

Utlåtande 2006:156 RIII (Dnr 316-79/2006)

Byggekostnadsprojektets genomförande - avrapportering 2005

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande
Rapporten "Byggekostnadsprojektets genomförande" godkänns.

Föredragande borgarrådet Leif Rönngren anför följande.

Bakgrund

Under 2003 genomfördes "Utredning avseende åtgärder för att minska kostnaderna vid nyproduktion av bostäder" på uppdrag av Stockholms Stadshus AB. Kommunfullmäktige godkände den 7 juni 2004 utredningens rapport och beslutade att stadens bostadsbolag, stadsbyggnadsnämnden och dåvarande gatu- och fastighetsnämnden skulle delta i pilotprojekt inom följande områden.

- Utveckling av planprocessen i samverkan
- Utveckla byggprocessens tidiga skeden
- Utveckla styrning och kompetens i projekteringsfasen
- Stimulera det industriella byggandet
- Öka insyn och pressa priser i de underliggande leden

Under hösten 2004 och våren 2005 har ett omfattande arbete pågått med de fem pilotprojekten, huvudsakligen inom ramen för konkreta plan- och byggprojekt. Utvecklingsprojektet har samordnats med stadsledningskontorets projekt 20 000 bostäder och letts av en styrgrupp med representanter från stadsledningskontoret, bostadsbolagen, SISAB, stadsbyggnadskontoret och Stock-

holms Stadshus AB. Projektets resultat redovisas i slutrapporten "Byggkostnadsprojektets genomförande – avrapportering september 2005" (*bilaga*).

Byggkostnadsprojektet har syftat till att effektivisera hela byggprocessen för att åstadkomma kostnadseffektiva lösningar vid byggande av hyresbostäder. Målet har varit att minska kostnadsnivåerna med 25-30 % under perioden 2004-2006 jämfört med 1999-2002. Vid avrapporteringen hösten 2005 hade stadens bostadsbolag uppnått en kostnadsminskning med cirka 15 %. Det finns ett antal åtgärder som enligt slutrapporten är nödvändiga för att kunna åstadkomma en fortsatt positiv utveckling och uppnå det ursprungliga målet.

Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB beslutade i december 2005 att för egen del godkänna byggkostnadsprojektets slutrapport och hemställa att kommunfullmäktige godkänner avrapporteringen.

Remisser

Ärendet är för synpunkter remitterat till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser i likhet med Stockholms Stadshus AB att kommunfullmäktige bör godkänna rapporten "Byggkostnadsprojektets genomförande".

Mina synpunkter

Jag kan konstatera att vi kommer att klara stadens målsättning om 20 000 bostäder under mandatperioden. Det är en historisk bedrift som många har bidragit aktivt till att förverkliga, såväl inom staden som utanför. Att frågan har prioriterats av majoriteten och genom att de allmännyttiga bostadsföretagen har kunnat agera som motorer i detta arbete har förutsättningarna varit de rätta för att åstadkomma detta för stockholmarna goda och nödvändiga resultat.

Det andra målet som ibland kommer i skymundan i debatten framför kvantitetsmålet är målet om att pressa kostnaderna och därmed priserna i nyproduktionen. Även här kan jag konstatera att vi redan nu har uppnått de mål som vi satte upp innan mandatperioden. Målet var att under mandatperioden sänka boendekostnaderna med 25-30 %, vilket således har uppnåtts. Det är extra glädjande då många har tvivlat på möjligheten att åstadkomma dessa resultat under så pass kort tid, eftersom utgångsläget inte var det bästa.

Bostadsbristen är ett arv från tidigare majoriteter i stockholmsområdet och dagens utveckling visar på behovet av en långsiktig och konjunkturoberoende planerings- och byggprocess. Det tar tid att rätta till gamla försyndelser, men vi är på god väg att skapa goda förutsättningar för en framtida jämn takt i nyproduktionen som också innehåller en kostnadskontroll och prisdämpning.

Det är viktigt att det finns tillräckligt med hyreslägenheter för att möjliggöra bostadskarriär eller flexibilitet där flyttningar med kort varsel är möjliga för familjer som växer eller när nya arbetsmöjligheter skapas. På bostadsmarknader dominerade av äganderätt visar erfarenheten att svårigheter att sälja bostaden blir ett hinder för arbetskraftens rörlighet. Inte minst möjligheterna att rekrytera människor från andra länder är beroende av att det finns möjlighet att pröva sig fram utan alltför långtgående bindningar av sparkapital.

För att åstadkomma en hållbar tillväxt och för att återupprätta en väl fungerande bostadsmarknad utifrån den sociala bostadspolitiska aspekten, som anger bostaden som en mänsklig rättighet, är det av betydelse att samtliga samhällsaktörer tar sitt ansvar.

