

Yttrande över motion (Dnr 0433/17) –Motion av Axel Josefson (M) och Hampus Magnusson (M) om att få fler utländska byggaktörer att etablera sig i Göteborg, H 2017 nr 21

Ärende

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

Förvaltnings AB Framtiden

Detta svar är koncerngemensamt och innefattar förutom moderbolaget, Framtiden Byggutveckling AB, Egnahemsbolaget, Poseidon, Bostadsbolaget, Familjebostäder och Gårdstensbostäder. Totalt förvaltar Framtidenkoncernen drygt 72 000 lägenheter i Göteborg och bidrar genom sitt fastighetsägande till att utveckla hyresrätten och stärka Göteborgs utveckling. Egnahemsbolaget nyproducerar bostadsrätter och äganderätter.

Framtiden har en ambitiös målsättning 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 bostadspolitiska 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 av hyresrätter under detaljplanprocess, projektering och produktion fram till inflyttning av nya hyresgäster. Bostadsbolagen ska sedan förvalta nyproduktionen och utföra renoveringsåtgärder i det befintliga bostadsbeståndet. Egnahemsbolaget säljer nya bostäder efter genomförd produktion.

Bakgrund

I motionen beskrivs att Göteborg är en växande stad som står inför betydande investeringar i ny infrastruktur, bostäder och verksamhetslokaler. Denna kraftiga expansion kan enligt motionen leda till kapacitetsbrist och bristande konkurrens bland de byggare som ska realisera dessa planer. En viktig del för att komma till rätta med kapacitetsbristen är att få fler utländska aktörer och personal att etablera sig i Göteborg. Etablering av utländska aktörer bidrar till ökad produktionskapacitet och kan skapa nya effektiva byggprocesser och innovativa lösningar baserade på egenutvecklade internationella värdekedjor. Detta leder till förbättrad konkurrens i samtliga bygg led och bidrar till att dämpa prisökningarna på inhemska insatsvaror vid högt kapacitetsutnyttjande. Trafikverket arbetar redan med att aktivt få till en etablering av utländska anläggningsentreprenörer. Göteborgs stad behöver ta fram en strategi för att få fler utländska aktörer att vilja etablera sig i Göteborg och undanröja hindren.

Att gå in på en ny marknad är förknippat med stora risker och kostnader för nya aktörer och Göteborgs stad behöver därför ta fram riktlinjer och åtgärder för att underlätta detta. Det kan handla om marknadsföring, hur bygghandlingar är framtagna, tillgång till byggbar mark för nya aktörer och dedikerade kontaktpersoner i förvaltningarna. Förslaget i motionen är:

- Att ta fram en strategi och åtgärder för att få fler utländska byggaktörer att etablera sig i Göteborg i syfte att öka produktionskapaciteten
- Att ge BRG i uppdrag att aktivt arbeta med att rekrytera utländska byggaktörer till Göteborg för att öka produktionskapaciteten i byggprocessen i Göteborg.

Ställningstagande

Framtiden stödjer motionens innehåll gällande att det är viktigt att ta fram en strategi och åtgärder för att få fler byggaktörer att etablera sig i Göteborg i syfte att öka produktionskapaciteten. Frågan är dock mer komplex än vad som framställs i motionen. Det finns fler faktorer som påverkar marknaden än kapacitetsbrist.

Det råder stor bostadsbrist i Göteborg och Framtiden Byggutveckling AB och Egnahemsbolaget kommer att spela en viktig roll i bostadsbyggandet inom staden. 1400 bostäder med kvalitet skall produceras årligen till rimliga hyror. Förutsättningarna att upphandla kostnadseffektiva entreprenader är i dagens läge svårt då upphandlingarna ska ske i en byggmarknad med de högsta bygghöjderna i EU. Marknaden präglas av höga priser, dålig konkurrens och låg kapacitet. För att förbättra möjligheterna att bygga bostäder till rätt prisnivåer behöver utgångspunkten på marknaden vara en fungerande konkurrens. Konkurrens driver utveckling och gör företag kostnadseffektiva, vilket ger bättre resursanvändning.

