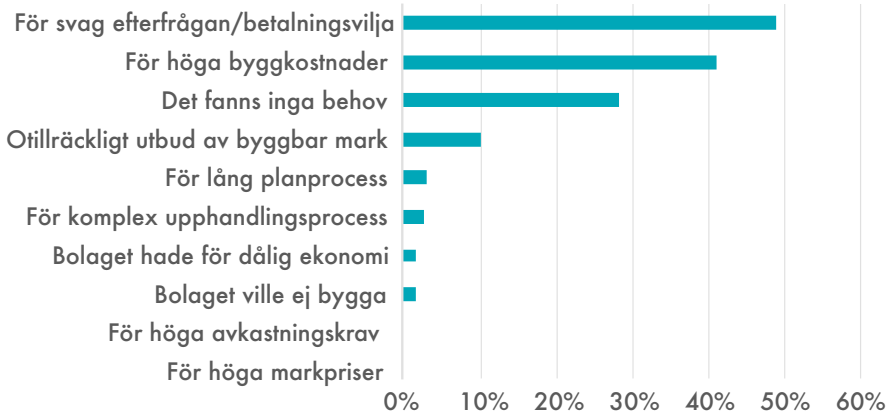
Fråga: Vid tidpunkten för att ni avropade Kombohus för första gången, hur många år innan dess byggdes ert senaste bostadsprojekt?



Bland de bolag som inte byggt bostäder på över 20 år innan de byggde Kombohus var den vanligaste orsaken till det uteblivna byggandet en svag efterfrågan alternativt en låg betalningsvilja- eller betalningsförmåga för nybyggda bostäder, vilket nära hälften svarade. Andra vanliga orsaker har varit att byggkostnaderna varit för höga eller att behoven att bygga inte fanns.

Svag marknad skäl att inte bygga

Fråga: Varför hade ni inte byggt bostäder innan dess?



“Ett helt koncept som är upphandlat och klart”

Joakim Svanhall
projektledare, Karlshamnsbostäder

I Karlshamns kommun har Karlshamnsbostäder byggt 23 lägenheter med Kombohus. Upphandlingsprocessen startade i maj 2018 och byggstart skedde i oktober samma år. I oktober 2019 flyttade de första hyresgästerna in.

– Vi är mycket nöjda med att Sveriges Allmännytta har plockat upp ett helt koncept som är upphandlat och klart. Det har gjort att vi sparat in både pengar och tid på konsultkostnader, förfrågningsunderlag och möten, säger Joakim Svanhall.

Inställningen bland de hyresgäster som nu bor i Kombohusen har enligt Joakim Svanhall varit märkbart positiv.

– De två projekt vi har byggt har varit av bra kvalitet och med goda valmöjligheter. Vår primära målgrupp har varit äldre, en grupp som har höga tillgänglighetskrav. Våra hyresgäster i Kombohusen är jättenöjda.

För Karlshamnsbostäder var en viktig målsättning att kunna erbjuda hyresgästerna en lägre hyresnivå. Det var även viktigt att skapa en större variation i beståndet. Här sågs Kombohus som ett bra komplement.

– Vårt dilemma har länge varit att hyrorna i nyproduktionen inte kunnat konkurrera med de låga hyresnivåerna i vårt äldre bestånd. Här har Kombohusen fyllt ett viktigt behov, avslutar Joakim Svanhall.

Karlshamnsbostäders nyaste Kombohus, som upphandlats enligt modellen Flex.

På många orter runt om i Sverige kan det vara svårt att bygga hyresrättslägenheter annat än i så kallade A-lägen, alltså i attraktiva lägen. Anledningen kan vara att kostnaderna för att bygga kräver en hyra som överstiger betalningsviljan. De allmännyttiga bolag som besvarat enkäten har uppgett att 24 av de 83 Kombohus som de byggt har möjliggjort byggande i ett läge eller i ett område som annars varit svårt att bebygga.

Mer än var tredje bolag uppger att de troligen inte hade kunnat bygga i det aktuella området eller läget om konceptet med Kombohus hade funnits. Drygt var fjärde hade inte kunnat bygga för den specifika målgrupp som de faktiskt byggde för om det inte vore för Kombohuskonceptet.

