

2017-09-26

Ökad nyproduktion genom samverkan

Dokumentation från en dag i Lycksele den 20 september 2017.

Dokumentation från den 20 september 2017 i Lycksele

I april och maj i år startades en diskussion i nätverket "Nordpolarna" om att kunna nyproducera, och om problemen med nedskrivningar av fastighetsvärdena i dessa fall, även i fall med ekonomiskt sunda projekt. Frågan var också uppe på SMÅKOMs konferens i Arvidsjaur i slutet av april. I "Nordpolarna" ingår SABOs medlemsföretag i Norrbotten och Västerbotten. Nätverket bestämde att ordna en dag i Lycksele för att belysa möjligheter och risker och få tillfälle att diskutera frågorna lite mer på djupet. En arrangörsgrupp utsågs som SABO, Ylva Sandström, samarbetade med. Arrangörsgruppen har bestått av VD-arna för Arvidsjaurhem, Fastighets AB Umluspen, Lycksele Bostäder och Norsjölägenheter.

Arrangörsgruppen bestämde också att anställda i kommuner skulle bjudas in, i de fall där deras bostadsbolag anmälde sig till Lyckseledagen. Totalt deltog drygt 55 personer, varav 35 från 12 bostadsbolag/stiftelser och övriga 20 deltagare från kommunerna. Rätt många var politiker.

Först som sist - kommer frågorna som diskuterades att tas vidare?

Det visade sig, inte oväntat, finnas ett rätt stort intresse, inte bara av att samverka om nyproduktion utan också att få diskutera och byta erfarenheter om även andra bostadsförsörjningsfrågor, i bred bemärkelse. Arrangörsgruppen träffas nu på både VD-råd och ny nätverksträff i Nordpolarna. Där kommer "fortsatt knådning" att ske om hur det fortsatta arbetet kan läggas upp.

Bilder som visades och en del annat material har skickats ut via en länk till alla som var med. Materialet ligger i ett dolt rum på SABOs hemsida.

<http://www.sabo.se/Sidor/filer.aspx?pid=2177&pw=zielot>.

Dokumentationen är sammanställd av Ylva Sandström på SABO.

Dokumentationen följer rubrikerna i programmet.

Välkomna! Inledning

Arrangörsgruppen hälsade alla välkomna. Gruppen framförde att en arbetsgrupp behöver bildas om man ska kunna ta frågorna vidare om att samverka om beställningar av nyproduktion. Dagens program syftar främst till att ge input och lite fördjupning.

Hur ser bostadsbehoven ut? Finns byggklar mark? Resultatet av en mailenkät

Arrangörsgruppen hade, genom SABO, gjort en enkel mailenkät till de 12

bostadsbolag/stiftelser och kommuner som anmält sig till Lyckseledagen. Syftet var att få info om frågorna i rubriken så att det kunde presenteras den 20 september. Ylva Sandström, SABO, gick igenom resultatet. Alla 7 bolag som svarade har bostadsbrist och behöver bygga snart, i 6 fall av 7 behöver man sätta igång inom 1-2 år. Projektens storlek behöver vara mellan ca 16 – 25 lägenheter. Man behöver bygga för alla åldrar, men ofta med ett särskilt fokus på äldre personers behov. Byggklara tomter finns i regel, eller är under framtagande. Sammanställningen med enkätresultatet har skickats ut till alla som var med i Lycksele. Se länken ovan.

Vilka efterfrågar nyproduktionen i Malå, Kalix, Vännäs och Söderhamn?