För att påverka möjligheten att bygga nya bostäder till rätt prisnivåer måste koncernen arbeta strategiskt med att bland annat stärka små och medelstora bolag, använda upprepningseffekt i byggandet i form av koncepthus, öppna upp möjligheter för utländska byggföretag att etablera sig här och att få fler bolag att arbeta med industriella processer.

Vägen till att öka konkurrensen på marknaden när det gäller bostadsbyggande är dessutom att ständigt ha en pågående dialog som möjliggör erfarenhetsåterföring och korrigeringar i den pågående byggprocessen. Framtiden Byggutveckling utvecklar upphandlingsunderlag som ska attrahera en sund konkurrens i hela byggbranschen.

Bolaget har även aktivt medverkat, tillsammans med SABO (Sveriges allmännyttiga bostadsföretag), i välplanerade besök i bland annat Polen, Estland, Lettland och Litauen, Tyskland och Spanien. Här har målet varit att knyta kontakter med seriösa byggföretag och få dem intresserade av den svenska bostadsproduktionen av allmännyttiga hyreslägenheter. Vid det senaste besöket hade Framtidenkoncernen med konkreta projektprospekt. Intresset är stort och kontakterna fördjupas efter besöken. Att få byggföretag från andra länder att etablera sig i Göteborg anser vi vara nödvändig för att lyckas med uppdraget att starkt öka bostadsproduktionen.

Koncernen har ett mycket gott samarbete med SABO, som representerar över 800 000 bostäder i Sverige. Organisationen har specialistkunskap inom upphandling och koncernen anser det lämpligt att gemensamt fortsätta verka i det nätverket när det gäller utländska kontakter och bostadsproduktion. Samverkan skedde även med Business Sweden under den senaste resan till Spanien. Det pågår ett koncept kring upphandlingsskola för utländska byggentreprenörer i SABOs regi vilket är mycket positivt.

Det finns behov av att underlätta för helt nya byggföretag från hela världen att etablera sig i Göteborg. Ny konkurrens krävs såväl inom projektering som för produktion av bostäder

BRG kan vara en viktig partner lokalt för att stödja etablering av utländska byggföretag i Göteborg och skapa nödvändiga ingångar i det svenska systemet. Det är positivt och nödvändigt med samverkan inom staden för att nå framgång i den processen.

Parallellt med den internationella satsningen har Framtiden Byggutveckling träffat svenska entreprenörer enskilt och i grupp för att hitta framkomliga vägar att nå målet om 1400 bostäder, med kvalitet till rimliga hyror.

Under våren planeras frukostträffar med svenska entreprenörer för att visa kommande projekt som ska upphandlas under året. Här är viktigt att vara lyhörd för synpunkter, inte minst från mindre och medelstora företag, för att kunna bredda konkurrensen och få in fler anbud.

Slutsatsen är att flera av de aktiviteter som framställs i motionen redan pågår inom Framtidenkoncernen. Kontakten med internationella byggföretag sker sedan en tid tillbaka i ett större sammanhang tillsammans med allmännyttan centralt i Sverige. Framtiden Byggutveckling startade skarpt med att utveckla kontakterna under augusti 2016 och Bostads AB Poseidon hade då sedan tidigare påbörjat det arbetet.

I dag är många utländska entreprenörer redan verksamma i Sverige som underentreprenörer eller genom bemanningsföretag men målet är att få hela bolag att etablera sig i Göteborg.

Konkurrensen inom bygg- och anläggningsbranschen är viktig och den stärks även genom bearbetning av den svenska marknaden och genom attraktiva upphandlingsunderlag. Det finns dessutom en rad andra åtgärder som koncernen genomför för att säkra leverans av 1400 bostäder årligen med kvalitet till rimliga hyror.

En strategi för att underlätta förstärkt etablering av utländska bygg- och anläggningsentreprenörer i Göteborg välkomnas. Det krävs samordning inom staden för att lyckas och denna process kan med fördel ledas av BRG.

De delar av motionen som ligger utanför Framtidenskoncernens ansvarsområde lämnas utan kommentarer.

