Fånga *tidstjuvarna* och bygg bort bostadsbristen

Brist på bostäder – hot mot tillväxten

I Boverkets årliga mätning uppskattas att 60 procent av Sveriges befolkning bor i en kommun som lider av bostadsbrist. Ungdomar, äldre och stora barnfamiljer har särskilt svårt att få bostad. Värst är det i tillväxtregionerna. Under 2000-talet byggdes det alldeles för lite i Stockholmsregionen. För att svara mot behovet som inflyttningen skapade skulle man behövt bygga ytterligare cirka 5 000 nya bostäder per år. Liknande varningar duggar tätt även från andra tillväxtregioner. I Göteborg saknar 50 000 personer ett stabilt boende. I 28 av Skånes 33 kommuner råder bostadsbrist och i samband med terminsstart är varningsropen från Sveriges studentföreningar snarare regel än undantag.

Under hösten 2011 och våren 2012 pågick ett flertal statliga utredningar om den svenska bostadsmarknaden. Att probleminsikten finns är tydligt – bra! Men det ger ingen anledning att vila på lagrarna. Ska Sverige få en bostadsmarknad som främjar – inte hindrar – tillväxt, måste ett flertal knutar lösas. NCC ser ett antal åtgärder som skulle underlätta byggprocessen både för oss och våra branschkollegor.

Två år i Tyskland, tio år i Sverige!

OLIKA FÖRUTSÄTTNINGAR GER OLIKA RESULTAT

Med verksamhet i flera europeiska länder ser vi på nära håll hur olika länder skiljer sig åt i hanteringen av bostadsbyggandet. Det är då tydligt, att trots att vare sig svensk byggkvalitet, bostadsutformning eller stadsmiljöutveckling är mer avancerad än våra grannländers, är tiden det tar att förverkliga ett bostadsprojekt osedvanligt lång.

Vi har jämfört tre likartade projekt som NCC genomfört i Sverige, Tyskland och Finland som inte varit drabbade av tidsödande överklaganden. Vi kan konstatera att det var två års plantid i Sverige, ett års plantid i Finland och fyra månaders plantid i Tyskland. Den totala tiden från idé till färdigt hus i Sverige var tio år, medan den i Finland var fyra och i Tyskland bara två. Det tog alltså åtta år längre att bygga bostäder i Sverige än i Tyskland. Med sådana ledtider är det inte konstigt att svenskt bostadsbyggande är lågt: Under tio år hinner förutsättningar ändras och ett projekt kommer ovillkorligen att brottas med omtag och ändringar. Helt i onödan. Åtta års skillnad är inte rimligt när det gäller något så viktigt som bostäder.

BYGGBOLAGEN SOM VILL VÄL – NORM I TYSKLAND

Vad är då förklaringen till dessa tidsskillnader? NCC:s erfarenheter som Tysklands största bostadsutvecklare säger oss att det främst beror på två saker: krångliga detaljplaneprocesser och en snårig byråkrati.

Den snabba processen i Tyskland förklaras till stor del av den tyska bygglagstiftningens § 34. Det är en paragraf som säger att om det inte finns detaljplan för ett område i tätort som ska bebyggas, ska det nya byggandet följa den befintliga bebyggelsens karaktär, form och täthet. Om det görs, behöver en detaljplan inte tas fram. I stället kan man söka bygglov direkt – förutsatt att man följer vad som fastslagits i översiktsplanen. Det är ett förfarande som högst väsentligt kortat planläggningstiderna i Tyskland. I viss mån handlar det om att vända på perspektiven: Att i lagtext förutsätta att de som vill bygga vill göra det innovativt, vackert, högkvalitativt och i självklart samspel med samhället. Inte tvärtom.

Den tyska § 34 är jämförbart med ett förenklat planförfarande i Sverige.

För såväl översiktsplaner som bygglov krävs det i Tyskland alltjämt en förankring hos medborgarna som säkerställer det demokratiska inflytandet under planeringsprocessen.

SLUTET AV KALLA KRIGET – STARTSKOTTET FÖR SNABBT BYGGANDE

I både Tyskland och Finland fokuserar politiker och tjänstemän på tillväxt. Upplevelsen är att de står på tå för att genomföra bostadsprojekt. De anstränger sig för att så snabbt som möjligt lotsa ett byggprojekt genom den lokala byråkratin. Inte sällan får ett bostadsprojekt en lokal (kommunal) projektledare, som hjälper till med att ordna alla kontakter och tillstånd som behövs längs vägen. Att detta är ett framgångsrecept finns det även svenska exempel på. Många i branschen lyfter fram Stockholms stads 20 K-satsning ur det perspektivet. 20 K handlade om att få fram 20 000 bostäder på kort tid. En viktig insats var att ha en särskild samordnare som såg till att projekten höll tidplanen, något som uppskattades enormt av oss i branschen.

