

# SKL:s upphandling av bostäder

Nya Hus – lägre och högre flerbostadshus

# Den aktuella problembilden

- Stor bostadsbrist i många kommuner
- Många kommuner ovana vid nyproduktion
- En del kommunala bostadsföretag har svårt att bygga p.g.a ekonomiska restriktioner.
- I många kommuner har man ö.h.t. svårt att få in anbud!
- Fler måste dra sitt strå till stacken!



# Vad SKL gör



- Arbetar för att undanröja statliga hinder för bostadsbyggande
- Tar fram fakta om vad kommunerna faktiskt gör t.ex. den nyligen presenterade öppna jämförelsen om planläggning och tidsåtgång
- Presenterar goda exempel från kommuner kring bl.a. strategier, arbetssätt och framgångsfaktorer
- ...och sluter nationella ramavtal för uppförande av bostadshus!



# Ramavtalsupphandling av bostadshus

- Ramavtalsupphandling för kommunala avrop av standardiserade, hållbara bostadshus med hög kvalitet som kan uppföras snabbt till lägre kostnad
- Ett gemensamt projekt för SKL och SKL Kommentus/AffärsConcept
- Referensgrupp med representanter från kommuner och SABO-företag
- Intressentgrupp med representanter från Sveriges Byggindustrier, Föreningen Byggherrarna, SABO, Fastighetsägarna, Sveriges Arkitekter och Sveriges stadsarkitektförening

## *Syfte*

- Stimulera utvecklingen av koncept för byggsystem för bostäder
- Sänka kostnaden
- Korta tiden till färdig bostad
- Motsvara en del av behovet av nya bostäder



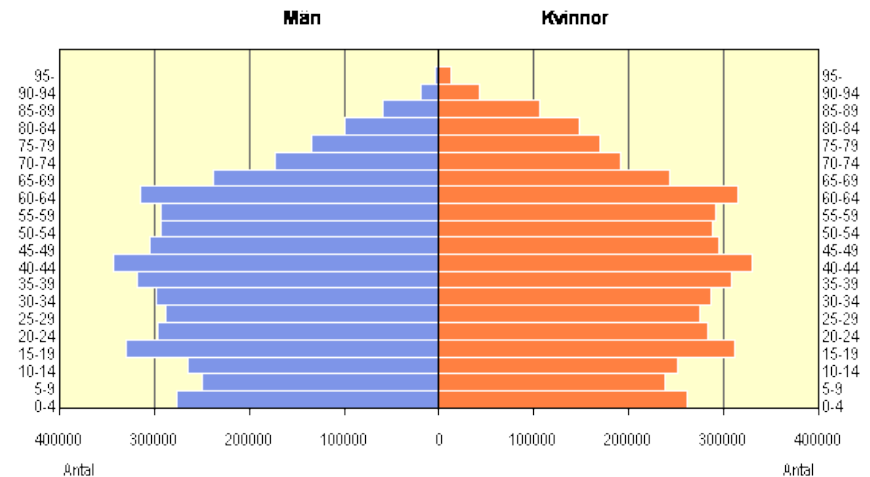
# Resultat

- Upphandlingen av de två typerna av bostadshus har genomförts.
- Avtalet för de lägre husen började gälla 1 mars.
- Avtalet för de högre husen började gälla 1 april.
- Vi anser att vi fått produkter med hög kvalitet till bra priser i båda avtalsdelarna.
- Vi hävdar också att den här upphandlingen har bidragit till att korta tiderna från idé till färdig bostad och till att utveckla metoderna för industriellt byggande.

# Lokala bygg- och planfrågor att ta ställning till vid användningen av ramavtalet

# Behovet

- Den demografiska utvecklingen
- Efterfrågan på bostäder
- Bostadsbehovet för särskilda grupper
- Marknadsförutsättningar



*Passar de upphandlade husen för behoven?*

- *Typhusen*
- *Varianter*

# Marken

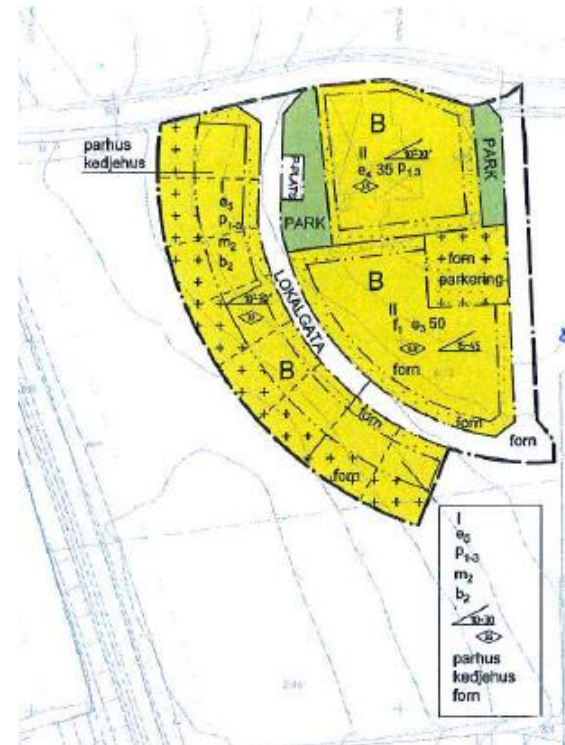
- Finns det mark lämplig för hus av denna typ?
- Passar husen in i miljön på platsen?
- Markägoförhållanden





