

Framtidenkoncernen lämnar yttrandet utan ställningstagande

Yttrande över motion av Axel Josefson (M) och Hampus Magnusson (M) om att sänka produktionskostnaderna för nyproduktion, H 2016 nr 168

Ärende

Förvaltnings AB Framtiden har ombetts lämna yttrande på ovanstående motion till Kommunstyrelsen.

Förvaltnings AB Framtiden

Detta svar är koncerngemensamt för Framtiden Byggutveckling AB, Poseidon, Bostadsbolaget, Familjebostäder och Gårdstensbostäder. Totalt förvaltar Framtidenkoncernen drygt 70 000 lägenheter i Göteborg och bidrar genom sitt fastighetsägande till att utveckla hyresrätten och stärka Göteborgs utveckling.

Framtiden har ett ansvar att färdigställa 1400 nya bostäder per år från och med 2018 och kommer därmed vara en viktig aktör tillsammans med övriga förvaltningar och bolag i staden för att uppfylla stadens mål.

Moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden kommer ta ett strategiskt ansvar för markanskaffning och kommer hantera tidiga skeden. Framtiden Byggutveckling AB kommer att ansvara för nyproduktion under såväl detaljplanprocess som projektering och produktion fram till inflyttning av nya hyresgäster. Bostadsbolagen ska sedan förvalta nyproduktionen och utföra renoveringsåtgärder i det befintliga bostadsbeståndet.

Bakgrund

Motionen syftar till att lyfta stadens ansvar för de höga produktionskostnaderna inom nybyggnation.

Göteborgs stad bör enligt förslaget aktivt arbeta med effektivisering. Här behövs enligt förslaget bland annat en översyn av kommunala avgifter, regler och särkrav. Produktionskostnaden kan även prövas som utvärderingskriterium i samband med markanvisning.

Motionen innefattar fyra punkter av åtgärder och vill i den första att berörda nämnder och styrelser aktivt ska arbeta med att minska sina och byggherrens produktionskostnader så att Göteborg kan bli ledande inom området. Den andra punkten handlar om att berörda nämnder och styrelser ska inleda ett arbete för att minimera de kommunala avgifterna för byggherrar. Den tredje punkten handlar om att berörda nämnder och styrelser ska inleda ett arbete för att ta bort de kommunala särkraven i byggprocessen. Den sista och fjärde punkter pekar på att pröva användningen av tak för produktionskostnaden i samband med markanvisningar.

Ställningstagande

Första punkten: Produktionskostnader

Framtiden stöder motionens innehåll i första punkten att det är problematiskt att kostnaderna för nyproduktion är höga och kraftigt stiger. Det är bekymmersamt att Sverige redan idag är ett av de

länder som har de högsta kostnaderna för nyproduktion. Här arbetar koncernen aktivt med en rad åtgärder för att hitta framkomliga vägar som styr mot lägre kostnader och lägre hyror i nyproduktion.

Koncernen anser att det är viktigt att reda ut vad som styr produktionskostnader och vad som ingår i själva begreppet produktionskostnader.

Entreprenadkostnaderna idag är rekordhöga och drivs upp bland annat av ett extremt marknadsläge och hög bostadsbrist. Det finns enligt koncernen och SABO, (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, bransch- och intresseorganisation för 300 allmännyttiga bostadsföretag) en bristande konkurrens mellan byggtreprenörer på marknaden i hela Sverige. I Göteborgsregionen är det, som framgår av motionen, en extra stor kapacitetsbrist. Det beror inte minst på att flera stora infrastrukturprojekt pågår parallellt med nyproduktion av bostäder.

Bostadsbristen som är särskilt markant i storstadsregioner som Göteborg är en annan viktig faktor. Därför är idag betalningsviljan hög hos konsumenter gällande nyproducerade bostadsrätter och privatbostäder i attraktiva lägen. Detta innebär att intresset från byggherrar och hela byggbranschen styrs mot segmentet äganderätter i attraktiva lägen, på bekostnad av kostnadseffektiva hyresrätter för alla.

Göteborg har till skillnad från delar av övriga Sverige geologiska förutsättningar och även markföreningar som medför fördyrande markarbeten, grundläggning samt sanering.

Förtätningsprojekt av hyresrätter med låga volymer inom befintligt bostadsbestånd är en annan svårighet som bidrar till högre kostnader.

Framtidenkoncernen bygger bostäder med fokus på långsiktig förvaltning och eftersträvar därför låga driftkostnader. En högre investeringskostnad med en högre kvalitet i byggmaterial och utförande samt en effektiv energihushållning kan många gånger leda till lägre livscykelkostnader för delar eller hela byggnaden. När det gäller sociala och ekologiska investeringar kan vackra gårdsmiljöer, solcellssatsningar, meningsfull sysselsättning, trivsel, gemenskap och ökat kvarboende vara en del av samhällsnyttan, höja fastighetsvärdet och bidra till en god affär för koncernen på längre sikt.