38 %

hade inte kunnat bygga
i det valda läget utan Kombohus

27 %

hade inte kunnat bygga för den
valda målgruppen utan Kombohus

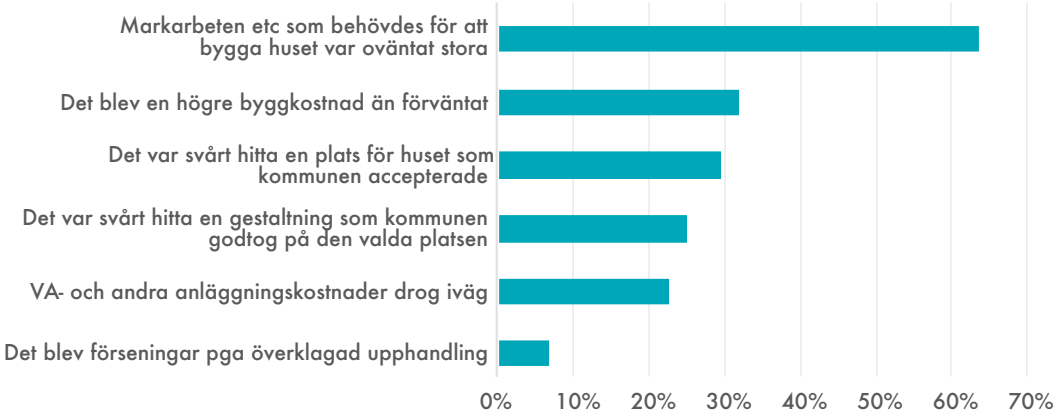
3.3 Vilka är de vanligaste hindren för att bygga Kombohus?

Bostadsbyggande är förenat med stor komplexitet och med många inblandade aktörer, vilket medför att plan- och byggprocessen sällan sker helt problemfritt. I enkätsvaren framkommer att de vanligaste hindren eller problemen med byggandet av Kombohus var att markarbeten och dylikt som behövdes för att bygga husen var oväntat stora. Detta bedöms inte vara en följd av produkten Kombohus i sig utan snarare något som kan gälla generellt för uppförande av byggnader. Kostnader för markarbete påverkas till stor del av den tilltänkta markens unika förutsättningar och lämplighet för bebyggelse. Till exempel kan marken behöva saneras för att den är förorenad eller stabiliseras för att huset ska kunna stå stadigt. Mindre vanligt i enkätsvaren är högre byggkostnader än förväntat.

En knapp tredjedel anger att det var svårt att hitta en plats för huset som kommunen, det vill säga ägaren, accepterade.

Markarbeten dyrare än väntat

Fråga: Har ni upplevt några hinder eller problem med byggandet av Kombohus?



"Det är viktigt att ha beställare som beställer flera gånger"

Pether Fredholm
vd JSB

För byggföretaget JSB började resan mot en rationell och industrialiserad byggproduktion på riktigt i och med Kombohustävlingen, även om JSB även tidigare varit inne på att bygga prefabricerat.

– Industrialiseringen innebär att man integrerar sin verksamhet vertikalt. För att det ska fungera behövs långa avtal med både beställare och underentreprenörer. Det är viktigt att ha en beställare som kan beställa flera gånger och som beställer för långsiktig förvaltning, säger Pether Fredholm.

JSB har vunnit flera Kombohustävlingar och tillämpar även sin standardiseringslösning i andra uppdrag. I dag består omkring 35–40 procent av JSB:s produktion av standardiserade produkter.

– Vi insåg tidigt att vi behövde skala upp vår organisation för att kunna bygga standardiserat och med ramavtalsupphandling kunna leverera runtom i hela landet. För att lyckas satsade vi på att långsiktigt bygga team och hålla ihop dem i projekt efter projekt, fortsätter Pether Fredholm.

Kombohusens produktionsmetod innebär att byggarbetsplatsen blir mer av ett montage än ett traditionellt bygge.

– Byggtiden på byggarbetsplatsen pågår i mindre omfattning, samtidigt som det minskar spillet och leder till en minskad miljöpåverkan.

Men för att produkten ska kunna leva upp till sitt syfte måste den vara lika överallt, samtidigt som olika allmännyttiga beställare har olika preferenser och policys för hur exempelvis fastighetsutveckling, IT och energianvändning ska hanteras, konstaterar Pether Fredholm.

– Här har det varit en utmaning att förklara för kunden att om man ska köpa en redan prispressad produkt går det inte att lägga till tillval och fortfarande förvänta sig samma produkt. Prispressen blir bara optimal om produkten är så standardiserad som det bara är möjligt, avslutar Pether Fredholm.