De allmännyttiga bostadsföretagen och det offentliga har sin självklara roll att säkerställa att byggandet även löper under tider av lågkonjunktur, vilket t.ex. var fallet i början av denna mandatperiod. Det handlar om det kommunala ansvaret att med sina egna bostadsföretag bygga också när och där privata fastighetsägare finner risken för stor eller vinstmöjligheterna för osäker. Staden arbetar vidare aktivt med att åstadkomma en kortare och effektivare planeringsprocess.

De privata företagen på bygg- och bostadsmarknaden har också ett ansvar som de måste ikläda sig för att matcha de satsningar kommunerna gör. Det handlar i lika hög grad om långsiktiga villkor för byggherrarna, att tänka nytt, spännande och samtidigt ta tillvara kreativiteten hos entreprenörer och stadsplanerare samt inte minst stockholmarnas egna idéer. Byggandet fungerar som en motor i samhällsekonomin. Varje byggnadsarbetare sysselsätter i sin tur ett antal anställda i materialindustrin och installationsbranscherna.

Regering och riksdag ansvarar för att skapa de rätta förutsättningarna genom lagstiftning och finansieringssystem. Staten måste tillskapa ekonomiska incitament för att kommunerna fullt ut skall kunna ta sitt bostadspolitiska ansvar och för att driva på utvecklingen av allmännyttan. Det handlar om hyresrätter och bostadsrätter, flerfamiljshus, stadsvillor, atriumhus, parhus och villor.

Förra mandatperioden fick Stockholm förlita sig på vad en diffus "marknad" kunde prestera i form av nyproduktion av bostäder. Få nya bostäder byggdes, framförallt bostadsrätter och fokus låg på bostadsrättsomvandling och avyttring av allmännyttans hyresrättsbestånd. Vid nuvarande majoritets tillträde stoppades utförsäljningen av allmännyttan och arbetet med det ambitiösa projektet om 20 000 nya bostäder i blandade upplåtelseformer inleddes.

Det är viktigt att bygga bostäder som alla kan efterfråga och det är bra att allmännyttan har lyckats sänka byggkostnaderna. Enligt statistik från bostads-

förmedlingen som framkommit efter byggkostnadsutredningen har totalt hyresnivåerna på nyproduktion i Stockholms stad sänkts med upp till 30 % enligt färsk statistik från bostadsförmedlingen. Förmedlingen av bostäder hos bostadsförmedlingen kommer under 2006 att vara över 10 000 lägenheter, vilket är en tredubbling sedan 2001 och en tydlig konsekvens av den ökade bostadsbyggnationen. I takt med att fler och fler lägenheter förmedlas minskar också kötiderna kraftigt.

Stadens arbete för att påverka byggkostnaderna och möjliggöra lägre boendekostnader ska fortsätta. I strävan att pressa produktionskostnaderna och hyresnivåerna i nyproduktion ytterligare kan flera åtgärder vidtas. Det handlar bland annat om att i större omfattning använda industrialiserat byggande, prefabricerade materiel som metod samt tillåta olika former av typhus.

Projekt 20 000 har resulterat i en dramatisk ökning av antalet påbörjade detaljplaner och markanvisade lägenheter; det har resulterat i att både de kommunala bostadsbolagen och kommunens förvaltningar har påbörjat ett medvetet arbete för att pressa ned hyresnivåerna i nyproduktionen. Projekt 20 000 har även haft som ambition att dra till sig nya aktörer på byggmarknaden och antalet verksamma entreprenörer har ökat från 28 (1999-2002) till omkring 90 olika byggherrar. Detta har gett positiva och kostnadssänkande effekter.

Det här ärendet visar hur medveten och strategisk användning av de verktyg staden förfogar över leder till sänkta byggkostnader och möjliggör produktion av bostäder som alla kan efterfråga.

Med hänvisning till ovanstående anser jag att rapporten "Byggkostnadsprojektets genomförande" godkänns.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Kristina Axén Olin* och *Sten Nordin* (båda m) och *Lotta Edholm* (fp) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. avslå föredragande borgarråds förslag till beslut
2. godkänna rapporten
3. därutöver anföra följande.

Föredragande borgarråd påstår i ärendet att staden nått målet att bygga 20 000 nya bostäder under den snart avslutade mandatperioden. Det är ett direkt osant påstående som inte på något sätt vidimeras av socialdemokraterna. Verkligheten är att det inte byggts fler lägenheter den här mandatperioden än den förra. Mellan 1999 och 2002 färdigställdes 6 094 nya lägenheter i nya hus. Hittills har det under den gångna man-

datperioden färdigställts 6 346 nya lägenheter i nya hus. Det återstår alltså över 13 000 nya bostäder att färdigställa för att målet ska vara uppnått. Socialdemokraterna har i skrivande stund 25 dagar på sig.

Vidare påstår föredragande borgarråd att målet om att byggkostnaderna ska sjunka med 25-30 % är uppnått. I verkligheten framgår av rapporten att den genomsnittliga byggkostnaden i stadens egna bolag, vilket är glädjande, men med 15 %.

