

Malmö 2021-03-25

registrera.stk@malmo.se

Yttrande avseende Remiss angående Remiss från Finansdepartementet - Bygg och bo till lägre kostnad - förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggandet (SOU 2020:75) STK-2021-89

MKB har tagit del av slutbetänkandet Bygg och bo till lägre kostnad – förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggandet (SOU 2020:75). Inledningsvis vill vi betona vikten av frågan som ligger till grund för utredningen, nämligen hur en utveckling för lägre produktionskostnader kan se ut. Utmaningen är en av de största i branschen, och det finns ett flertal lösningar, varav aktuell utredning har en del förslag i rätt riktning. MKB har tidigare lagt fram förslag på övergripande insatser som vi tror krävs för att sänka bostadskostnaderna generellt. Förslaget innebär ökad statlig finansiering och bygger på att kommuner inte tar ut avgifter från exploatören för mark och exploatering och att staten i sin tur kompenserar för de kostnader som likväl finns kvar. Finansieringen skulle omfatta all typ av bostadsbyggande, oavsett upplåtelseform.

Enligt MKBs beräkningar på egna byggprojekt skulle det minska kostnaderna i nyproduktion med upp mot 25 procent, vilket skulle ha motsvarande effekt på hyresnivån eller köpeskillingen. Förslagsvis skulle en sådan finansiering kunna pågå under en begränsad tidsperiod om 10 år eller liknande. För att ta hyresmarknaden som exempel skulle hyreskostnaden för en trea i Malmö kunna sänkas med 2 300 kronor per månad, vilket skulle innebära att upp till 80 procent av hushållen i Malmö skulle kunna efterfråga en sådan bostad.

Att låta allt bostadsbyggande omfattas av förslaget innebär att tillgången till såväl hyresrätter som ägt boende skulle bli bättre för fler grupper. En rimlig effekt är också att den som bor i hyresrätt men vill äga sitt boende faktiskt kan ta det steget, vilket i sin tur frigör bostäder i det befintliga beståndet på hyresmarknaden.

MKB ställer sig generellt bakom utredningens slutbetänkande och avger specifika kommentarer nedan. Kommentarererna framförs kopplat till utredningens fyra huvudfrågor; Genomförda ramavtal, Effekter för allmännyttan av upphandlingsreglerna, Förutbestämd hyresnivå samt Kommuners påverkan på standardiserade processer.

Kommentar till Författningsförslag

MKB ställer sig bakom förslaget till ändring i plan- och bygglagen. En ökad flexibilitet i detaljplan kopplat till möjligheten att bygga standardiserat bör vara mer av en möjlighet än ett hinder för samtliga parter.

Genomförda ramavtal

I kapitel 4 diskuteras huruvida standardiserat byggande ger snabbare processer och lägre hyror. MKB har uppfört ett antal fastigheter med standardiserat byggande de senaste åren och har använt sig av såväl Sveriges Allmännyttas som SKRs ramavtal. Det är tydligt att processen har varit snabbare i de flesta fall, däremot har vi inte sett några omfattande kostnadseffekter. En anledning kan vara att bostadsytan inte maximeras i förhållande till markens totala byggyta när standardiserade lösningar används, vilket innebär att vi inte får samma yta att nyttja för lägenheter som vi skulle haft i andra fall. Mer flexibla lösningar skulle öka möjligheten att nyttja aktuell byggrätt på det effektivaste sättet, men innebär förstås även avkall på kostnadsminskningen.

Effekter för allmännyttan av upphandlingsreglerna

I kapitel 6 diskuteras upphandlingsprocesser och hur lagen om offentlig upphandling (LOU) påverkar allmännyttans möjligheter att bygga tids- och kostnadseffektivt. I en skrivelse framför Sveriges Allmännytta ett antal negativa konsekvenser reglerna har för allmännyttan och som på så sätt kan sägas snedvrída marknaden. Samtidigt som transparens i offentliga bolags upphandlingsprocesser självklart fyller en viktig funktion är MKB eniga i att regelverket exempelvis förlänger tidsåtgång och försvårar långsiktiga samarbeten. Vi kan också konstatera att det finns de fall där oegentligheter från upphandlad aktörs sida tar lång tid att åtgärda till följd av långa juridiska processer. MKB är enig med utredningen i att det finns en företagsekonomisk nackdel för allmännyttan av att behöva använda upphandlingsreglerna samt att förutsättningarna för allmännyttiga bostadsbolag har förändrats i och med lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Därför ställer vi oss bakom utredningens bedömning att en vidare utredning av frågan är motiverad.

Kommuners påverkan på standardiserade processer

MKB har byggt med standardiserade lösningar vid ett flertal tillfällen sedan 2015 och har fler standardiserade nyproduktionsprojekt i planering. Vi känner igen bilden av att kommuners attityd och öppenhet gentemot standardiserade processer är avgörande för hur möjliga dessa är att genomföra. Bolagets upplevelse är att det finns vissa svårigheter att få igång sådana processer på grund av kommunens krav.