3.4 Högre förutsägbarhet för kostnader

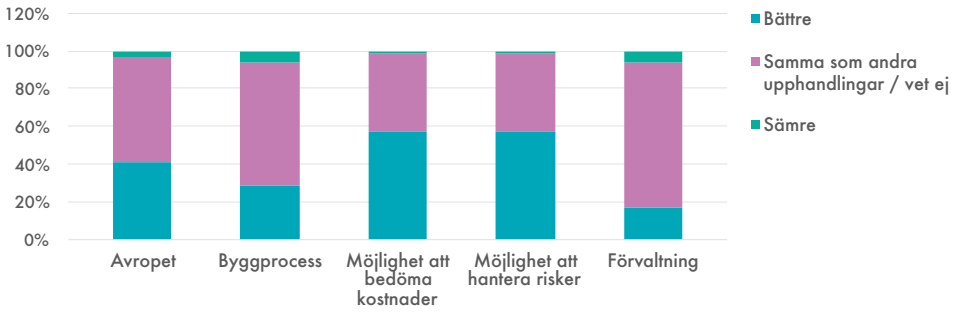
Att handla upp bostadsbyggande är komplicerat. Allmännyttiga bostadsbolag omfattas av lagen om offentlig upphandling (LOU), vilket tillför ytterligare aspekter till upphandlingen. För den som ska agera beställare kan både upphandlings- och byggprocessen vara krånglig och svår att överblicka, särskilt om beställaren har begränsade interna resurser och liten beställarvana. Ett ramupphandlat Kombohus kan därmed erbjuda en förenkling av upphandlingsprocessen.

Enkätsvaren visar tydligt att upphandlingen av Kombohus generellt är bättre eller lika bra som andra upphandlingar. Framför allt anses möjligheten att bedöma kostnader samt förutsäga och hantera risker vara bättre vid upphandling av Kombohus. Även avropet fungerar lika bra eller bättre än vid andra upphandlingar.

En tredjedel anser att byggprocessen fungerar smidigare och över hälften anser att utfallet är lika. Nära två tredjedelar anser att förvaltningen fungerar lika bra och en femtedel anser att den fungerar bättre.

Bättre eller lika bra som andra upphandlingar

Jämfört med annat byggande



"Byggprocessen höll tid, kvalitet och ekonomi"

Maria Öberg
vd Tyresöbostäder

Med anledning av den stora bostadsbristen i samband med flyktingmottagandet under hösten 2015 fick Tyresö Bostäder våren därpå möjlighet att bygga fler bostäder. Tyresö Bostäder hade en bit tillgänglig mark som de ville bygga på och ett Kombohus Mini visade sig passa väl in där.

– Marken var inte detaljplanerad, vilket gjorde att vi kunde forma planerna för att passa ett Kombohus Mini, som visade sig vara precis vad vi behövde, säger Maria Öberg.

Enligt Maria Öberg var den viktigaste framgångsfaktorn att såväl politiker som chefer och tjänstepersoner var med tidigt i processen, något som skapade en tydlig gemensam målbild.

– Vi fick uppdraget i april 2016. Redan i december samma år var detaljplanen färdig och bygglovet vann laga kraft i juni året därpå. Processen höll tid, kvalitet och ekonomi utan överraskningar. Vi hade även ett bra samarbete med totalentreprenören JSB, säger Maria Öberg.

Kombohus Mini (JSB) i kvarteret Temyntan i Tyresö.

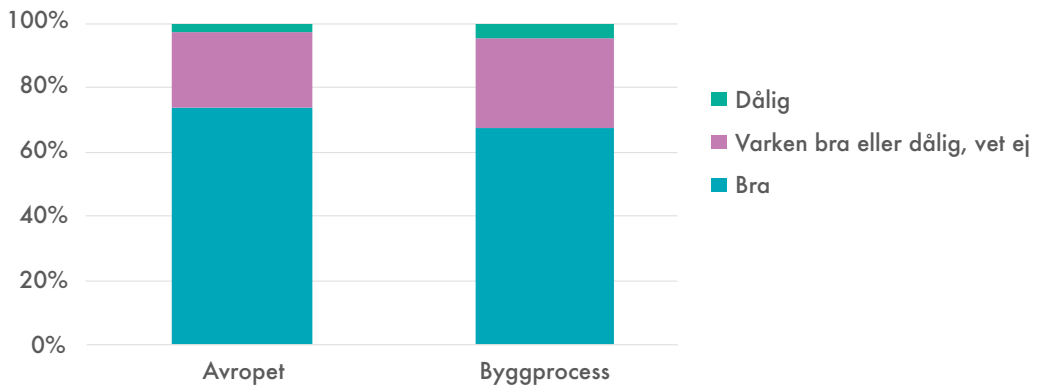
Tyresöbostäder har byggt ett utomhusgym på innergården

3.5 Kombohus har kortat byggprocessen

Ett av syftena med Allmännyttans Kombohus är att förenkla upphandlings- och byggprocessen för medlemsföretagen. Detta har enligt utvärderingen har varit framgångsrikt. Här framgår det att både avropet och byggprocessen av Kombohusen upplevs vara positiv. Tre fjärdedelar anser att avropsprocessen var bra och över två tredjedelar har samma upplevelse avseende byggprocessen. Nära två tredjedelar anser att ett av skälen till att välja Kombohus är just att spara tid och förenkla upphandlingen.