Bakgrunden till § 34 är också intressant i sammanhanget. Paragrafen kom till vid Tysklands återförenande då man insåg att delstaterna i det forna DDR behövde många nya bostäder på kort tid. För att inte riskera att bostadsbyggandet fastnade i långa planprocesser inrättades § 34. Efter en övergångsperiod kom § 34 att utökas till hela Tyskland eftersom dess positiva effekter var så tydliga. Att få fram ett effektivt och prisvärt bostadsbyggande sågs av samhället som ett överordnat intresse.

Det går att bygga bostäder betydligt snabbare och därmed billigare än vad vi gör i Sverige. Erfarenheterna från Tyskland talar sitt tydliga språk.

NCC ställer gärna upp och delar med sig av sina erfarenheter från byggprojekt i Tyskland för den som är intresserad.

NCC står för innovativt byggande

Kontinuerlig teknisk utveckling, innovation, finns i NCC:s DNA. Samtidigt måste den tekniska utveckling som NCC bedriver svara mot samhällets framtida utmaningar för att vara välinvesterad. Därför är ett innovativt byggande till rätt pris och med så liten klimatpåverkan som möjligt, för en bostadsmarknad präglad av mångfald, en självklarhet för NCC.

FORSKNING FÖR MORGONDAGENS BYGGANDE

Att minska energianvändningen är en fundamental fråga för NCC. Med det målet i sikte bedriver NCC ett antal forskningsprojekt – dels för att utveckla våra egna specialistkunskaper, dels för att bana väg för förändring i branschen.

Våra utvecklingsprojekt spänner över hela NCC:s verksamhetsområde, från kunskapsbyggande forskning till produkt- och metodutveckling. En stor del av resultaten samlas kring utvecklandet av NCC:s industriella byggande. På så sätt kan vi maximera de positiva effekter som teknisk utveckling och optimerade arbetsprocesser för med sig.

Vi stödjer också industridoktorander vid de tekniska högskolorna i Sverige, Danmark och Finland. Bland de pågående forskningsprojekten finns till exempel energieffektivt kontorsbyggande, efterbehandling av förorenad mark och grundläggning.

HYRESRÄTTER FULLT MÖJLIGT

I stadsdelen Vasastaden i Stockholm ska ett nytt bostadsområde med 3 000 nya lägenheter byggas: Hagastaden. Inte många av dessa kommer att bli hyresrätter. Det antas kosta för mycket.

Att det skulle vara olönsamt att bygga hyresrätter utan subventioner är något som tas allt mer för givet. Den ekvationen ställer vi inte upp på. Ett bevis finns utanför Kungsbacka där NCC på fyra månader har byggt ett hyreshus med en energiförbrukning på 59 kWh per kvadratmeter och år och till ett fast och konkurrenskraftigt pris. Andra exempel finns i Lycksele, Örebro och Kil där NCC uppfört hyresrätter till en mycket låg produktionskostnad.

Tack vare de effektiva lösningarna, bland annat industriellt byggande, kan NCC bygga hyresrätter på platser där det aldrig tidigare ansetts lönsamt. Möjligheten att bygga till en låg kostnad är alltså en angelägenhet inte bara för individer i behov av boende.

”Industriellt bostadsbyggande innebär en välutvecklad byggprocess med en genomtänkt organisation för effektiv styrning, beredning och kontroll av ingående aktiviteter, flöden, resurser och resultat med användning av högförädlade komponenter med syfte att skapa maximalt värde för kunderna”

Med genomtänkta byggsystem och processer är det fullt möjligt att bygga kostnadseffektiva flerbostadshus som ändå tillåter att husen anpassas efter lokala önskemål, ger trivsamma innemiljöer och högkvalitativa utemiljöer.

Det gäller även för bostadsområden, i exempelvis städernas utkanter, som inte varit prioriterade vad gäller investeringar och nysatsningar. Dock kräver det att kommunen ger rätt förutsättningar gällande särkrav, anslutnings- och byggrättskostnader.