Malåbostaden AB, Daniel Risberg. Att dela på byggledningsresurser för två projekt
Daniel Risberg är VD för Malåbostaden. Han berättade att bolaget har ca 500 lägenheter. Man har byggt två punkthus med 24 lägenheter som var inflyttningsklara i juli 2017. Byggentreprenören heter JSB (John Svenssons Byggnads AB i Blekinge), som bygger ett typhus som kallas Trygga Boendet, ett alternativ inom SABOs Kombohus. Hur var det möjligt att bygga i Malå? Den viktigaste anledningen är att JSB kunde dela på personresurserna för byggledning, då man hade ett stort bygge igång för AB Bostaden i Umeå. Detta gjorde att JSB kunde etablera ytterligare ett projekt 21 mil därifrån. Utan denna möjlighet hade det inte blivit något bygge, priset hade blivit för högt. I juli 2017 hade endast en handfull lägenhetskontrakt tecknats, så en viss nervositet uppstod. Men två månader senare är 18 kontrakt tecknade och ytterligare två verkade vara i antågande.

Lägenhetsstorlekarna är på 3 rok om 72 kvm och 2 rok om 60 kvm. Malå har fått det statliga investeringsstödet till hyresrätter och därmed ligger hyresnivån på 1320 kr/kvm och år. Malåbostaden kommer få skriva ner fastighetsvärdet med några miljoner kr, så investeringsstödet kommer i princip gå till att matcha detta. Själva produktionspriset ligger på 20 500 kr/kvm BOA (det betyder att alla kostnader ingår).

Daniel Risberg förmedlade lite oväntade erfarenheter. Det har visat sig finnas betalningsförmåga hos tillräckligt många intressenter i Malå och när man väl bestämt sig för att flytta, dvs då betalningsviljan uppstår, så vill man ha de bästa lägenheterna, högst upp i husen. Hyresnivåerna är differentierade, vilket betyder att hyran är lägre på markplanet än högre upp, men de billigaste lägenheterna är alltså kvar. Vilka flyttar till de nya husen? Det är alla typer av hushåll, åldersspridningen ligger mellan 18 månader och 90 år och en och annan som flyttar dit är "utsocknes", bl.a. från Dalarna och Skellefteå.

Under hösten jobbar Malåbostaden vidare med att förbättra utemiljön i det område där nybygget ligger.

Stiftelsen Kalixbo, nyproduktion i älvnära läge

Ingela Rönnbäck är VD för Kalixbo. Kalixbo har ca 850 lägenheter. Just ny pågående

produktionen av Prästängen; två punkthus med 49 lägenheter, som byggs ca 50 meter från älvstranden. Detaljplanen för projektet överklagades ändå upp till Mark- och Miljö-överdomstolen, som dock gav klartecken. Detta får väl ses som ett avsteg från strandskyddet från högsta rättsliga instans. Det första huset är klart för inflyttning den 1 juli 2018 och det andra huset flyttas in från den 1 december samma år. Entreprenör är en lokal byggmästare, S.A Englund. Produktionspriset ligger på nästan 30 000 kr/kvm BOA och hyran på ca 1650 kr/kvm. Detta betyder att Kalixbo inte kan få det statliga investeringsstödet till detta projekt. Ingela Rönnbäck framförde att få intressenter ifrågasätter hyresnivån och man räknar inte med att det ska bli tröguthyr. Trenden är att intressenterna främst är medelålders och äldre. Flera har stått länge i Kalixbos kö, 10-12 år, och har "väntat ut den här nyproduktionen". Ingela visade en film om projektet.

Kalixbo räknar inte med att behöva skriva ner fastighetsvärdet när projektet är klart. Marknadsvärdena på Kalix lokala bostadsmarknad stiger och även privata byggherrar visar intresse för att nyproducera. Kalixbos nyproduktion av ett trygghetsboende flyttades in under 2014. Fastighetsvärdet för det projektet fick skrivas ner, men den nyproduktion som var klar under 2015 fick ingen nedskrivning.