Bra byggprocess

Fråga: Hur har ni upplevt processen avseende…?



"Mer markarbete än vi först uppskattade"

Joakim Karlsson
vd Ljungbyboställder

I Ljungby kommun har Ljungbyboställder byggt två projekt med totalt 36 lägenheter med hjälp av Kombohus Mini. Upphandlingen startade i maj 2016 och byggprocessen påbörjades i februari året därpå. De första hyresgästerna flyttade in i januari 2018.

– Vi avropade Kombohus för att vi behövde ordna boende till ensamkommande flyktingbarn. Men under resans gång förändrades behovet för att helt försvinna under december 2017. Då valde vi att hyra ut lägenheterna via den ordinarie hyreskön i stället, säger Joakim Karlsson.

Under byggprocessen visade det sig tidigt att den tilltänkta markytan inte möjliggjorde pålning. Ljungbyboställder och entreprenören JSB fick i stället bygga Kombohuset på platta.

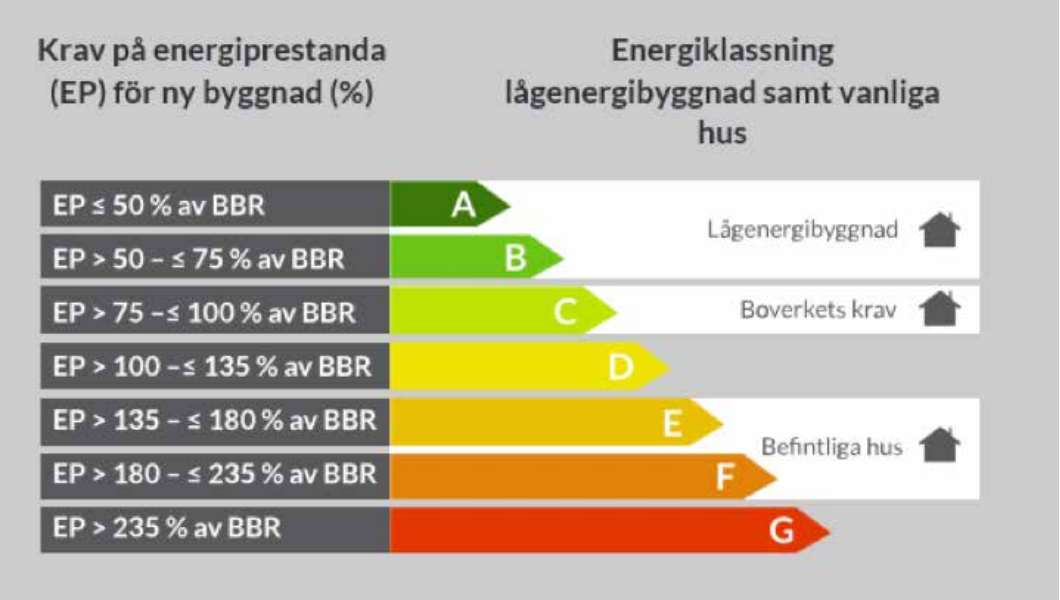
– Det visade sig att det var nödvändigt med mer markarbete än vad vi först uppskattade. Problemen kring grundläggningen löste vi dock smidigt med entreprenören som skötte processen transparent, avslutar Joakim Karlsson.

3.6 Höga krav på energiprestanda

Trots att Kombohus är billigare att producera än mycket annan nyproduktion har de låg energiåtgång, något som bidrar till lägre driftskostnader och samtidigt är bättre för miljön.

Kombohus i grundutförande, till exempel Kombohus Plus i åtta våningar, har som mest en energianvändning på 65 kWh per kvadratmeter, vilket ställts som krav i upphandlingen. Redan vid den första upphandlingen låg energiförbrukningen 25 procent lägre än de krav som då gällde i Boverkets byggregler (BBR).

