

Handläggare: Susanna Höglund
Telefon: 08-508 29 758

Till
Äldre- och ytterstadsroteln

Remiss om Motion om finansiering av byggandet av bostäder och upprustning av stadens miljonprogram

Svar på remiss från Äldre- och ytterstadsroteln (Dnr: 567/2012)

Sammanfattning

Beslut om antal lägenheter i nyproduktion

Kommunfullmäktige har i samband med budget för år 2012-2014 beslutat att antalet påbörjade bostäder ska uppgå till 4 500 per år och antalet hyresrätter ska uppgå till 1 500 per år under perioden. I budgeten anges också en målsättning om att det ska byggas 5 000 lägenheter per år fram till år 2030.

Sammantaget anser koncernledningen att kommunfullmäktige tagit tydliga beslut och angivit en målsättning för hur många bostäder allmännyttan ska bygga de närmaste åren.

Tidplan för upprustning av miljonprogrammet

Under åren 2009-2011 har "Stimulans för Stockholm" genomförts, vilket omfattat åtgärder om ca 5 mdkr i upprustning av det befintliga fastighetsbeståndet. Dessa insatser har omfattat hela fastighetsbeståndet, med en betydande del i miljonprogramsområdena. Omfattande åtgärder har kunnat tidigareläggas genom "Stimulans för Stockholm", men fortsatta upprustningsåtgärder planeras fortgå ända fram till år 2025.

Koncernledningen anser att bolagen genomfört en betydande upprustning av miljonprogrammet och tidplaner för den fortsatta upprustningen, redovisas för kommunfullmäktige i samband med beslut om budget och flerårsplaner.

Finansiering av upprustning av miljonprogrammet

Finansiering sker genom en kombination av upplåning hos stadens internbank och eget kapital. Upprustning av det befintliga fastighetsbeståndet finansieras även till viss del av minskade driftskostnader, som en följd av de underhållsåtgärder som genomförs. I de fall värdehöjande åtgärder genomförs, ska möjligheten till hyreshöjning prövas genom sedvanlig förhandling. Under 2009-2013 har bostadsbolagens resultatkrav sänkts med sammantaget ca 700 mnkr per år, genom satsningen "Stimulans för Stockholm", vilket medfört att överskottet från realisationsvinsterna från fastighetsförsäljningarna bidragit till finansiering av upprustningsåtgärder. Utan genomförda försäljningar hade möjligheten till nyproduktion, upprustning och underhåll varit mer begränsad.

Sammantaget anser koncernledningen att bolagens höga soliditet och finansiella styrka, genom de försäljningar som genomförts, bidragit till förutsättningarna att genomföra den nyproduktion och upprustning som kommunfullmäktige ålagt dem genom satsningen ”Stimulans för Stockholm”. Satsningen har bl.a. omfattat miljonprogramsområdena. Stadens ekonomiska stabilitet ger bättre lånevillkor, och därmed lägre finansiella kostnader för de investeringar som planeras genomföras för kommunkoncernen

Ärendet

Äldre- och ytterstadsroteln har remitterat ”*Motion om finansiering av byggandet av bostäder och upprustning av stadens miljonprogram*” till bland annat Stockholms Stadshus AB. Stockholms Stadshus AB har i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem. Nedan följer en redovisning av bolagens remissvar i huvudsak. Remissvaren i sin helhet återfinns i bilagorna.

Motionärerna Ann-Margarethe Livh (V) och Ann Mari Engel (V) föreslår, mot bakgrund av bostadsbolagens fastighetsförsäljningar, att kommunfullmäktige beslutar om;

1. Hur många bostäder allmännyttan ska bygga årligen.
2. En tidplan för upprustning av fastigheter inom miljonprogrammet.
3. En total kalkyl för kostnaderna för ovanstående med redovisning för hur finansiering ska ske.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB.

Underremisser

Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse.

