



Yttrande över motion av Axel Josefson (M) och Hampus Magnusson (M) om att sänka produktionskostnaderna för nybyggnation

Till Göteborgs kommunfullmäktige

Kommunstyrelsens förslag

Kommunstyrelsen tillstyrker yrkande från MP, S och V den 8 november 2017 och föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

Punkterna 1 och 2 i den av Axel Josefson och Hampus Magnusson väckta motionen anses besvarade, punkterna 3 och 4 i motionen avslås i enlighet med yrkande från MP, S och V den 8 november 2017.

Vid behandlingen av ärendet i kommunstyrelsen antecknade representanterna för MP, S och V som yttrande en skrivelse från den 8 november 2017.

Lars Hansson (SD) antecknade som yttrande en skrivelse från den 3 oktober 2017.

Göteborg den 8 november 2017
Göteborgs kommunstyrelse

Ulf Kamne

Mathias Sköld



Yttrande (MP), (S), (V)
Kommunstyrelsen 2017-11-08
Ärende 3.3

Angående yrkande från (KD) och (L) på motion från Axel Josefson (M) och Hampus Magnusson (M) om att sänka produktionskostnaderna för nybyggnation

Kristdemokraterna och Liberalerna skriver i sitt yrkande att: ”Vi vill att de krav som ställs under hela kedjan från idé till bygglov ska harmoniera med nationella riktlinjer och inte gå utöver vad som är nödvändigt.”

Genom markanvisning kan kommunen ta hänsyn till många parametrar som är viktiga för stadsutvecklingen i stort. T.ex. har kommunen kunnat ha högre ambitioner gällande byggnaders energiförbrukning, vilket förutom de miljömässiga fördelarna, också på sikt ger lägre driftkostnader. Att en liten del av byggkostnaden går till konstnärlig gestaltning har bidragit positivt till städerna. Att inte kunna ha ambitioner som går utöver de mest basala nationella riktlinjerna innebär att frånsäga sig det demokratiska mandatet från medborgarna att styra mot en mer hållbar samhällsutveckling. Det gagnar inte arbetet för ett hållbart och jämlikt Göteborg.



Yrkande MP, S, V

Kommunstyrelsen

Ärende 3.3

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

Motionen har ett vällovligt syfte i att vilja minska produktionskostnaderna för nybyggnation. Byggekostnaderna är höga, bland annat beroende på bristande konkurrens på byggmarknaden. Göteborg stad gör flera markanvisningar som lämpar mindre byggbolag, som ett sätt att öka konkurrensen, utöver att det sprider riskerna med nybyggnaden i staden och skapar mer varierad bebyggelse. Det ligger både i exploatörernas och i kommunens intresse att produktionskostnaderna ska sjunka. Vi ser däremot inte att förslagen i motionen är lämpliga för att uppnå syftet. I sammanhanget ska dock kommas ihåg att produktionskostnaden är frikopplad från boendekostnaden.

Redan idag arbetar kommunen med att vara effektiva och att hålla nere kostnader, såväl kommunens egna som kommunens kunders. Om taxorna skulle sänkas skulle det innebära en ökad börda för skattekollektivet, vilket inte vore rättvist. Skattebetalarnas pengar behövs bättre på andra håll i stadens verksamheter. Det tas inte ut överpriser. Taxor får inte vara högre än självfinansiering, enligt kommunallagen.

De så kallade särkrav som främst har diskuterats är frågan om energihushållning, parkering och konstnärlig utsmyckning. Energikraven i Göteborg är med skärpningen av Boverkets byggregler bara snäppet över den nivå Boverket har som krav. Att exploatörer ska jobba med konstnärlig gestaltning av sin nyproduktion har till en liten kostnad haft stor betydelse för svenska städer och de offentliga rummet de senaste 80 åren. Det kommunala "särkrav" som i allra högst utsträckning påverkar produktionskostnaderna är parkeringsnormen, där varje parkeringsplats för bil kostar flera hundra tusen kronor att bygga, en kostnad som få byggare självfinansierar, utan som vanligen subventioneras att alla boende, även de som inte själva utnyttjar parkering.