En så låg energianvändning kvalificerar Kombohus till Energiklass B i Boverkets klassificering, vilket innebär att Kombohus räknas som en lågenergibyggnad. Endast 12 procent av flerbostadshusen som är byggda under 2000-talet uppnår denna nivå enligt Boverket.

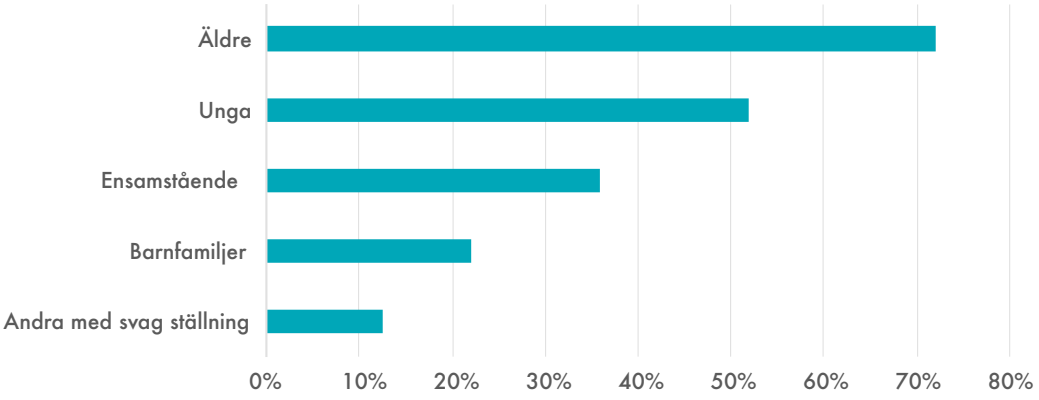


3.7 Når grupper med särskilda behov på bostadsmarknaden

Olika hushåll har olika behov och preferenser när det kommer till att efterfråga en bostad. Mer än tre av fyra bolag anser att Kombohus verkar ha en positiv inverkan på en eller flera grupper som har särskilda behov på bostadsmarknaden. Den vanligast förekommande gruppen vars bostadsförsörjningsbehov som Kombohus anses underlätta för är äldre personer. Många bolag ser även att unga och ensamhushåll gynnas av byggandet av Kombohus.

Viktigt för unga och äldre

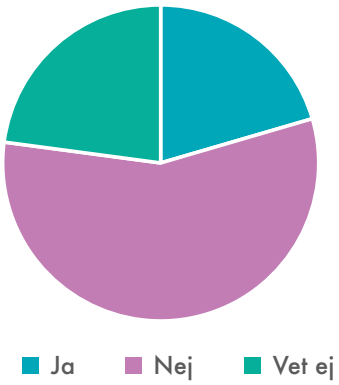
Fråga: Ser ni att ert byggande av Kombohus haft positiv inverkan för någon eller några av följande gruppers bostadssituation?



Totalt 17 av de 83 Kombohusprojekt som tas upp i enkäten har möjliggjort att de allmännyttiga bolagen kunnat erbjuda bostäder för en specifik målgrupp, samt att det inte hade varit möjligt utan Kombohus. Dessa projekt omfattar totalt 578 bostäder, eller 15 procent av bostäderna som bolagen informerat om i enkäten.

Avgörande för målgruppen

Fråga: Hade ni kunnat bygga för den specifika målgruppen även utan Kombohus?



Bygget av nya Kombohus i Ljusdal är här i full fart.

“Lägre hyror var viktigt för oss”

Richard Brännström vd Ljusdalshem

I Ljusdals kommun har Ljusdalshem byggt 23 lägenheter med hjälp av Kombohus, motsvarande en total boarea på 965 kvadratmeter. Upphandlingen startade i oktober 2016 och byggprocessen påbörjades i april året därpå. De första hyresgästerna flyttade in i februari 2018.

– För oss var Kombohus ett bra och billigt sätt att få fram nyproduktion, eftersom vi då kunde hoppa över flera steg i processen, som att projektera och ta fram förfrågningsunderlag. Här sparade vi både tid och pengar, säger Richard Brännström.

Innan Kombohusen byggdes var det 20 år sedan Ljusdalshem byggde senast. Ljusdalshem ville sänka kostnaden för sin nyproduktion, vilket möjliggjordes med en kombination av investeringsstöd och Kombohus.

– Vi byggde med hjälp av investeringsstödet i ett centralt läge. Tillsammans med Kombohus gav det oss mer förutsägbarhet kring slutprodukten, fortsätter Richard Brännström.