Det är ur koncernens synpunkt viktigt att hitta lösningar för att underlätta ett ökat industriellt byggande och utmana och bredda marknaden i Göteborg. Här arbetar Framtidenkoncernen just nu intensivt med att ta fram en ny byggstandard och utveckla tydliga, förenklade upphandlingsunderlag som öppnar marknaden även mot utländska aktörer och möjliggör härmed en ökad konkurrens. Tillsammans med SABO har vi träffat potentiella leverantörer i Tyskland, Baltikum och Polen. Vidare ser koncernen det som angeläget med ökat fokus på hållbar mobilitet och en översyn av parkeringssituationen i befintligt bestånd. Detta är ett led i att kunna fokusera på goda, klimateffektiva mobilitetslösningar för blivande nyinflyttade hyresgäster, utan kostnadsdrivande garagelösningar i kommande nyproduktion.

Punkterna två till fyra: Kommunala avgifter, särkrav och tak produktionskostnad

Koncernen kan användas som intressent i det fortsatta arbetet inom staden om delar av motionens intentioner blir verklighet.

Det är viktigt att kommunala avgifter, kommunala markpriser, särkrav och annat utgår från ett effektivt nyttoperspektiv och är transparenta. Förutsägbara villkor underlättar för en kostnadseffektiv produktion.

Det är nödvändigt att skapa samsyn mellan förvaltningar, nämnder och styrelser kring styrning och krav som påverkar plan- och byggprocessen för att nå goda lösningar.

Exempelvis kan en ökad flexibilitet i nya planer utgöra bättre förutsättningar för en kostnadseffektiv produktion. Små tomter med starkt styrande planbestämmelser avseende placering av bostadshus, styrd gestaltning och låg möjlighet till komplementbyggnader fördröjer idag många projekt. Planföreskrifterna ska förstås ändå vara relevanta och anpassade till fysiska förutsättningar på plats med hänsyn tagen till riksintressen, kulturmiljö, bullerkrav och dylikt.

Det bör skapas betydligt bättre förutsättningar för en ökad grad av industriellt byggande som samtidigt rimmar med god gestaltning och helhetssyn. Här kan exempelvis krav på lokaler i bottenvåningar många gånger försvåra ekonomin i bostadsprojekt och även motverka konceptuellt byggande.

Koncernen ser positivt på det arbete som sker inom BoStad 2021 och vill gärna att detta arbete med nytänkande fortgår och utvecklas även efter denna satsning. Det är angeläget med framförhållning i planarbetet så att koncernens ansvar om 1400 bostäder årligen kan säkerställas även efter BoStad 2021.

Satsningar på lägre avgifter och lättnader av krav i områden med stor betalningsvilja och ett stort byggherreintresse medför inte med självklarhet lägre boendekostnader. Åtgärden kan istället driva åt motsatt håll det vill säga gynna byggherrar och medföra högre vinstmarginaler. Det kan även styra mot spekulation så att förste köpare av bostadsrätt eller privatbostad omgående säljer till ett högre marknadsvärde.

I de delar av Göteborg där det finns intresse av nyproduktionssatsningar kan istället en effektiv plan- och bygglovsprocess, förutsättningar för konceptus, en mångfald yteffektiva bostäder vara uppslag till att bygga bort en del av bostadsbristen och starta flyttkedjor. En öppning mot nya marknader och skarpare konkurrens inom byggbranschen är en annan del av lösningen.

Däremot vore det både angeläget och banbrytande att få till en ökad investering av nya bostäder i våra sex prioriterade utvecklingsområden i Göteborg. Här är betalningsviljan låg och behovet av bostäder stort. Områdena omfattar Hammarkullen, Hjällbo, Norra Biskopsgården, Gårdsten, Bergsjön och Lövgärdet och här är trångboddheten dessutom hög. Det är i detta sammanhang nödvändigt att våga utmana gamla modeller och öppna alla möjligheter för att stimulera en positiv utveckling och nya långsiktiga investeringar.

I våra sex utvecklingsområden kommer koncernen att verka för satsningar på nyproduktion och vill kunna erbjuda bostäder med god kvalitet till rimliga hyresnivåer. Detta är en mycket stor utmaning med de förutsättningar som idag råder och det behövs en gemensam målbild inom staden och mycket stöd såväl politiskt som på tjänstemannanivå för att koncernen ska kunna nå framgång.

För att bland annat kunna bidra till minskad segregation och ökad blandstad krävs också att betydligt fler byggherrar satsar på nyproduktion av varierande skala och upplåtelseform i dessa sex utvecklingsområden. Här bör eventuella former av ekonomisk stimulans eller undantag från särkrav med syfte att nå produktionskostnad kopplas till skarpa krav på lägre utpris mot kund.