Vid markanvisningar finns det parametrar som ur samhällets perspektiv är viktigare att trycka på än produktionskostnaderna. Det ligger inte i någons intresse att ha höga produktionskostnader. Marknaden vill ändå hålla nere byggekostnaderna, vi ser inte värdet i att kommunen skulle ha det som en särskild



markanvisningstävling. Det viktiga för den boende är inte vad bostaden kostade för byggbolaget att bygga. Det viktiga är vad bostaden kostar att hyra eller köpa. Där använder sig Göteborgs stad redan idag av takkostnader för boendekostnader. Men att som motionen föreslår – att kommunen eller politiker i en nämnd ska lägga sig i och diktera produktionskostnader för privata företag på byggmarknaden är direkt olämpligt.

Kommunstyrelsen/kommunfullmäktige föreslås besluta

att enligt ovanstående resonemang anse punkterna 1-2 i motionen besvarade

att enligt ovanstående resonemang avslå punkterna 3-4 i motionen

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

Förslag till beslut i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige

- Att anse motionen besvarad
- Att kommunstyrelsen får i uppdrag att sammanställa vilka krav som kan harmonieras med nationella riktlinjer samt vilka krav i byggprocessen i övrigt som kan förenklas

Ärendet

Sverige är det land i Europeiska Unionen där det är dyrast att bygga. Samtidigt är bristen på bostäder stor i stora delar av landet och på många håll råder det även brist på kontorslokaler och lokaler för annan verksamhet. Göteborg, som har styrts av de rödgröna i 23 års tid, är inget undantag. Motionärerna lyfter därför ett stort problem som kräver en rad åtgärder såväl lokalt som nationellt, vilket också påpekas i motionen.

Vi delar den problembild som beskrivs och delar också i stort synen på vilka lösningar som krävs. Liksom motionärerna anser vi att Göteborg ska bli ledande i arbetet med att minska såväl egna som byggbolagens kostnader. Vi anser också att de avgifter som finns i samband med byggnation ska minimeras så att självkostnadspris gäller. Avgifter finns av en anledning, då de bekostar de tjänster som utförs. Alternativet är i många fall att kostnader får tas av skattekollektivet, vilket inte är en bra lösning. Vi ser positivt på att aktörer ska få bekosta och utföra planarbete. Genom att tillåta privat initiativrätt kan aktörer på eget initiativ själva ta fram och få planer prövade. Det leder till att kostnaderna för aktörerna inte blir större än nödvändigt.

Avseende så kallade kommunala särkrav, delar vi uppfattning och ambition helt med motionärerna, men anser att formuleringen är olycklig då det inte är lagligt att ställa särkrav. Vi vill att de krav som ställs under hela kedjan från idé till bygglov ska harmoniera med nationella riktlinjer och inte gå utöver vad som är nödvändigt. För att kunna säkerställa att detta sker vill vi att samtliga krav som skulle kunna harmonieras med nationella riktlinjer sammanställs och redovisas för kommunstyrelsen.

När det gäller att pröva användandet av ett tak för produktionskostnaden i samband med markanvisningar ser vi risken att kvaliteten blir lidande. Högre kostnader än nödvändigt ligger inte i byggbolagens intresse. Däremot ser vi att det finns produktionskostnader att spara genom så kallade koncepthus och industriellt byggande. Exempel på detta är SABO:s kombohus eller BoKlok. Vi vill att Göteborg ska ha en välkomnande attityd till dessa koncept.

Sänka produktionskostnaderna för nybyggnation

Öka konkurrens

I svaret från AB Framtiden nämns att 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 byggentreprenörer på marknaden i hela Sverige.

SD lade redan 2015-10-08 en motion om ett ungdomsbostadsprogram. En av åtgärderna i den motionen var att öka konkurrensen genom utländska aktörer, vilket stämmer väl med den analys som AB Framtiden gör.