En av bromsklossarna för Ljusdalshem var tidigare att det var stor skillnad i betalningsvilja kopplat till hyresnivåerna i det äldre beståndet jämfört med nyproduktionshyror.

– Eftersom en stor del av Ljusdals kommuns bostadsbestånd är byggt på sjuttiotalet, med en genomsnittlig årshyra per kvadratmeter på 960 kronor var lägre hyror särskilt viktigt för oss. Eftersom Kombohus Mini är så pass yteffektiv leder det till lägre månadshyra. Därmed var det mycket attraktivt för de yngre och äldre som sedan flyttade in i bostäderna. Det syntes direkt att det var ett stort intresse från dem som stod i bostadskön, avslutar Richard Brännström.

Kombohus Mini i Ljusdal.
Hyresgästerna flyttade in i februari 2018.

3.8 Möjliggör lägre hyresnivåer

Över häften av de allmännyttiga bolagen har uppgett att bakgrunden till att man valde att bygga just Kombohus var för att kunna erbjuda slutkunden, det vill säga hyresgästerna, lägre hyresnivåer. Allmännyttan arbetar ständigt med att pressa hyrorna i nyproduktionen, men detta är även något som allt fler kommuner tenderar att efterfråga vid marktilldelningen inför bostadsbyggande.

En lägre hyra var även syftet med det statliga investeringsstöd för byggande av hyresrätter som infördes hösten 2016 och som förnyades under 2019. Nära två tredjedelar av de bostäder som bolagen informerat om i enkäten byggdes med hjälp av det statliga investeringsstödet.

I enkäten framkommer även att mer än vart femte bolag uppger att Kombohuset möjliggjorde för dem att komma ner till de hyresnivåer som krävs för byggande med statligt investeringsstöd. För att beviljas det statliga investeringsstödet krävs att den årliga hyran per kvadratmeter inte överstiger 1350–1550 kronor, beroende på var i landet byggandet sker.

"Fördelen är förutsägbarheten"

Josef Ulander
projekteringsledare, NCC Bostadsprodukter

Byggbolaget NCC var tidiga med att satsa på det industriella byggandet redan under början av 2000-talet. I dag finns produkten NCC Folkboende, som bland annat används i konceptet Kombohus.

– Vi insåg tidigt att det här var en viktig marknad för oss, med behov både på den privata och offentliga sidan. I dag har vi byggt 4 300 bostäder med vår metod, varav hälften är byggda åt allmännyttan. Vi har byggt från Kiruna i norr till Trelleborg i söder, säger Josef Ulander.

Enligt NCC är fördelen med denna typ av bostadsprodukter framför allt förutsägbarheten. Det är även viktigt att det finns starka aktörer på marknaden vars avsikt är att bygga den här sortens bostäder.

– Det minimerar risker och gör det möjligt att planera produktionen bättre. Samtidigt blir det en bra erfarenhetsåterföring i projekten. Modellen främjar även långsiktiga relationer med partners och underleverantörer. När det gäller tillgången på underleverantörer är det ofta knutet till var huset står, och det kan vara svårt att hitta underleverantörer som är tillräckligt stora. Fördelen är dock att vi kan samarbeta med mindre företag på lokala arbetsmarknader, säger Josef Ulander.

Han pekar på att det finns en tydlig koppling mellan industriellt byggande, digitalisering och innovation.

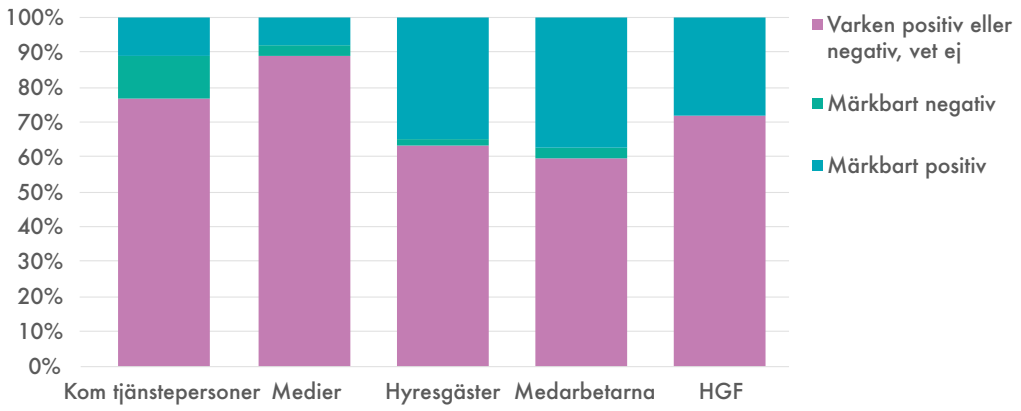
– Vi försöker ständigt hitta de mest effektiva sätten att producera husen på, medan våra metoder är ganska traditionella. Bostadsprodukten i sig kanske inte är en innovation, men i och med digitaliseringen får den en rejäl fördel. Exempelvis kan den enklare modelleras, märkas upp till att tillämpas för simulering och skapa tydliga kopplingar mellan tidplan och kalkyl, avslutar Josef Ulander.