Vännäs Fastigheter AB. Flera nyproduktionsprojekt, kommunen får statlig byggbonus
Per Lundqvist är VD för Vännäs Fastigheter som har ca 500 lägenheter. Per anställdes för ett par år sen med uppdraget att bolagisera kommunens fastighetsbestånd. Under hans ledning har bolaget fått igång nyproduktionen och kommunen får med all sannolikhet statlig byggbonus på sammanlagt mellan 4-5 mkr. Per berättade om bolagets fyra projekt och hann också med att diskutera konstruktionen av investeringsstödet och kort gå igenom hur man kan beräkna ett fastighetsvärde. "Varför får Bostaden i Umeå på en tillväxtmarknad ett större stöd än fastighetsbolaget i Vännäs några mil inåt landet, som har minst lika stora behov?" Pers bilder har god detaljinfo.

Inget av de fyra projekten nedan har fått, eller kommer att få, en nedskrivning.

Projekt 1. NCCs Folkboende, ett alternativ inom SABOs Kombohus (Plus)

Detta projekt har 27 lägenheter; 10 st. 3 rok, 12 st. 2 rok och 5 st 1 rok. Huset var klart under kvartal 2/2016 och fullt uthyr i april. Ettorna var lite tröguthyrda, men de sista försvann snabbt när de kunde hyras ut till studenter i Umeå. Hyran är i detta fall en brukshyra, inte presumtionshyra som är vanligast i samband med nyproduktion. Detta betyder att det finns ett jämförelseobjekt i Vännäs för nyproduktion med hyresrätt. Snitthyran är 1490 kr/kvm. Vid den här tidpunkten fanns inget investeringsstöd att söka. Det har varit en del omsättning av hyresgäster sen april 2016, men nu har läget stabiliserats på den punkten.

Projekt 2. Ett projekt med Kombohus Mini

Enligt SABOs ramavtal om Kombohus Mini ska PEAB tillfrågas först om att bygga enligt avtalet, men de hade inte tid. Det blev istället nr 2, JSB, som byggde detta projekt med

32 lägenheter som "måste upp kvickt". Man var tvungen att få fram bostäder främst åt nyanlända flyktingar som hade kommunplaceras i Vännäs. Eftersom JSB hade andra byggprojekt "i krokarna" så tog det endast 14 månader från idé till inflyttning i juli 2017. Huset blockuthyrs till kommunen och avtalet gäller under fem år. Hälften av de nyanlända har redan flyttat. Det här projektet har fått investeringsstöd och kommunen beräknas också få byggbonus.

Projekt 3. Ett ombyggnadsprojekt av fyra lägenheter + utrymmen på vinden till sex nya lägenheter

Investeringsstöd utgår även till ombyggnadsprojekt och bolaget har fått närmare 935 000 kr i detta fall. Bygget pågår och inflyttningen är beräknad till 1 februari 2018. Huset har ingen hiss, byggreglerna har ändrats så det inte längre är krav på hissinstallation till lägenheter på vindsvåningar. Snitthyran ligger på ca 1350 kr/kvm. Bedömningen är att statlig byggbonus kommer utgå.

Projekt 4. Ett projekt med JSBs typhus "Trygga Boendet", upphandlat med SABOs Flexupphandling

Projektet har 16 lägenheter som byggs i ett bra läge, alldeles nära festplatsen i Vännäs centralort. Projektet får lite högre standard. Lägenhetsstorlekarna är desamma som gäller för typhuset ifråga (3 rok om 72 kvm och 2 rok om 60 kvm), men alla balkonger kommer att bli inglasade (även de som har 2 balkonger) och diskmaskin blir standard. Snitthyran blir 1350 kr/kvm. Projektet har fått investeringsstöd och statlig byggbonus beräknas utgå.