Effektivisering av handläggningen

”För att snabbare lösa bostadsbristen bör man sätta en enkel kravspecifikation” är ett citat från SD-motionen från 2015.

I svaret från stadsbyggnadskontoret finns följande citat som stämmer väl överens med SD-motionens intention:

”Stadsbyggnadskontoret driver kontinuerligt ett utvecklingsarbete för att effektivisera processerna inom plan, bygg och lantmäteri. Syftet är framförallt att minska handläggningstider och resursinsatser. Målet är att göra tiden mellan idé till färdig byggnad så kort som möjligt. Som exempel kan nämnas att kontoret sedan ett år tillbaka jobbar tillsammans med FK och TK i en GEM (gemensam detaljplaneprocess) som syftar till att effektivisera handläggningen och korta tiderna”



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2017-08-02
Diarienummer 1384/16

Stadsledningskontoret

Stadsutveckling
Hedwig Andrén
Telefon 031-368 02 33
E-post: hedwig.andren@stadshuset.goteborg.se

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

Motionen

Axel Josefsson (M) och Hampus Magnusson (M) föreslår kommunfullmäktige att ge berörda nämnder och styrelser i uppdrag att aktivt arbeta med att minska sina och byggherrens produktionskostnader så att Göteborg kan bli ledande inom området. Berörda nämnder och styrelser ska inleda ett arbete för att minimera de kommunala avgifterna för byggherrar och ta bort de kommunala särkraven i byggprocessen samt att pröva användandet av ett tak för produktionskostnaden i samband med markanvisningar.

Motionärerna framför att det är viktigt att kommunen aktivt arbetar med att se över kommunala avgifter och regler samt använda utvärderingskriterier i samband med markanvisningar, detta för att sänka produktionskostnaderna för nybyggnation.

Remissinstanser

Motionen har remitterats för yttrande till byggnadsnämnden, fastighetsnämnden och Förvaltnings AB Framtiden. Remissinstansernas svar är sammanställda i nedanstående tabell.

Remissinstans	Beslut	Kommentar
Byggnadsnämnden	Anser motionen besvarad med förvaltningens yttrande	Stadsbyggnadskontoret driver kontinuerligt ett utvecklingsarbete för att effektivisera processerna inom plan, bygg och lantmäteri. Syftet är framförallt att minska handläggningstider och resursinsatser. Målet är att göra tiden mellan idé till färdig byggnad så kort som möjligt.
Fastighetsnämnden	Avstyrker	Minskade produktionskostnader har inte på ett självklart sätt en avgörande betydelse för bostadsbyggandets omfattning och inte heller för boendekostnader. Det finns många andra faktorer som tillsammans

		har betydelse, t.ex. vad avser bristande konkurrens inom byggsektorn och den rådande marknadssituationen med bostadsbrist och hög efterfrågan på bostäder. Incitamenten för att minska byggsektorns produktionskostnader bör i stället finnas hos byggsektorn själv. Intresset för att minska omkostnaderna måste rimligen finnas hos de byggande aktörerna eftersom det också ökar möjligheten för ett bättre ekonomiskt resultat.
Förvaltnings AB Framtiden	VD-skrivelse för hela koncernen	Framtidenkoncernen arbetar utifrån en ny organisation intensivt med att ta fram en ny byggstandard och utveckla tydliga, förenklade upphandlingsunderlag som öppnar marknaden även mot utländska aktörer och möjliggör därmed en ökad konkurrens.

Ekonomiska konsekvenser

Remissinstanserna svarar att förvaltningarna uppdaterar avgifter och regler årligen. Avgifterna som tas ut ska täcka förvaltningarnas kostnader.

Barn-, mångfalds-, jämställdhets- och miljöperspektivet

Syftet med kommunala särkrav har varit att säkerställa politiska visioner som ”God bebyggd miljö”, som är ett av stadens miljömål som innefattar dessa perspektiv.