3.9 Inställningen till Kombohus varierar

För att lyckas i bostadsbyggande behöver många aktörer med olika intressen komma överens. Det gäller även för byggande av Kombohus. I såväl enkätundersökningen som i telefonintervjuerna framgår det att Kombohusen som prispressad och nyckelhålsfärdig produkt inte alltid har varit förenlig med lokala önskemål eller riktlinjer kring gestaltning, utformning och tekniska egenskapskrav. Framförallt framgår det att kommunala tjänstepersoner i högre utsträckning tenderar att vara märkbart negativa till Kombohus. Mest märkbart positiva är dock medarbetarna på det kommunala bostadsbolaget tätt följda av hyresgästerna och Hyresgästföreningen (HGF).

Hyresgäster och medarbetare mest positiva

Fråga: Hur upplevde ni följande aktörers inställning till Kombohus?



3.10 Samlad bedömning av Kombohus

Över 7 900 lägenheter i mer än 180 Kombohus inte bara färdigbyggda, utan även färdiginflyttade och fyllda med hyresgäster. Totalt har över 9 500 lägenheter beställts, inkluderat de hus som är i process att planeras och byggas. Helhetsbedömningen av Allmännyttans Kombohus visar överlag på ett positivt mottagande. Fyra av fem företag rekommenderar Kombohus som produkt och det genomsnittliga betyget för konceptet är 74 av 100 poäng. Avrops- och byggprocessen utmärker sig särskilt positivt.

74 av 100

är det genomsnittliga betyget för Kombohus

81 %

av bolagen rekommenderar Kombohus

4 Avslutande reflektioner

Utifrån den genomförda enkätundersökningen samt de fördjupande intervjuerna med representanter från medlemsföretagen på beställarsidan och entreprenörerna på utförarsidan bedömer Tyréns att Kombohusen som helhet har haft en positiv effekt på svensk bostadsmarknad. Framför allt gäller den positiva effekten att de allmännyttiga bostadsbolagen har fått bättre möjligheter att bygga nyproducerade bostäder till en jämförelsevis lägre kostnad än vad som tidigare varit möjligt. En annan viktig aspekt är att flera allmännyttiga bolag som inte har byggt bostäder på över 20 år använt sig av Kombohus för att kunna bygga.

Genom Kombohusens standardiserade metod som ger incitament till industriella processer i byggandet av nyproduktion har ramavtalen visat sig kunna pressa priser och möjliggjort nybyggnation även på svagare bostadsmarknader, något som även framgår i en rapport från 2015 av Konkurrensverket.[6] I Konkurrensverkets rapport betonas att samordningen mellan allmännyttiga bostadsbolag vid upphandling av bostadsbyggande och utveckling av typhus bland annat kan pressa byggpriserna och stimulera ett ökat industriellt byggande.

Att nära två av tre allmännyttiga bostadsbolag uppger att ett av skälen till att välja Kombohus är att spara tid och förenkla upphandlingen, samtidigt som avrops- och byggprocessen utmärker sig särskilt positivt, stämmer väl överens med Konkurrensverkets slutsats.

Svensk bostadsmarknad befinner sig i en situation med många komplexa låsningar och där olika aktörer sitter med delar av lösningarna. Låsningarna spänner över flera sektorer och områden inom såväl politik, marknader och myndigheter. Det krävs ett omfattande arbete av samtliga inblandade aktörer för att möta utmaningarna, utmaningar som i slutänden riskerar att drabba människor som behöver någonstans att bo.

Här visar sig Kombohusen fylla ett viktigt behov på många lokala och regionala bostadsmarknader, mycket tack vare de fördelar som standardiserade processer och samordning medför. Allmännyttan har genom förenklad upphandling och produktion därmed fått ett av de nödvändiga verktyg som de behöver för att kunna bygga prisvärda och nyckelhålsfärdiga bostäder som fler människor har möjlighet att efterfråga.