Produktionskostnaden per kvadratmeter lägenhetsyta i flerbostadshus har fördubblats mellan 1998 och 2008. Detta förklaras till 70 procent av markkostnader och moms, 20 procent beror på ökade materialkostnader och 10 procent förklaras av ökade löner.

NCC verkar för hållbar utveckling såväl miljömässigt som ekonomiskt och socialt, och ser hyresrätten som ett självklart inslag på bostadsmarknaden. De möjliggör ofta ett första inträde på bostadsmarknaden, bidrar till valfrihet för individen och en mångfald i bostadsområdena. Ett fortsatt byggande av hyresrätter är inte bara en bra affär för NCC. Det är även en bra affär för individ och samhälle.

Utveckling av produkter och tjänster

Våra forsknings- och utvecklingsprojekt finns framför allt inom följande områden:

OMBYGGNAD/RENOVERING/FÖRNYELSE/OMVANDLING

ENERGI OCH KLIMAT – energieffektiva byggnader, brukarbeteenden, nya energislag och dess koppling till klimatet

INDUSTRIALISERAT OCH VIRTUELLT BYGGANDE – industrialiserad produktion, moderna IT-verktyg (exempelvis BIM), logistik, produktionsteknik, planering, styrning av byggprocessen, riskhantering, erfarenhetsåterföring

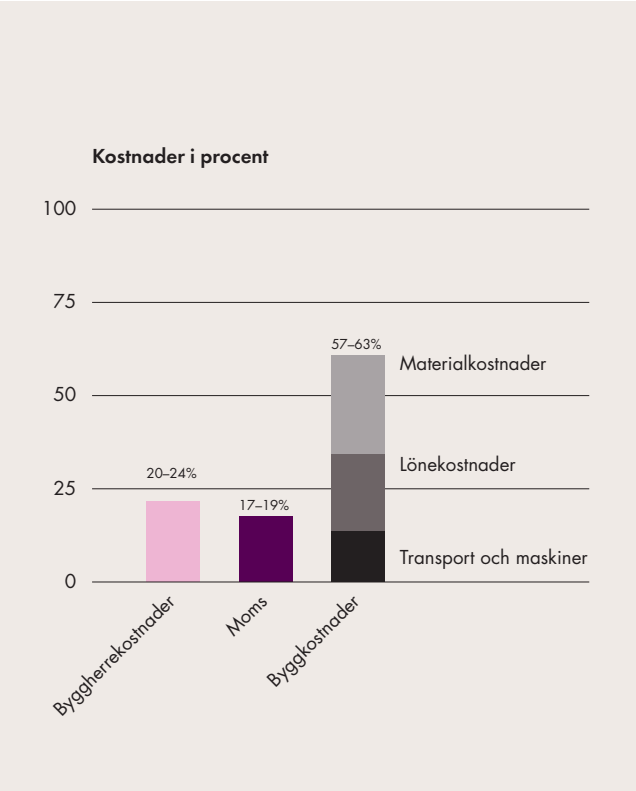
MILJÖ, YTTRE OCH INRE – miljö, fukt och mögel, akustik och buller, koldioxidutsläpp

ANLÄGGNING – infrastruktur, drift och underhåll, förorenad mark

VAD ÄR DET SOM KOSTAR?

Sveriges Byggindustrier har gjort en uppskattning av den generella produktionskostnaden för en bostad uppdelat i tre huvuddelar:

- Byggherrekostnader utgör 20–24 procent och inkluderar köp av mark, projektering, garantier, kreditivränta, försäkringar och kommunala avgifter. En byggherre kan till exempel vara ett allmännyttigt bostadsföretag, en privat fastighetsägare eller en bostadsrättsförening.
- Moms utgör 17–19 procent.
- Byggkostnader motsvarar 57–63 procent. Här ingår mark- och schaktningsarbeten, uppförande av byggnaden samt grov- och finplanering av marken, anslutningskostnader för el, fjärrvärme, bredband och kabel-tv. Av byggkostnaderna utgör 45 procent materialkostnader, 35 procent lönekostnader och 20 procent kostnader för transporter och maskiner.



En del av priserna på insatsvaror som drivmedel, stål och trä bestäms på världsmarknaden. Under högkonjunkturer stiger ofta priset på dessa varor.

Produktionskostnaden per kvadratmeter lägenhetsyta i flerbostadshus har fördubblats mellan 1998 och 2008. Detta förklaras till 70 procent av markkostnader och moms, 20 procent beror på ökade materialkostnader och 10 procent förklaras av ökade löner.