Omvärldsperspektivet

I plan- och bygglagen (PBL 4a §) finns en bestämmelse som anger att en kommun inte får ställa egna krav på ett byggnadsverks tekniska egenskaper vid planläggning, i andra ärenden enligt PBL eller i samband med genomförande av detaljplaner. Bestämmelsen gäller inte en kommun i dess egenskap av byggherre eller fastighetsägare.

Stadsledningskontoret

Hedwig André
Handläggare

Jessica Granath
Avdelningschef

Bilaga 1

Motionen

Bilaga 2

Byggnadsnämndens handlingar

Bilaga 3

Fastighetsnämndens handlingar

Bilaga 4

Förvaltnings AB Framtidens handlingar

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)



Göteborgs Stad Byggnadsnämnden

Utdrag ur protokoll

Sammanträdesdatum 2017-06-21

Remissvar - Motion av (M) om att sänka produktionskostnaderna för nybyggnation

§ 292, dnr 0789/16

Kommunstyrelsen hade till byggnadsnämnden för yttrande översänt ovan nämnda motion.

Handling: Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

Yrkanden

Ann Catrine Fogelgren (L) bifall till motionen och

ordföranden Emmali Jansson (MP) bifall till kontorets förslag.

Propositioner

ordföranden ställde propositioner på beslut om bifall till ovan nämnda yrkanden och fann att sitt egna förslag vunnit.

Byggnadsnämnden hade alltså beslutat:

att som svar på motionen översända ovan nämnda tjänsteutlåtande.

Vid protokollet

Agnetha Carlsson
Sekreterare

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2017-06-07
BN 2017-06-21
Diarienummer 0789/16

Planavdelningen

Martin Storm
Telefon 031-368 18 35
E-post: martin.storm@sbk.goteborg.se

Svar på remis - sänka produktionskostnaderna för nybyggnation

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta:

att som svar på motionen översända detta tjänsteutlåtande till kommunstyrelsen.

Ärendet

Axel Josefson (M) och Hampus Magnusson (M) har till kommunfullmäktige lämnat en motion om att sänka produktionskostnaderna för nybyggnation. De sammanfattar sin motion i fyra punkter:

- 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

Stadsbyggnadskontoret svarar på de punkter i motionen som berör byggnadsnämndens verksamhetsområde.

1. Stadsbyggnadskontoret driver kontinuerligt ett utvecklingsarbete för att effektivisera processerna inom plan, bygg och lantmäteri. Syftet är framförallt att minska handläggningstider och resursinsatser. Målet är att göra tiden mellan idé till färdig byggnad så kort som möjligt. Som exempel kan nämnas att kontoret sedan ett år tillbaka jobbar tillsammans med FK och TK i en GEM (gemensam detaljplaneprocess) som syftar till att effektivisera handläggningen och korta tiderna. Med målet att minska ledtiderna samt leverans- och kvalitetssäkra genomförande av detaljplaner har en motsvarande process - VEX (verksamhetsutveckling inom exploateringsprocessen) - startats i syfte att öka samordningen och tidigt synliggöra de ekonomiska konsekvenserna.

Satsningen på nya arbetssätt inom ramen för BoStad2021, där Staden och byggherrarna samverkar i parallella processer, ligger också i linje med att minska tider och säkra leveranser med bibehållen kvalitet.

2. Stadsbyggnadskontoret gör fortlöpande en översyn av avgifter och taxor för att dessa ska vara så låga som möjligt men ändå täcka de kostnader som kontoret har.

3. Sedan 1 januari 2015 är så kallade ”särkrav” otillåtna enligt plan- och bygglagen (PBL Kap 8 § 4a). Om en kommun ställer sådana särkrav är de enligt lagen utan verkan.