Svenska Bostäder har en detaljerad upprustningsplan för hela fastighetsbeståndet inkl miljonprogrammet. Upprustningen har inom ramen för ”Stimulans för Stockholm” under åren 2009-2013 startas upp tidigare, om än med större kraft. Behovet kommer dock att finnas även efter 2013 och fram till ca 2025. Därefter bedöms bolaget rustat hela beståndet till ett miljöeffektivt, tryggt och trivsamt boende för stockholmarna som skall stå sig många år framöver.

Svenska Bostäder har en för dagen mycket stark balansräkning och bedöms på egen hand kunna ta hand om det framtida upprustningsbehovet utan att för den skull äventyra bolagets finansiella ställning. Investerings- och underhållsvolym tas upp i budget och treårsplaner. Finansieringen skall ske via sänkta driftkostnader, som en följd av de underhållsåtgärder som sker i fastighetsbeståndet. I de fall som värdehöjande åtgärder görs i bostäderna, skall möjligheten till hyreshöjning prövas. Bolaget har också under 2009-2013 negativa operativa avkastningskrav från ägaren, vilket gör att det egna kapitalet som byggts upp via reavinster från fastighetsförsäljningar nu används, vilket också är att betrakta som en finansiering. (bilaga 1).

Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse.

Genom den styrning som såväl bolagens styrelse utövar, men också genom de mål som kommunfullmäktige fastställer årligen i budgeten anges redan i dag produktionsmål för bolagens byggproduktion. Bolaget rapporterar sedan löpande under året i det stadsövergripande s.k. integrerade ledningssystemet hur produktionsmålet utvecklas.

Att bygga nya bostäder i Stockholm är en komplex process. Tillgång till mark i kombination med prisläge samt krav på t.ex. god arkitektonisk utformning, gör att byggprocessen tar tid och det krävs omfattande arbete för att realisera ett byggprojekt från idé till verklighet.

Ambitionen att dessutom tillgodose god dialog med medborgare och sakägare under projektens gång, innebär ytterligare ett viktigt men svårt tidssatt moment.

Ett led i att förkorta denna tid, är det arbete som pågår för att se över t.ex. handläggningstider i bygglovsprocessen m.m. Staden har här till viss del rådighet, men flera frågor regleras via lagstiftning. Komplexiteten innebär därför att det emellanåt kan vara svårt att med exakthet leva upp till målen då yttre faktorer påverkar. Likaså bör produktionsmålet anpassas efter konjunkturen för att undvika att stadens bolag betalar överpris för projekt och entreprenader.

Ett sätt att kompensera för konjunkturen har varit projektet ”Stimulans för Stockholm”. Inom ramen för ”Stimulans för Stockholm” har staden utökat och intensifierat möjligheterna till att genomföra nödvändiga och angelägna upprustningar i beståndet, men också direkta energieffektiviseringar, nyproduktion m.m.

”Stimulans för Stockholm” är ett ägardirektiv där den ekonomiska omfattningen godkännts av kommunfullmäktige och där en övergripande inriktning för användningen av medlen angetts, men där detaljplaneringen åvilat vart och ett av bolagen som ingått i satsningen.

”Stimulans för Stockholm” går nu mot sitt slut, med många viktiga åtgärder genomförda. Då upprustning nu går in i ett mer normalt läge, kan konstateras att upprustnings- och underhållsinsatser över tid måste grunda sig på fastighetsvisa och affärsmässiga bedömningar. Bolagen måste här med sin kompetens, erfarenhet och med hänsyn tagen till ekonomiska förutsättningar, kunna göra planering utifrån de ramar som anges i ägardirektiven.

(bilaga 2)

Stockholms shems remissvar har i huvudsak följande lydelse.

Stockholms hem har i uppdrag att bygga i genomsnitt 525 lägenheter per år under de närmaste åren. Grovt räknat kostar byggandet av en lägenhet idag knappt två miljoner kronor. För Stockholms shems del skulle nyproduktionen i genomsnitt kosta knappt 2 miljarder kronor per år med ovannämnda nyproduktionsnivå.