Ekonomiska perspektivet

Bedömningen är att möjligheten till ökad stimulans av åtgärder för att sänka produktionskostnaden i Göteborgs sex utvecklingsområden skulle medverka till lägre kostnader både i produktion och genom höjda fastighetsvärden.

Barnperspektivet (FN:s barnkonvention)

Inom koncernen bor många barn som gynnas av ett ökat bostadsbyggande och ett ökat utbud av bostäder kan samtidigt få fler barnfamiljer att stanna inom kommunen.

Jämställdhetsperspektivet

Satsningar på lägre produktionskostnader och rimliga hyresnivåer i nyproduktion bidrar till ökad jämställdhet.

Mångfaldsperspektivet

Möjligheter till olika upplåtelseformer och minskad såväl bostadsbrist som trångboddhet leder till en ökad social integrering.

Miljöperspektivet

Miljönyttan måste vara tydlig och kostnadseffektiv så att ekologiska aspekter i nyproduktion styr mot stadens miljömål och en hållbar stad.

Omvärldsperspektivet

Det finns stora möjligheter att innovativa arbetssätt inom staden som fokuserar på långsiktigt social inkludering har ett stort omvärldsintresse.

Styrelsen föreslås besluta

att som svar på motionen översända koncernens yttrande till Kommunstyrelsen

FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN

Mariette Hilmersson

Bilaga 1 Motionen



Handling 2016 nr 168

Motion av Axel Josefson (M) och Hampus Magnusson (M) om att sänka produktionskostnaderna för nybyggnation

Göteborg den 13 oktober 2016

Det är många som vill bygga i Göteborg och vi märker att det finns kapacitetsbrist både inom den kommunala förvaltningen och på den privata marknaden. I detta läge finns det en stor risk att kostnaderna för nybyggnation kommer att öka från redan höga nivåer. Sverige är redan i dag ett av de länder med de högsta kostnaderna för nybyggnation. En stor del av kostnaderna är skatter och avgifter och olika statliga krav som hanteras på nationell nivå, men det finns även kostnader på kommunal nivå som vi kan sänka.

På kommunal nivå ser vi att det är främst inom tre områden som vi aktivt kan arbeta med för att sänka produktionskostnaderna; kommunala avgifter och regler samt utvärderingskriterier i samband med markanvisningen.

Kommunen behöver aktivt arbeta med att effektivisera sitt arbete för att kunna sänka produktionskostnaderna och vi ser inte att kommunen ska vara kostnadsledande i landet utan snare tvärtom. Aktivitet som inte är lagstyrda, som till exempel 1 % regeln för konstnärlig utsmyckning, ska vara frivilliga för byggherren. Det bör också finnas en möjlighet för byggherren att själv utföra uppgifterna om det inte är lagkrav på att kommen ska göra det för att säkerställa en kostnadseffektiv kommunal verksamhet.

Ett annat område som kommunen kan effektivisera är avvecklandet av kommunala särkrav som exempelvis miljöanpassat byggande. I dag gör dessa krav det svårt för byggbranschen att skapa standardlösningar som kan tillämpas i alla kommuner. Staden behöver därför ha som standard att om man följer de nationella kraven så ska det vara möjligt att bygga i Göteborg. Kommunala särkrav kan om möjligt vara rekommendationer eller hjälp till byggherren men ska inte få hindra nybyggnation. Vi ställer oss också frågande till om kommunen i dagens situation och med den resursbrist som finns ska lägga resurser på att utveckla denna typ av riktlinjer och krav.

Vi vill pröva möjligheten att använda produktionskostnaden som ett utvärderingskriterie i samband med markanvisningar. Dagens system där framtida hyresnivåer ska styra blir felaktig när de finansieras antingen genom byggandet av bostadsrätter eller av andra hyresrätter i området. Att använda produktionskostnaden angriper roten till problemet samtidigt som det blir svårare att "manipulera" och ger en mer rättvis jämförelse.

Det är av yttersta vikt att vi arbetar med att sänka produktionskostnader eftersom det i förlängningen kommer att ge oss billigare boendekostnader över tid.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Göteborgs Stads kommunfullmäktige föreslås besluta

- Att berörda nämnder och styrelser aktivt ska arbeta med att minska sina och byggherrens produktionskostnader så att Göteborg kan bli ledande inom området
- Att berörda nämnder och styrelser inleder ett arbete för att minimera de kommunala avgifterna för byggherrar
- Att berörda nämnder och styrelser inleder ett arbete för att ta bort de kommunala särkraven i byggprocessen
- Att pröva användandet ett tak för produktionskostnaden i samband med markanvisningar

Axel Josefson (M)

Hampus Magnusson (M)