Under samma period har även lagstiftning, förordningar och byggregler skärpts avsevärt med följden att kostnadsdrivande planering, projektering, teknik- och materialinnehåll uppstått i byggandet och byggnaderna. Betydande regelskärpningar har exempelvis gjorts vad gäller byggnadens utformning och tillgänglighet, bullerskydd, energihushållning och värmeisolering.

Sammanfattningsvis kan sägas att det finns en rad fördyrande omständigheter för nybyggnation av flerbostadshus, bland annat:

- Brist på planlagd byggklar mark.
- Höga markpriser.
- Höga transportkostnader.
- Utdragna detaljplaneprocesser.
- Många och långa överklagandeprocesser.
- Omständliga byggregler.
- Brist på enhetliga krav över landet.

Politiska insatser för snabbare bostadsbyggande

NCC skulle kunna bygga långt fler kostnads- och energieffektiva bostäder än vad som görs i Sverige i dag. Vi vill även ta på oss ledartröjan för att göra Sverige världsbäst vad gäller innovativt industriellt byggande. Med rätt förutsättningar skulle detta kunna utgöra en växande exportbransch för Sverige. NCC står i startgroparna för att förverkliga morgondagens bostadsmarknad. Siktet är inställt på att korta tidsåtgången för byggandet i Sverige, för att därigenom råda bot på bostadsbristen. Nedan presenterar NCC fem åtgärder som skulle ta oss dit.

1. INFÖR ETT FÖRENKLAT PLANFÖRFARANDE MED DEN TYSKA BYGGLAGSTIFTNINGENS § 34 SOM FÖREBILD

En noggrann och väl förankrad planering inför en byggstart är bra, men den modell vi har i dag är för omständlig. Det visar sig inte minst i bristen på planlagd mark. Om man införde ett förenklat planförfarande enligt tysk förebild skulle tiden för planering kunna minska avsevärt.

I motsats till Tyskland skulle en svensk § 34 inte behöva sträcka sig ändå fram till bygglov. Avsevärda tidsvinster skulle uppstå enbart om paragrafen blev en förutsättning för att gå från översiktsplan till ett förenklat planförfarande. Det handlar heller inte om att det medborgerliga inflytandet ska upphöra. En översiktsplan är förankrad hos medborgarna och i såväl ett förenklat planförfarande som i ett bygglovsförfarande ingår en sedvanlig demokratisk process.

En § 34 av svensk modell förutsätter att det finns aktuella översiktsplaner att utgå ifrån. I det sammanhanget är det bekymmersamt att runt 100 kommuner i dag har en översiktsplan från 90-talet.

Boverket har fått ett regeringsuppdrag att se över planförenklande åtgärder utifrån befintlig lagstiftning. Detta är bra men det är inte tillräckligt. Regeringen bör därför skyndsamt tillsätta en utredning för att se över möjligheterna att införa en svensk variant av § 34 i plan- och bygglagen.

2. BEGRÄNSA HANDLÄGGNINGSTIDEN FÖR ÖVERKLAGANDEN

Människor har stort inflytande över sin närmiljö, och så ska det vara. Men man måste också komma ihåg att överklaganden ofta innebär en stor försening av ett byggprojekt. Orimligt långa handläggningstider från överklaganden spär på problemet. SKL visade nyligen i en rapport att handläggningstiderna för överklagade bygglov hos länsstyrelserna ofta är över 40 veckor. Överklagandetiden skiljer sig även kraftigt åt beroende på var i landet klagomålet hanteras.

Den nya plan- och bygglagen stipulerar att en kommun ska lämna besked om ett bygglovsärende inom tio veckor – en bra åtgärd för att snabba på bostadsbyggandet. Samma tidsgränser bör därför gälla för länsstyrelserna vid hanterande av överklaganden. Byggprocessen skulle därmed inte sinkas av långa handläggningstider i nästa instans.

I dagsläget kan sakägarkretsen vid tät bebyggelse i storstadsområden bli väldigt omfattande. Ett annat sätt att minska tidsåtgången lagd på överklaganden vore att se över möjligheten att begränsa sakägarkretsen vid bostadsbyggande. Att råda bot på bostadsbristen i storstadsområdena måste ses som ett prioriterat riksintresse för alla inblandade parter!