Nyproduktion i Söderhamn, hos Faxeholmen AB

SABO, Ylva Sandström, förmedlade informationen om Faxeholmens nyproduktion och planer. Ylva hade intervjuat Anette Nord, Faxeholmens marknadschef. Faxeholmen har idag ca 2900 lägenheter. Fram till för några år sen hade bolaget en knepig ekonomisk situation. Tidigare har man haft en hel del vakanser och fått riva ca 1600 lägenheter. Idag är situationen betydligt bättre och man kan nyproducera ffg på nästan 30 år. Den 1 oktober är det inflyttning i kv. Dallas, som har 40 lägenheter. Vid det första informationsmötet om projektet var det "knökfullt i hörsalen på Lärcentrum". Dallas riktar sig till alla hushåll och åldersgrupper, men i 28 av lägenheterna kommer det bo seniorer. De kommer i de flesta fall från kommunen, inte från Faxeholmens nuvarande bestånd.

Hyresnivån ligger på i snitt 1480 kr/kvm. Det gick inte att söka investeringsstöd när byggbeslutet togs. Faxeholmen kommer inte behöva skriva ner fastighetsvärdet på det här projektet. Mer nyproduktion är i "pipen", både trygghetsboende och smålägenheter. Se vidare SABOs/Ylvas bilder.

Går det att samverka om beställningar av nyproduktion? Upphandling med Kombohus Flex

Sune Eriksson är VD för Norsjölägenheter AB. Bolaget har ca 335 lägenheter. Det finns

ett stort behov av nya bostäder, inte minst för ett många köande seniorer. ”Men därmed inte sagt att man ska bygga endast för äldre”. Senaste nyproduktionen var 2008, med 12 lägenheter. Detta ligger mitt i centrum men var trots detta ändå rätt svårt att hyra ut tidigare. Den 19 september 2017 fanns 4 lägenheter lediga för uthyrning. Norsjölägenheterens problem är bl.a. att man har alldeles för många små radhus på ca 40 m² som är för dyra att förvalta. De läcker energi, hyran ligger på endast ca 3300 kr, och då ingår ett elabonnemang! Det bästa vore att riva dem och istället nyproducera. Sune framhöll att ”vi måste tänka annorlunda och bygga attraktivt med en del mervärden och bygga i bra lägen”. Det finns färdiga detaljplaner för centralt belägna tomter.

Norsjölägenheter kan inte handla upp en nyproduktion enbart åt sig själva, man får inte ihop den kalkylen. Men det finns ju fler som behöver bygga. En samverkan där fler gör gemensam sak om beställningar skulle pressa priset på nyproduktionen. I korthet kommer de intresserade bolagen att behöva bestämma sig för en entreprenör som har ett (ev flera) typhus att välja på som kan ge en viss variation på projekten. Man skulle också kunna bestämma sig för att i vissa fall göra s.k. avrop från de två ramavtal som finns genom SKLs bolag Kommentus. En tredje möjlighet är att dela på byggledningsresurser för två projekt som byggs av samma entreprenör. De mer ingående diskussionerna om detta samarbete får föras i den tilltänkta nya arbetsgruppen. Sune gick kort igenom SKLs ramavtal och gick sedan igenom SABOs presentation av upphandling med Kombohus Flex.

Flexupphandlingar bygger på att det idag finns flera typhus från de ramavtal som gällt tidigare (Bas och Plus) och fortfarande gäller (Mini). Idag finns också Kombohus Trygg med bl.a. en gemensamhetslokal och en del annat som riktar sig till en äldre målgrupp. Det kommer också snart större projekt som kallas Kombohus Kvarter och Kombohus City.

Intresserade byggherrar och entreprenörer kan titta på olika typhus-referensobjekt för att se vilken standard som ska uppnås. Entreprenörerna kan bli både de som byggt Kombohus förut, men också lokala-regionala byggare.

Fastighetsvärderingar och nedskrivningsproblematiken. Det går att argumentera mot nedskrivningar i fall med fullt uthyrda projekt.