# Planer

- Finns detaljplan?
- Ryms det/de tänkta huset /-n i planen
- Ev. revidera detaljplan eller göra en ny plan



# Vem kan bygga?

- Kommunalt företag
- Förvaltningen
- Annan byggherre

*Kommunen och det kommunala bolaget (i de flesta fall) är berättigade att göra avrop från avtalet!*



# Förberedelser

- Om inte höjder finns behövs en inmätning/ytavvägning
- Om markens innehåll är okänt kan provtagningar avseende markföroreningar behövas
- Ekonomi i projektet. SKL har tagit fram ett förenklat kalkylstöd som bland annat tar hänsyn till hyresnivåer, investeringskostnad, räntor.
- Undersök om investeringsstödet kan vara aktuellt för projektet:  
<http://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/hyreshus/stod-for-hyresbostader-och-bostader-for-studerande/>



# Sammanställ och presentera för leverantör

- Tomtkarta/nybyggnadskarta
- Detaljplan
- Geoteknisk undersökning
- Radonundersökning/utredning
- Bullerutredning
- Möjligheter för anslutning till fjärrvärme, VA, fiber/tele
- Eventuella särskilda lokala krav för hämtning av avfall



# Ekonomi

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
<b>KASSAFLÖDE, tkr</b>	År													
		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>Månadshyra år 1 kr/mån</b>	
Hyror		1 600	1 616	1 632	1 648	1 665	1 682	1 698	1 715	1 733	1 750	1 767	Hjältevadshus	
Utbet; drift, underhåll & renoveringar		-450	-455	-459	-464	-468	-473	-478	-482	-487	-492	-497	1 rok	3 333
<b>Driftnetto</b>		<b>1 150</b>	<b>1 162</b>	<b>1 173</b>	<b>1 185</b>	<b>1 197</b>	<b>1 209</b>	<b>1 221</b>	<b>1 233</b>	<b>1 245</b>	<b>1 258</b>	<b>1 270</b>	2 rok	6 867
Nuvärde driftnetto		1 106	1 074	1 043	1 013	984	955	928	901	875	850		3 rok	10 400
Restvärde											31 758			
<b>Nuvärde kassaflöde</b>				<b>Antaganden, kassaföden</b>			<b>Antaganden, resultatpåverkan</b>							
Nuvärde driftnetton		9 727		Yta, kvm		1 000	Avskrivning/år			2,0%				
Nuvärde restvärde		21 454		Produktionskostnad, kr per kvm		25 000	Låneränta			2,0%				
<b>Avkastningsvärde</b>		<b>31 182</b>		Hyra år 1, kr/kvm		1 600	Andel lånefinansiering			75,0%				
Grundinvestering		-25 000		Drift & underhåll år 1, kr/kvm		450								
<b>Nuvärde, netto</b>		<b>6 182</b>		Årlig hyreshöjning %		1,0%								
				Årlig driftkostnadsökn %		1,0%							= inmatningsfält	
				Kalkylränta		4,0%								
				Direktavkastningskrav restvärde		4,0%								
<b>RESULTATPAVERKAN, tkr</b>	År													
		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>			
Hyror		1 600	1 616	1 632	1 648	1 665	1 682	1 698	1 715	1 733	1 750			
Drift & underhåll		-450	-455	-459	-464	-468	-473	-478	-482	-487	-492			

# Investeringsstöd

- Högsta bidrag:
  - Stockholm  
6 600 kr/kvm BOA
  - Göteborg, Malmö och större städer  
5 300 kr/kvm BOA
  - Övriga landet  
3 800 kr/kvm BOA
- Max normhyra för stöd
  - 1450 kr/kvm
  - 1350 kr/kvm
  - 1300 kr/kvm

# Investeringsstöd

Bidrag per ytintervall:

- 0 – 35 kvm / lgh högsta bidrag
- 36 - 70 kvm / lgh 50 % av högsta bidrag
- >70 kvm / lgh inget bidrag

Förhöjt stöd vid bättre energihushållning än Boverkets byggregler.

Se även:

[http://www.sabo.se/aktuellt/nyheter\\_s/2017/feb/Sidor/sa-fungerar-nya-investeringsstodet.aspx](http://www.sabo.se/aktuellt/nyheter_s/2017/feb/Sidor/sa-fungerar-nya-investeringsstodet.aspx)