Stadsbyggnadskontoret

Agneta Hammer
Stadsbyggnadsdirektör

Katja Ketola
Chef strategiska avdelningen

Bilaga

01. Motionen



Göteborgs Stad
Fastighetsnämnden

Utdrag ur protokoll

Sammanträdesdatum 2017-03-20

Yttrande till kommunstyrelsen över motion av Axel Josefson (M) och Hampus Magnusson (M) om att sänka produktionskostnaderna för nybyggnation

§ 55, diariernr 7493/16

HANDLING

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2017-02-06

Yrkande L

TIDIGARE BEHANDLING

Bordlagt 2017-02-06, § 11

YRKANDEN

Charlotte Darvik (L): bifall till yrkande från L, bilaga 1

Hampus Magnusson (M): bifall till motionen i sin helhet

Jahja Zeqiraj (S): bifall till kontorets förslag

PROPOSITIONSORDNING

Ordföranden Jahja Zeqiraj meddelar att hans eget yrkande är huvudförslag.

Nämnden godkänner följande propositionsordning

a) proposition på Charlotte Darviks yrkande och Hampus Magnussons yrkande för att utse motförslag till huvudförslaget

b) proposition på Jahja Zeqirajs yrkande och det yrkande som fastighetsnämnden utser till motförslag

Ordförande Jahja Zeqiraj ställer proposition på yrkandena enligt punkt a) och finner att nämnden beslutat att utse Hampus Magnussons yrkande till motförslag.

Ordförande Jahja Zeqiraj ställer proposition på yrkandena enligt punkt b) och finner att fastighetsnämnden antagit Jahja Zeqirajs yrkande. Omröstning begärs.

OMRÖSTNING

Godkänd voteringsproposition: "Ja-röst för Jahja Zeqirajs yrkande. Nej-röst för Hampus Magnussons yrkande".

Anna Ericson, Ingrid Andreae, Bobbo Malmström, Håkan Bernhardsson och Jahja Zeqiraj röstar Ja (5)

Hampus Magnusson, Catrin Bengtsson och Birgitta Gunér röstar Nej (3)

Charlotte Darvik avstår från att rösta

BESLUT

Fastighetsnämnden beslutar:

Motionen av Axel Josefson (M) och Hampus Magnusson (M) om att sänka produktionskostnaderna för nyproduktion avstyrks.

RESERVATION

Ledamöterna för M reserverar sig mot förslaget med hänvisning till sitt yrkande.

Vid protokollet

Sirpa Bernhardsson

Justerat

2017-03-30

Ordförande

Jahja Zeqiraj

Justerare

Hampus Magnusson

Yttrande till kommunstyrelsen över motion av Axel Josefson (M) och Hampus Magnusson (M) om att sänka produktionskostnaderna för nybyggnation

Det finns goda intentioner i motionen gällande att sänka produktionskostnaderna för nybyggnation. Motionärernas lösningar är dock något oprecisa och siktar inte alltid rätt. När det gäller lägre produktionskostnader så agerar Framtiden nu mer för att få till just det. Staden kan dock bistå genom att se till att det finns mark att tillgå och möjliggöra för byggande av flerbostadshus med byggsystem. Det är ett uppdrag för byggnadsnämnden att hantera genom att göra flexibla planer och på fastighetsnämnden som hanterar en hel del mark. Liberalernas förslag om att bygga 300 000 nya bostäder i glesbebyggda områden som exempelvis Angered centrum och Södra Biskopsgården hade som intention att bistå byggnation av bostäder till lägre slutpris för konsumenten, något som fastighetsnämnden beslutade att ta fram en delstrategi utifrån. Att få till en variation i form som exempelvis Egna hems-byggande och byggemaskiner samt fler generationsboenden och generationsöverskridande verksamheter i samma byggnad kan också bidra. Det finns även en fråga kring kostnader för parkering i relation till nybyggnation i centrala delar av staden som är intressanta i sammanhanget, något som berörs i mobilitetsarbetet som nu är på remiss.

Avgifter finns av en anledning och bekostar de tjänster som utförs. Alternativet blir i många fall att skattekollektivet får ta ett större ansvar, vilket inte är en bättre lösning. När det gäller möjligheten för aktörer att själva bekosta och utföra planarbete så har Göteborgs stad, efter initiativ från Alliansen, meddelat regeringen att vi vill bli försökskommun för så kallad privat initiativrätt. Det ligger nu på regeringskansliets bord och vi ser fram emot snar återkoppling i frågan. Inom ramen för Bostad2021 finns också ett initiativ från byggnadsnämnden för att utreda om det är möjligt med sänkt avgift för byggherrarna i projekten när de gör mer själva i utredningsarbetet.