SABO, *Ylva Sandström*, gick kort igenom vad SABO gör för att tackla medlemsföretagens problem. Citatet nedan kommer från det remissvar som SABOs styrelse beslutade om i mars i år, på Landsbygdskommitténs betänkande (SOU 2017:1), och beskriver vad problemet handlar om:

”I flertalet landsbygdskommuner finns inte någon reellt existerande transaktionsmarknad för flerbostadshus. Marknadsvärdet uppskattas då utifrån fastighetstransaktioner som sker på helt andra marknader. Men det är inte rimligt att nybyggda flerbostadshus som är uppförda för långsiktigt ägande och förvaltning värderas till ett marknadsvärde som om de ska säljas imorgon och trots att en marknad inte finns. Om samtliga lägenheter är uthyrda och fastigheten långsiktigt ger en rimlig

avkastning borde nedskrivning inte behöva göras.” Enligt EUs regler om statsstöd finns en möjlighet som kallas SGEI (Services of General Economic Interest). Om det funnes ett matchande svenskt regelverk skulle vissa kommuner kunna ge stöd till ”tjänster av allmänt ekonomiskt intresse”, som är det svenska begreppet. SABO har påtalat detta i omgångar, alltsedan 2010. ”Det behövs ett svenskt regelverk som tydliggör hur kommunerna kan utnyttja EUs statsstödsregler om ekonomiska tjänster av allmänt intresse”, det framfördes senast i remissvaret ovan.

I början av september deltog SABO m.fl. organisationer på ett möte med regeringen om de här problemen. Resultat blev att regeringen inte kommer driva frågan om att regelverket ska förändras (nära koppling till EUs regelverk, det blir för komplicerat), däremot kan man titta på hur det tillämpas. SABOs råd är att man tidigt tar fram bra underlag, och tar tidig kontakt med revisorerna och går igenom projekten tillsammans. Det går att argumentera mot nedskrivning om projekten är ekonomiskt sunda, dvs att i realiteten driva fram fler exempel på förändrad tillämpning.

Mikael Reijer var fram till nyligen VD för bostadsbolaget Alfta-Edsbyn i Ovanåkers kommun. Hans medverkan på Lyckseledagen var det sista uppdraget i den rollen, i fortsättningen kommer han jobba på konsultbasis (se vidare hans bilder). Hösten 2015 var det inflyttning i en nyproduktion med 8 lägenheter i två hus alldeles nära älven Voxnan. Trots ett mycket strandnära läge så fick man detaljplanen godkänd. Bolagets argument handlade om att ”vi måste kunna bygga i attraktiva lägen på den här marknaden”. Det fanns lokala byggare som skulle kunna lämna anbud om de fick lite styrning. Bolaget jobbade därför med att utbilda dessa lokala byggare och en av dem tog hem projektet. SABOs Kombohus Bas fungerade i detta fall som ett upphandlingsunderlag. De 8 lägenheterna hyrdes ut omgående, till seniorer, men det är inget regelrätt seniorbo-projekt. Mikael Reijer argumenterade med företagets revisor om hur begreppet affärsmässighet borde tolkas i detta fall. Resultatet blev att projektet inte skrevs ner och att en uppföljning av bokföringen och marknadsvärde ska göras 10 år senare.

Gynnsamt läge att sälja villor. Det behövs fler bostäder i Lycksele

Helene Johansson är fastighetsmäklare på Mäklarhuset i Lycksele. Hon visade statistik på prisutvecklingen av villor från 2010 (snittpris 1,5 mkr) till fram till idag 2017 (ca 1,750 mkr). Statistiken baserar sig på 721 försäljningar. Helene berättade hur Mäklarhuset kan jobba för att underlätta en försäljning för en kund, så att en flytt från villan är förberedd när en ny bostad dyker upp. Lycksele kommun jobbar just nu med att ta fram ett bostadsförsörjningsprogram. I den processen har man funnit 100-tals kvinnor som bor ensamma i villor. Helen berättade att i åtskilliga fall använder man endast bottenvåningen. Om villan är i hyfsad kondition är den inte svårsåld, men det blir knepigare om underhållet blivit alltför eftersatt.