Kombohus Bas, i modellen Trygga Boendet från JSB. Det här huset finns i Halmstad och stod färdigt 2013. Ett seniorboende i bostadsbolaget HFAB:s ägo.

[6] Konkurrensverkets rapport (2015:2) *Allmännyttans upphandling av bostadsbyggande.*

Sotenäsbostäders Kombohus Mini finns i Hunnebostrand.

5 Om rapporten

Tyréns har på uppdrag av Sveriges Allmännytta tagit fram ett bokslut för Allmännyttans Kombohus. Bokslutet innebär en kartläggning, utvärdering och beskrivning av Kombohusens effekter och konsekvenser för Sverige och svensk bostadsmarknad. Rapporten är författad av Simon Imner och Robin Svensén på Tyréns avdelning för social och ekonomisk hållbarhet under vintern/våren 2020 med hjälp av Josefin Uhnbom. Uppdragsgivare har varit Jonas Högset, chef Fastighet & Boende hos Sveriges Allmännytta. Faktagranskning har gjorts av Sofia Heintz, nyproduktionsexpert på Sveriges Allmännytta.

5.1 Enkätundersökning

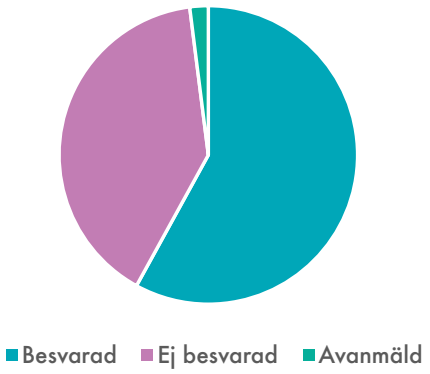
Sveriges Allmännytta har i samarbete med Tyréns genomfört en enkät bland allmännyttiga bostadsbolag som byggt Kombohus.

Enkäten skickades ut till 111 bostadsbolag som totalt har upphandlat 181 Kombohusprojekt. 64 av dessa 111 bolag inkom med svar, vilket motsvarar en svarsfrekvens på 58 procent och gav information om 83 av de projekt som upphandlats. Enkätens innehåll var främst generella frågor om Kombohus och specifika frågor för de aktuella projekten.

5.2 Telefonintervjuer

I syfte att få mer djupgående kunskap om Kombohus har Tyréns genomfört en mindre intervjustudie för att komplettera den bild som enkätsvaren ger. Intervjuerna har skett via telefon med ett urval av de medlemsföretag som svarat på enkäten och uppgett att de kan tänkas bli kontaktade för en telefonintervju. Intervjuerna har genomförts med en semistrukturerad metod där medlemsföretagets enkätsvar har följts upp och där medlemsföretaget fått möjlighet att berätta mer ingående om sin syn på Kombohus utifrån egen erfarenhet. De allmännyttiga bolag som har intervjuats är Tyresöbostäder, Ljusdalshem, Gavlegårdarna, Ljungbybostäder och Karlshamnsbostäder. I syfte att få med utförarens perspektiv på Kombohus har två intervjuer genomförts med Pether Fredholm, vd på JSB samt Josef Ulander, projekteringsledare NCC Bostadsprodukter på NCC Building Sweden. I rapporten sammanställs de delar av telefonintervjun som har bedömts vara av särskild relevans att lyfta fram avseende erfarenheter från arbete med Kombohus.

Andel av bolagen som besvarat enkäten



2020/05, 13872

Idén till Allmännyttans Kombohus, ett koncept för standardiserade flerbostadshus, föddes 2010. Målet var att sänka de höga byggkostnaderna, förenkla upphandlingen för medlemsföretagen och få fler entreprenörer att vilja bygga med industriella processer.

Så hur ser resultatet ut när tio år nu har gått – har målen uppnåtts?

Konsultföretaget Tyréns har på uppdrag av Sveriges Allmännytta gjort en kartläggning, utvärdering och beskrivning av Kombohusens effekter och konsekvenser för svensk bostadsmarknad från starten och fram till i dag.

Foton: Nadja Hallström, Lindbäcks Bygg, Sveriges Allmännytta, Mikael Sahlgren/Götenehus, JSB, Skanska, Karlshamnsbostäder, Tyresöbostäder, Ljusdalshem

Sveriges Allmännytta
Box 474, 101 29 Stockholm
Drottninggatan 29, 7 tr
Tel 08-406 55 00
info@sverigesallmannytta.se
www.sverigesallmannytta.se

TYRÉNS

SVERIGES ALLMÄNNYTTA