När det gäller särkravsfrågan så har vi mycket riktigt som kontoret skriver inga större skillnader. Det område som vi har något högre krav är för miljöanpassat byggande, men det ligger nära Boverkets krav och behandlas också som ett separat ärende vid sammanträdet. Vi är dock öppna för att utvärdera kostnads- och påverkans effekterna av kraven för miljöanpassat byggande.

Gällande tak för produktionskostnad är vi tveksamma till det med tanke på vad konsekvenserna ska bli om man inte lyckas hålla nere dem som tänkt och vad man får för kvalitetsresultat. Det ligger inte i någons intresse att ha höga produktionskostnader.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Fastighetsnämnden föreslås besluta:

Att anse motionen besvarad med motivering enligt ovan

Tjänsteutlåtande

Till fastighetsnämnden
2017-02-06
Diarienummer 7493/16

Analys och utredning

Stephan Cedergren
Telefon: 368 12 14
E-post: stephan.cedergren@fastighet.goteborg.se

Yttrande till kommunstyrelsen över motion av Axel Josefson (M) och Hampus Magnusson (M) om att sänka produktionskostnaderna för nybyggnation

Förslag till beslut

Motionen av Axel Josefson (M) och Hampus Magnusson (M) om att sänka produktionskostnaderna för nyproduktion avstyrks.

Ärendet

I en motion av Axel Josefson (M) och Hampus Magnusson (M) framförs att det är viktigt att sänka produktionskostnaderna för nybyggnation. Detta kan göras genom att kommunen aktivt arbetar med att se över kommunala avgifter och regler samt utvärderingskriterier i samband med markanvisningar. Kommunfullmäktige föreslås därför besluta att:

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

Stadsledningskontoret har översänt motionen till bland annat fastighetsnämnden för yttrande. Yttrandet skall lämnas senast den 28 februari 2017.

Sammanfattning

Fastighetskontoret instämmer i motionens beskrivning av att det är höga produktionskostnader för nybyggnation i Sverige.

Kontorets uppfattning är att minskade produktionskostnader inte på ett självklart sätt har en avgörande betydelse för bostadsbyggandets omfattning och inte heller för boendekostnaderna. Det finns många andra faktorer som tillsammans har betydelse, t.ex. vad avser bristande konkurrens inom byggsektorn och den rådande marknadssituationen med bostadsbrist och hög efterfrågan på bostäder. Kontoret ser därför att det inte finns anledning att använda ett tak för produktionskostnad i samband med markanvisningar. Incitamenten för att minska byggsektorns produktionskostnader bör istället finnas hos byggsektorn själv

Det finns en sammanblandning och begreppsförvirring av vad som avses med s.k. särkrav. De tekniska egenskapskrav som har varit under diskussion under senare år har varit kraven som avser energihushållning och tillgänglighet. I Göteborg ställs inte högre krav på tillgänglighet än vad som anges i Boverkets byggregler (BBR). När det gäller energihushållning har staden, genom programmet för miljöanpassat byggande, ställt högre krav än vad som anges i BBR. BBR har dock skärpts och är numera nära de nivåer som anges i programmet för miljöanpassat byggande. Kontorets uppfattning är dessutom att det är möjligt att i detta avseende ställa högre krav i nämndens roll som stadens fastighetsägare.

De kriterier och krav som kommunen ställer upp för en markanvisning kan bidra till ett innovativt byggande och är inte med automatik ett hinder för konkurrens. Det kan t.o.m. vara så att en kommuns krav på marknadens aktörer stimulerar till konkurrens. En grundförutsättning är att kommunens krav och kriterier är tydliga för marknaden och att det även finns en tydlighet och transparens i vem som får en markanvisning.