En reflektion från SABO är att flera av dessa äldre personer kan behöva hjälp med att ordna hela flytten, en tjänst som f.ö. är ”RUT-ad” sedan juli 2016.

Det finns också många äldre i Lycksele som har mycket låg pensionsinkomst, dvs 12 000 kr brutto/månad.

Carina Hellström-Edvinsson, är VD i Lycksele Bostäder AB. Bolaget har ca 1330 lägenheter. Carina visade statistik över vilka som står i bolagets kundkö. Ca 300 köar för en bostad i centralorten och 185 för att få bostad på andra orter i kommunen. De köande finns i alla åldrar, men en avgjord majoritet är 65+. I centralorten finns närmare 140 köande i den åldersgruppen och åtskilliga är närmare 85 år gamla. Kommunen har sagt upp blockhyresavtalet för Nybrukets äldreboende. Fastigheten ägs av Lybo, som precis har påbörjat en ombyggnad av fastigheten. Den kommer få 49 lägenheter. Projektet kommer hyras ut till alla åldrar efter tiden i kundkön, men tidiga signaler säger att seniorer är den största intressentgruppen. Hemtjänsten kommer fortsätta hyra en lokal i fastigheten.

Det blir en rejäl uppförskning som görs i fyra etapper, samtidigt som en del gamla personer från det f.d. äldreboendet bor kvar. Ca 450 000 kr investeras i varje lägenhet, bl.a. installeras nya Balingslövs-kök och man får inglasade balkonger. Institutionsstämpeln ska försvinna. I november kommer det att finnas en visningslägenhet som ska möbleras av ett lokalt företag och man kommer ordna ett öppet hus. Sen börjar uthyrningen, den första etappen är klar för inflyttning den 1 februari 2018, allt ska vara klart under 2020. Hyresnivån är inte förhandlad än med Hyresgästföreningen, men den kommer att ligga mellan 1200 – 1300 kr/kvm.

Vilka nya bostäder vill seniorer i villa ha och hur tar man reda på det?

SABO, Ylva Sandström, gick kort igenom ett "tänk" om att all nyproduktion, oavsett målgrupp, måste ha god tillgänglighet och utformning, dvs "hårdvaran" måste vara bra från början. Det handlar oftast om enkla åtgärder. Om bostadsbolagen i egenskap av byggherrar påverkar projekteringen tidigt och håller tag i hur detta genomförs i samband med bygget, så blir merkostnaderna inga alls, eller blygsamma. Kommunerna ska inte behöva ge stöd till bostadsanpassningar pga tillgänglighetsmissar i nyproduktionen, om det inte handlar om mer avgjorda individuella anledningar. "Mjukvarorna" kan tillsättas direkt i t.ex. projekt med trygghetsboende, eller senare när behov uppstår. Exempel på detta är att pedagogisk personal kan ge stöd till aktiviteter och att kommunen kan ge stöd med välfärdsteknologi.

Helene Ersson är revisor på KPMG med inriktning på kommunernas verksamhet. Hon har en ovanligt bred kompetens; utbildad byggnadsingenjör, har jobbat som utvecklingsledare på socialförvaltningar och kan räkna. Helene har jobbat över 20 år i olika kommuner. I den rollen har hon anlåtits av bl.a. Nordanstigs kommun, som i samarbete med Nordanstigs Bostäder AB gjort en undersökning om intresset för trygghetsboende. Socialchefen + VD:n Birger Tehlin + Helene jobbade med dialogmöten med intressenter för att ta reda på vilka nya bostäder/nytt boende man ville ha. Greppet med dialogmötet kompletterades med att deltagarna också fick svara enskilt på frågor om sina behov och intressen, man fyllde i ett papper. Det visade sig då att den

”offentliga” diskussionen kunde skilja sig en del från de individuella svaren. 30 % av deltagarna vill flytta in direkt när ett trygghetsboende skulle vara klart, 40 % ville vänta och se/avvakta och 30 % tog ingen ställning. Resultatet har blivit att Nordanstigs Bostäder fattat beslut om att nyproducera ett trygghetsboende.