Motionen kan med hänsyn till ovanstående varken tillstyrkas eller avstyrkas utan anses besvarad av koncernen i med detta yttrande.

Ekonomiska perspektivet

Bedömningen är att ökad konkurrens genom etablering av fler nya utländska byggföretag i Göteborg leder till att kostnaderna i nyproduktion sjunker.

Barnperspektivet (FN:s barnkonvention)

Inga särskilda aspekter.

Jämställdhetsperspektivet

Inga särskilda aspekter.

Mångfaldsperspektivet

Möjligheter till etablering av fler utländska byggföretag i Göteborg är positivt ur ett mångfaldsperspektiv.

Miljöperspektivet

Miljö- och kvalitetskraven säkras likvärdigt i svenska och utländska entreprenader.

Omvärldsperspektivet

Goda relationer till fler utländska byggföretag är positivt för Göteborg och säkrar leveransen av bostäder.

Styrelsen föreslås besluta

att varken tillstyrka eller avstyrka motionen och översända koncernens yttrande som svar till Kommunstyrelsen

att förklara punkten omedelbart justerad.

FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN

Mariette Hilmersson



Handling 2017 nr 21

Motion av Axel Josefson (M) och Hampus Magnusson (M) om att få fler utländska byggaktörer att etablera sig i Göteborg

Göteborg den 26 januari 2017

Göteborg är en växande stad och står inför betydande investeringar i ny infrastruktur, bostäder och verksamhetslokaler. BRG har beräknat att det kommer att investeras 1000 miljarder kronor i Göteborg fram till 2035. Detta är något som är bra för Göteborg och som kommer att skapa nya möjligheter för dess invånare.

Vi ser redan i dag att denna kraftiga expansion leder till kapacitetsbrist och bristande konkurrens bland de byggare som ska realisera dessa planer. Det finns ett antal exempel där Göteborgs stad inte har fått in anbud eller där priserna kraftigt har gått upp.

För att möjliggöra de ambitiösa utbyggnadsplanerna till en rimlig kostnad kommer det att krävas att fler intressenter vill vara med att bygga. Ett första viktigt steg är att analysera och utreda vilka flaskhalsar som finns i byggprocessen för att bättre förstå vilka områden som måste förstärkas. En viktig del i att åtgärda bristerna är att få fler utländska aktörer och personal att vilja etablera sig i Göteborg och att vara med att bygga Göteborg.

Etablering av utländska aktörer bidrar till ökad produktionskapacitet och kan skapa nya effektiva byggprocesser och innovativa lösningar baserade på egenutvecklade internationella värdekedjor. Detta leder till förbättrad konkurrens i samtliga byggled och bidrar till att dämpa prisökningarna på inhemska insatsvaror vid högt kapacitetsutnyttjande.

Detta är redan en etablerad praxis hos Trafikverket där de aktivt har marknadsfört stora upphandlingarna av anläggningsprojekt till utländska aktörer. Detta har bland annat lett till att ett antal stora utländska företagen har etablerat sig i Sverige med egna resurser i form av anställda, utrustning och material men också genom förvärv av svenska företag.

Göteborgs stad behöver ta fram en strategi för att få fler utländska aktörer att vilja etablera sig i Göteborg för att hjälpa till att bygga Göteborg. Att gå in på en ny marknad är förknippat med stora risker och kostnader för nya aktörer och Göteborgs stad behöver därför ta fram riktlinjer och åtgärder för att underlätta detta. Det kan handla om marknadsföring, hur bygghandlingar är framtagna, tillgång till byggbar mark för nya aktörer och dedikerade kontaktpersoner i förvaltningarna.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Göteborgs Stads kommunfullmäktige föreslås besluta

- Att ta fram en strategi och åtgärder för att få fler utländska byggaktörer att etablera sig i Göteborg i syfte att öka produktionskapaciteten
- Att ge BRG i uppdrag att aktivt arbeta med att rekrytera utländska byggaktörer till Göteborg för att öka produktionskapaciteten i byggprocessen i Göteborg.

Axel Josefson (M)

Hampus Magnusson (M)