MKB anser exempelvis att kommuner ska kunna ställa krav på arkitektonisk kvalitet, men är eniga med utredaren när det kommer till behov av flexibilitet. Att exempelvis ge möjlighet till förhöjd bottenvåning för att kunna använda utrymmet för lokaler är en sak, men att ställa krav på det samma försvårar just standardiserat byggande. Det är därför viktigt att utredningen tar upp frågan.

MKB är enig med utredaren avseende krav på parkering som fördyrande i nyproduktionsprojekt. Precis som utredningen konstaterar resulterar högt ställda krav på parkeringslösningar, ofta under mark, i högre kostnader som i värsta fall gör att bostadsetablering inte blir möjlig. Parkeringskraven innebär merkostnader som påverkar lönsamheten och leder till högre hyror för samtliga kunder, oavsett om vederbörande har bil eller ej.

Utredningen gör bedömningen att kommuner tydligare bör styra sina bostadsbolag till att bygga standardiserat för att sänka boendekostnader i nyproduktion. MKB är eniga i att ett ökat standardiserat byggande är en del av lösningen på utmaningen att kunna bygga till lägre kostnader. Även om MKBs erfarenheter så långt inte har inneburit radikalt ändrade byggkostnader förväntar vi oss en sådan utveckling i takt med att såväl vi som leverantörer lär oss mer om processen. Att kommunala bostadsbolag börjar bygga mer standardiserat vore därför önskvärt. Däremot bör man ha i beaktande att det finns olika förutsättningar i varje byggrätt. Ett krav om ökat standardiserat byggande får inte bli ett hinder där nyproduktionsprojekt uteblir på grund av att ett standardiserat byggande inte är möjliga att genomföra.

Utredningen bedömer vidare att kommuner bör beakta hur kravställning vid markanvisningar påverkar möjligheterna att öka standardiserat bostadsbyggande. MKB ställer sig bakom de ställningstagande som görs. Trots att kommunala särkrav inte tillåts verkar det i praktiken ändå förekomma och det är därför viktigt att detta åtgärdas.

MKB instämmer i att bedömning av tekniska egenskapskrav, kravet på lämplighet för ändamålet och kravet på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga måste vara enhetlig mellan kommuner för att hålla produktionskostnader nere.

MKB ställer sig positiva till att kommuner bör sträva efter att ta fram flexibla detaljplaner och delar slutsatsen att göra tillägg i plan- och bygglagen i syfte att underlätta för planavvikelser för standardiserat byggande när det är motiverat. Däremot anser vi att gränsen inte bör dras vid flerfamiljshus. Planavvikelsen bör gälla även en- och tvåbostadshus för att möjliggöra avrop på ramavtal i de fall små- eller radhus byggs som hyresrätter.

Förutbestämd hyresnivå

MKB är enig i bedömningen att sänkta byggkostnader och sänkta boendekostnader går hand i hand på det sätt att lägre kostnader i nyproduktion är en förutsättning till lägre hyror, men att det ena per automatik inte leder till det andra. Förutbestämda hyror, på de olika sätt som utredningen framhåller, kan säkert vara användbart i vissa fall. Som kommunalt bolag har MKB dock andra förutsättningar som gör att egenintresset av att pressa byggkostnader just för att hyrorna ska bli lägre är stort. Bolagets mål är att minst hälften av de bostäder som bolaget tillför fram till 2030 ska ha en hyresnivå som 80 procent av Malmös invånare kan efterfråga. För bolagets egen del är frågan om förutbestämda hyror troligen inte relevant.

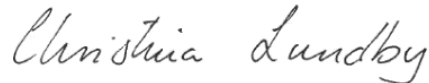
På ett generellt plan vill MKB ändå lyfta några möjliga invändningar. Hyressättningen sker idag mellan hyresmarknadens parter, i Malmö finns Malmömodellen som utöver bruksvärdet tar hänsyn till bostädernas läge. Vilka konsekvenser som uppstår av att ytterligare en part, i form av kommunen, i praktiken tas in i bilden bör vidare utredas. I anslutning till detta vill MKB också lyfta fram att ett utökat användande av presumtionshyra för att på förhand bestämma en hyresnivå i viss mån sätter det nuvarande bruksvärdessystemet ur balans.

Ska kommuner på förhand efterfråga en viss hyresnivå vid markanvisning är det viktigt att samtidigt värna ett differentierat utbud över kommunen så att inte stora områden innehåller boenden till lägre hyra. För att underlätta ett socioekonomiskt blandat samhälle behöver det finnas en spridning av sådana projekt. Vidare är det viktigt att en eventuellt förutbestämd hyra som tas fram är realistisk så att konsekvensen inte riskerar bli att ingen exploatör får ihop kalkylen och byggandet uteblir.

Malmö som ovan



Marie Thelander Dellhag
VD



Christina Lundby
tf nyproduktionschef