Överväganden

Fastighetskontoret instämmer i motionens beskrivning av att det är höga produktionskostnader för nybyggnation i Sverige. Statistik från EU:s statistikorganisation Eurostat visar att Sverige har bland de högsta priserna för bostadsbyggande i EU. Endast ett land hade högre priser än Sverige under 2015. Ett annat tecken på detta förhållande är att byggnadsprisindex har ökat med 66 % under perioden 2005-2015 medan konsumtionsprisindex har ökat med 12 % under samma period.

En grundläggande orsak till de höga produktionskostnaderna i Sverige är den bristande konkurrensen inom byggsektorn. Redan 2002 tillkallade regeringen en kommission med uppdrag att granska byggsektorn och föreslå åtgärder som syftade till att främja konkurrensen och motverka konkurrensbegränsande beteende. Kommissionen skulle vidare föreslå åtgärder som syftade till att hålla nere byggkostnaderna och höja kvaliteten inom bygg- och anläggningssektorn. I Byggkommissionens betänkande *"Skärpning gubbar! Om konkurrensen, kostnaderna, kvaliteten och kompetensen i byggsektorn"* framträder en bild av en sektor där en branschstruktur med hög koncentration, vertikal integration och starka inslag av korsvis ägande i kombination med en rad problem, såsom svag importkonkurrens och inträdesbarriärer, leder till ett svagt konkurrenstryck. Enligt betänkandet ger det symptom i form av höga priser, svårigheter att påverka utbudet, låg produktivitet, dålig kvalitet och svagt omvandlingstryck.

Regeringen gav 2008 Statskontoret i uppdrag att göra en nulägesbeskrivning av byggsektorn. Resultatet redovisades i rapporten *"Sega gubbar? En uppföljning av Byggkommissionens betänkande "Skärpning gubbar!"* I rapporten konstaterade Statskontoret att sektorn är starkt fragmenterad i olika byggled och organisationer och att de flesta av de åtgärder som vidtagits för att förbättra sektorn handlar om punktvisa insatser. Inget av de förslag som lämnades av Byggkommissionen hade lett till någon större förändring av sektorns arbets sätt och attityder.

Även i den s.k. byggkonkurrensutredningen *"Plats för fler som bygger mer"* från 2016 konstateras att det finns tecken på att konkurrensen i vissa avseenden fungerar mindre väl i byggsektorn.

På ett mer indirekt vis har staten gjort insatser för att påverka produktionskostnader och förhållandena i byggbranschen. Framför allt har detta skett med statsbidrag av olika slag. Boverket gjorde under 2005 en utvärdering av det statliga stöd som lämnades till

bostadsbyggandet under perioden 1993-2004. Boverkets slutsats var att stöden sammantaget påverkade bostadsbyggandet, men inte i tillräcklig omfattning. Stöden har inte heller medfört att kostnaderna för bostadskonsumenten har minskat. Under 2016 infördes ett nytt statligt investeringsstöd för anordnande av nya hyresbostäder och bostäder för studerande. Detta investeringsstöd är dock kopplat till att säkerställa rimliga boendekostnader. För Göteborgsregionens del innebär det att normhyran inte får överstiga 1 350 kr per kvadratmeter boarea per år för att kunna ta del av investeringsstödet.

I motionen lyfts frågan om kommunala avgifter. Fastighetskontoret har inga synpunkter på de avgifter som hänförs till andra verksamheter i staden. Den kostnad som är av större betydelse för exploatörer och som omfattas av fastighetsnämndens ansvarsområde är i stället prissättningen vid överlåtelse eller upplåtelse av stadens mark till exploatörer.

När en kommun ska överlåta, eller upplåta, mark måste hänsyn till olika regler av både nationell och EG-rättslig karaktär. Dessa regler innebär att en kommun måste ha en prissättning på mark som motsvarar marknadsvärdet.