I Torsby har Helene varit med och genomfört ett mycket intressant utvecklings- och förändringsarbete med Finnskogahemmet. Från början skulle det läggas ner, men resultatet blev att säbo-platser finns kvar till en del och att tidigare ”platser” byggts om till lägenheter som hyrs av Torsby Bostäder. Några äldre personer i egna hem har flyttat dit. Det finns också en träffpunkt i den ombyggda fastigheten. Kommunens ekonomiska utfall av det hela lär vara klart positivt. Samarbetet detta projekt har gett ett ”sömlöst” resultat och samverkan tack vara ett nära och kreativt samarbete mellan berörda aktörer.

Gruppdiskussioner

Dagens samlade ”input” bearbetades i grupper. Två frågeställningar diskuterades i vardera fyra grupper, dvs i sammanlagt 8 grupper.

- Frågor om att samordna beställningar av nyproduktion
- Frågor om vad, och hur, vi bygger för att få en bra rörelse på den lokala bostadsmarknaden

Vad sades? Här är några inspel från diskussionerna.

Att samordna beställningar av nyproduktion

- Ja, vi vill gå vidare med att samordna beställningar av nyproduktion
- Ja, det tycker vår grupp också
- Ja, då ska vi ta hjälp av varandra och diskutera behoven och vilka projekt som behövs och hur det ska genomföras
 - ”Man är inte profet i sitt eget hemland”.
- Ja, och då behövs en gemensam organisation för projektledning och upphandling
 - ”den här idén är inte helt ny, vi har jobbat på detta sätt tidigare”.
- Ja, gå vidare, men hur många bolag och kommuner kan samverka i en och samma beställning?
 - kan en entreprenör starta två byggprojekt samtidigt?

Vad bygger vi för att få rörelse på den lokala bostadsmarknaden?

- Det gäller att kunna bygga i attraktiva lägen, på ett sätt så att det ändå blir ett relativt ”billigt” boende för vad man får.
 - att hitta upplägg som ger mervärden så att fler är villiga att betala lite mer

- Vi bör ta reda på mer om vilka incitament som finns för att flytta
- Kalix jobbar tillsammans med SBO (Statens Bostadsomvandling) om ett projekt med namnet "Njutbo". Det bör finnas en lägenhet där man kan samlas. Målgruppen är äldre, men det är inte ett trygghetsboende och det behövs inte fler särskilda boenden i Kalix.
 - o "I jobbet ingår att styra upp förväntansbilden".
- Storumans samhällsbyggnadschef framförde att "vi behöver få en rörelse på en ganska smal bostadsmarknad. Vi måste också ha fokus på framtiden när vi fattar beslut om byggproduktion"
- Man måste också titta på det nuvarande beståndet, med ett framtidsfokus. Det kanske kan utvecklas till seniorboende idag men behöver bli studentbostäder i framtiden

Övrigt

Kalixbos VD, Ingela Rönnbäck, nämnde att kommunen engagerat Kairos Future för ett utredningsarbete. Rapporten var klar i november 2016 och heter "Stora flytt- och boendestudien, specialrapport för Kalix kommun". *OBS, att den också finns under länken till SABOs hemsida, med namnet "Bo-och flytta-studien i Kalix".*

"I en strategi bör ingå att också avyttra olönsamma lägenheter".

SBO har jobbat med massor av bostadsprojekt i kommuner med krisad ekonomi. Idag jobbar man nästan enbart med projekt för äldre personer. SBO har samlat på sig en hel del erfarenheter som man kan ta del av i den fortsatta processen inom "Nordpolarbygg". Det nämndes att både Åsele och Sorsele fått hjälp av SBO.