3. ENHETLIGARE BYGGREGLER FÖR ETT EFFEKTIVT BYGGANDE

Tuffa byggregler är bra, men de måste vara enhetliga och förutsägbara. Hårda krav driver på utvecklingen och sporrar oss att utveckla innovativt och energismart byggande. I dagsläget har dock byggindustrin svårt att få lönsamhet i den typen av byggande. Detta eftersom kommunerna inte sällan tillämpar egna regler avseende tillgänglighet, energi och buller. Resultatet är att möjligheterna till stordriftsfördelar blir alltför små. En utredning är nu tillsatt för att se över kommunernas särkrav. Det är en välkommen utredning och vi hoppas att den kommer fram till förslag som ökar förutsättningarna för ett effektivt industriellt byggande.

Ett annat närliggande problem som utredningen också skulle kunna adressera är länsstyrelsernas bedömningar och tillämpningar av de tekniska egenskapskraven. Vår erfarenhet är att bedömningarna skiftar mellan länsstyrelser och också mellan handläggare. Det är en situation som skapar stor osäkerhet för marknadens aktörer. Utredningen bör därför få ett tilläggsdirektiv att även se över länsstyrelsernas hantering av de tekniska egenskapskraven.

4. ENHETLIGA EXPLOATERINGSAVTAL

Vad kommunerna ålägger byggbolagen i sina exploateringsavtal varierar kraftig. I olika hög utsträckning förväntas byggbolagen i dag stå för sådant som byggande och drift av gator, torg och parkområden eller uppförande av idrottsanläggningar, skolor och förskolor. Byggbolagens möjligheter att förutsäga kostnaderna försvåras ytterligare av att det ofta tillkommer extra pålagor under arbetets gång. Enligt en undersökning av professor Thomas Karlbro på KTH strider ungefär vartannat exploateringsavtal mot PBL eftersom de innehåller åtgärder som egentligen ska bekostas av allmänna medel. Det är en ohållbar situation som gör det svårt att förutse kostnader i byggprojekt.

Regeringen har nu tillsatt en utredning som ska se över möjligheten att lagstifta om vad som får ingå i exploateringsavtalen. För att kunna få en bättre förutsägbarhet kring byggkostnaderna hoppas vi att utredningen landar i att en sådan möjlighet finns. Bättre förutsägbarhet av byggkostnader skulle göra det möjligt att snabbare beräkna och sätta igång byggprojekt med ett från början rätt prissatt boende.

5. UPPDATERA KOMMUNERNAS PLANBEREDSKAP

Avsaknad av ”detaljplan i attraktiva lägen” och ”planberedskap” anges av kommunerna själva som två av de viktigaste hindren för bostadsbyggandet. NCC:s egen erfarenhet stämmer med kommunernas uppfattning att det finns för lite planlagd mark. Regeringen har givit Boverket i uppdrag att analysera orsakerna till detta. Att utreda orsakerna är bra. Vi hoppas också att de åtgärdas.

Förutom detaljplaner är det viktigt att kommunerna har aktuella översiktsplaner. Dessvärre är det i dag runt 100 kommuner som har en översiktsplan från 90-talet. Ett ökat fokus bör läggas på översiktsplaner så att de stora penseldragen redan är förankrade hos medborgarna. Betydelsen och styrkraften hos översiktsplanerna borde också stärkas så att de frågor som hanteras där, inte återfinns i detaljplaneprocesserna.

SKL borde ta initiativ till att se över hur kommunerna kan stöttas i arbetet med att förnya sina översiktsplaner och analysera hur översiktsplanerna kan få en större styrverkan.

PRESSKONTAKTER

NCC:s presstelefon
08-585 519 00
press@ncc.se

KONTAKTER FÖR MER INFORMATION OM TYSKLAND

Charlotte Hagman
Kommunikationschef, NCC Housing
08-585 516 84
charlotte.hagman@ncc.se

Olle Boback
Chef, NCC Tyskland
+49 3361 670-443
olle.boback@nccd.de

NCC är ett av de ledande nordiska bygg- och fastighetsutvecklingsföretagen. Med Norden som hemmamarknad är NCC verksamt inom hela värdekedjan – utvecklar och bygger bostäder, kommersiella fastigheter, industrilokaler och offentliga byggnader, vägar och anläggningar samt övrig infrastruktur. NCC erbjuder även insatsvaror för byggproduktion samt ansvarar för beläggning och vägservice. NCC skapar framtidens miljöer för arbete, boende och kommunikation med ett ansvarsfullt byggande som ger hållbart samspel mellan människa och miljö.

Foto: Dominik Reipka, Casper Hedberg, Michael Haddenhorst, Sten Jansin, Alexander von Sydow, Ricke Johansson Illustration: Diakrit 1590-6005 NCC Communication 2012/06