Fastighetskontorets uppfattning är att det finns en sammanblandning och begreppsförvirring av vad som avses med s.k. särkrav. Det finns bl.a. en sammanblandning av vilka krav som avses och i vilket skede de ställs och vad som hindrar och inte hindrar kommuner från att ange olika typer av förutsättningar för att kunna få en markanvisning.

I plan- och bygglagen (PBL 4a §) finns sedan 2014 en bestämmelse som anger att en kommun inte får ställa egna krav på ett byggnadsverks tekniska egenskaper vid planläggning, i andra ärenden enligt PBL eller i samband med genomförande av detaljplaner. Bestämmelsen gäller inte en kommun i dess egenskap av byggherre eller fastighetsägare. Med tekniska egenskapskrav menas de som anges i 4 §, dvs:

1. bärförmåga, stadga och beständighet,
2. säkerhet i händelse av brand,
3. skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljön,
4. säkerhet vid användning,
5. skydd mot buller,
6. energihushållning och värmeisolering,
7. lämplighet för det avsedda ändamålet,
8. tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga,
9. hushållning med vatten och avfall, och
10. bredbandsanslutning.

De tekniska egenskapskrav som har varit under diskussion under senare år har varit kraven som avser energihushållning och tillgänglighet. I Göteborg ställs inte högre krav på tillgänglighet än vad som anges i Boverkets byggregler (BBR). När det gäller energihushållning har staden, genom programmet för miljöanpassat byggande, ställt högre krav än vad som anges i BBR. BBR har dock skärpts och är numera nära de nivåer som anges i programmet för miljöanpassat byggande. Kontorets uppfattning är dessutom att det är möjligt att i detta avseende ställa högre krav i nämndens roll som stadens fastighetsägare. Tillåtligheten av att ställa egna krav som fastighetsägare har ännu inte prövats i domstol.

Ökade energikrav innebär en viss ökning av de direkta produktionskostnaderna i samband med investeringen. Ett konkret exempel är Hamnhuset på Södra Älvstranden, där

merkostnaden uppgick till 4 procent. Till detta ska då också läggas de minskade driftskostnaderna som innebär att merkostnaden för produktionen hämtas hem inom några få år. Energieffektiva byggnader ger t.o.m. sänkta livscykelkostnader eftersom löpande förvaltningskostnader, dvs. inköp av energi, minskar.

Kontorets uppfattning är att de kriterier och krav som kommunen ställer upp för en markanvisning kan bidra till ett innovativt byggande och är inte med automatik ett hinder för konkurrens. Det kan t.o.m. vara så att en kommuns krav på marknadens aktörer stimulerar till konkurrens. I Göteborg finns allmänt många intressenter för olika markanvisningar och det finns ett stort antal byggföretag av varierande storlek som fått markanvisningar. En grundförutsättning är att kommunens krav och kriterier är tydliga för marknaden och att det även finns en tydlighet och transparens i vem som får en markanvisning.

Sammanfattningsvis är fastighetskontorets uppfattning att minskade produktionskostnader inte på ett självklart sätt har en avgörande betydelse för bostadsbyggandets omfattning och inte heller för boendekostnaderna. Det finns många andra faktorer som tillsammans har betydelse, t.ex. vad avser bristande konkurrens inom byggsektorn och den rådande marknadssituationen med bostadsbrist och hög efterfrågan på bostäder. Kontoret ser därför att det inte finns anledning att använda ett tak för produktionskostnad i samband med markanvisningar. Ett sådant krav skulle sannolikt också medföra problem vid kravställande, med tanke på definitionen av vad som avses med produktionskostnader, och även vid uppföljningen av markanvisningar.

Incitamenten för att minska byggsektorns produktionskostnader bör i stället finnas hos byggsektorn själv. Intresset för att minska omkostnaderna måste rimligen finnas hos de byggande aktörerna eftersom det också ökar möjligheten för ett bättre ekonomiskt resultat.

Martin Öbo
T f fastighetsdirektör

Stephan Cedergren
Utvecklingschef

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 fastighetsäggande 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 fördyrar 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

**Styrelsen/
Mariette Hilmersson**