Även om det är glädjande att den nuvarande majoriteten fortsatt den förra borgerliga majoritetens arbete för att minska byggkostnaderna – bland annat genom att få in fler aktörer – så återstår det mycket att göra för att sänka bygg- och därmed boendekostnaderna. Det är fortfarande alldeles för dyrt och krångligt att bygga nya bostäder i Stockholm. Det krävs en ny regering som på allvar ser över boendebeskattningen, byggmomsen och dagens storstadsfientliga lagstiftning som miljöbalken och plan- och bygglagen. Det krävs och en ny politisk ledning i Stockholms stad som ställer krav på bland annat en snabbare planprocesser med punktlighetsmål och kortare beslutsvägar.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

Rapporten ”Byggkostnadsprojektets genomförande” godkänns.

Stockholm den 23 augusti 2006

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Leif Rönngren

Anette Otteborn

Reservation anfördes av *Kristina Axén Olin*, *Sten Nordin* och *Rolf Könberg* (alla m), *Lotta Edholm* och *Ann-Katrin Åslund* (båda fp) och *Ewa Samuelsson* (kd) med hänvisning till reservationen av (m) och (fp) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Under 2003 genomfördes ”Utredning avseende åtgärder för att minska kostnaderna vid nyproduktion av bostäder” på uppdrag av Stockholms Stadshus AB. Kommunfullmäktige godkände den 7 juni 2004 utredningens rapport och beslutade att stadens bostadsbolag, stadsbyggnadsnämnden och dåvarande gatu- och fastighetsnämnden skulle delta i olika pilotprojekt vilka syftar till att sänka produktionskostnaden. Under hösten 2004 och våren 2005 har ett omfattande arbete pågått med de fem pilotprojekten, huvudsakligen inom ramen för konkreta plan- och byggprojekt. Projektets resultat redovisas i slutrapporten ”Byggkostnadsprojektets genomförande – avrapportering september 2005”.

REMISSER

Ärendet är för synpunkter remitterat till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, daterat den 15 februari 2006, har i huvudsak följande lydelse.

BAKGRUND

Under 2003 genomfördes en utredning om minskade produktionskostnader i nyproduktionen av bostäder på uppdrag av Stockholms Stadshus AB. Kommunfullmäktige godkände i juni 2004 utredningens rapport och beslutade att stadens bostadsbolag, stadsbyggnadsnämnden och dåvarande gatu- och fastighetsnämnden skulle delta i pilotprojekt inom följande områden.

- Utveckling av planprocessen i samverkan
- Utveckla byggprocessens tidiga skeden
- Utveckla styrning och kompetens i projekteringsfasen
- Stimulera det industriella byggandet
- Öka insyn och pressa priser i de underliggande leden

Under hösten 2004 och våren 2005 har ett omfattande arbete pågått med de fem pilotprojekten, huvudsakligen inom ramen för konkreta plan- och byggprojekt. Utvecklingsprojektet har samordnats med stadsledningskontorets projekt 20 000 bostäder och letts av en styrgrupp med representanter från stadsledningskontoret, bostadsbolagen, SISAB, stadsbyggnadskontoret och Stockholms Stadshus AB. Projektets resultat redovisas i slutrapporten ”Byggkostnadsprojektets genomförande – avrapportering september 2005”.

RAPPORTEN

Byggkostnadsprojektet har syftat till att effektivisera hela byggprocessen för att åstadkomma kostnadseffektiva lösningar vid byggande av hyresbostäder. Målet har varit att minska kostnadsnivåerna med 25-30 % under perioden 2004-2006 jämfört med 1999-2002. Vid avrapporteringen hösten 2005 hade stadens bostadsbolag uppnått en kostnadsminskning med cirka 15 %. Det finns ett antal åtgärder som enligt slutrapporten är nödvändiga för att kunna åstadkomma en fortsatt positiv utveckling och uppnå det ursprungliga målet.

ÄRENDETS BEREDNING

Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB beslutade i december 2005 att för egen del godkänna byggkostnadsprojektets slutrapport och hemställa att kommunfullmäktige godkänner avrapporteringen. Kommunstyrelsen har remitterat ärendet till stadsledningskontoret. Inom stadsledningskontoret har ärendet beretts av infrastrukturavdelningen.

STADSLEDNINGSKONTORETS SYNPUNKTER

Stadsledningskontoret har som framgår ovan deltagit aktivt i byggkostnadsprojektet och samordnat arbetet med projektet 20 000 bostäder. Rapporten visar att arbetet inom projektet har inneburit minskningar av bostadsbolagens produktionskostnader men också att det krävs ett målmedvetet och långsiktigt arbete för att den positiva utvecklingen ska kunna fortsätta. Stadsledningskontoret anser i likhet med Stockholms Stadshus AB att kommunfullmäktige bör godkänna rapporten "Byggkostnadsprojektets genomförande".