Stockholms hem arbetar, fram till slutet på 2013, med att renovera sitt bostadsbestånd från 1950-talet. Dessa knappt 12 000 lägenheter har då stambytt och fått nya badrum. Fastigheterna från 1960 – 1975 med cirka 5 000 lägenheter, har under tiden underhållits löpande och är i tämligen gott skick. En inventering av dessa fastigheter och deras skick kommer att påbörjas inom kort, varför Stockholms hem ännu inte kan redovisa några kostnader för upprustningen av miljonprogrammet.

Finansiering av ny- och ombyggnadsprojekten kommer som vanligt att ske genom en kombination av upplåning via Stockholms Stadshus AB och eget kapital.

(bilaga 3)

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen redovisar följande som svar på motionärens förslag.

Nyproduktion

Kommunfullmäktige har i samband med budget för år 2012-2014 beslutat att antalet påbörjade bostäder ska uppgå till 4 500 per år och antalet hyresrätter ska uppgå till 1 500 per år under perioden. I budgeten anges också en målsättning om att det ska byggas 5 000 lägenheter per år fram till år 2030.

Enligt bolagens ägardirektiv i budgeten, ska bolagen bidra till nyproduktionen. Under år 2012 anger bolagen i stadens ILS-system att de planerar påbörja ca 1 600 lägenheter, vilket motsvarar målsättningen.

För närvarande omfattar bostadsbolagens planerade nyproduktion ca 7 500 lägenheter i större projekt över 50 mnkr den närmaste 5-årsperioden.

Sammantaget anser koncernledningen att kommunfullmäktige tagit beslut och angivit en tydlig målsättning för hur många bostäder allmännyttan ska bygga de närmaste åren.

Upprustning av miljonprogrammet

I stadens bostadsbolag utgör ca 30-40 % bostäder, som är byggda mellan 1960-1979, varav en stor del är byggda under miljonprogrammet. AB Svenska Bostäder har den största andelen, 39 %, medan Familjebostäders andel uppgår till endast 28 %. Hos Familjebostäder och Stockholms hem har större delen av detta bestånd upprustats kontinuerligt och är i relativt gott skick. Hos Svenska Bostäder, som har den största andelen och volymen lägenheter från denna tidsperiod, återstår stora upprustningsbehov. Omfattande åtgärder har kunnat tidigareläggas genom ”Stimulans för Stockholm”, men fortsatta upprustningsåtgärder planeras fortgå ända fram till år 2025.

Under åren 2009-2011 har ”Stimulans för Stockholm” genomförts, vilket omfattat åtgärder om ca 5 mdkr i upprustning av det befintliga fastighetsbeståndet. Av dessa 5 mdkr omfattar ca 40 % upprustning, energieffektivisering och trygghetsåtgärder. Dessa insatser har omfattat hela fastighetsbeståndet med en betydande del i miljonprogramsområdena.

”Stimulans för Stockholm” fortsätter fram till 2014 och därefter planeras underhållsnivån återgå till en normal nivå. Under åren 2009-2013 har bostadsbolagens resultatkrav sänkts med sammantaget ca 700 mnkr per år, vilket medför att överskott/realisationsvinster från fastighetsförsäljningar ianspråkats för upprustningsåtgärder.

Koncernledningen anser att bolagen genomfört en betydande upprustning av miljonprogrammet, samt att tidplaner för den fortsatta upprustningen redovisas för kommunfullmäktige i samband med beslut om budget och flerårsplaner.

Finansiering

Budget inför 2012 och flerårsprogrammet för 2013-2015 omfattar investeringar i de tre bostadsbolagen om ca 5 mdkr per år. Nyproduktionen bedöms omfatta ca 1 500 lägenheter per år och utgör därmed ca 3 mdkr av den totala volymen. Nyproduktionen finansieras av hyresintäkter från de nya bostäderna. Finansiering sker både genom en kombination av upplåning hos stadens internbank och eget kapital.

Upprustning av det befintliga fastighetsbeståndet finansieras även till viss del av minskade driftskostnader, som en följd av de underhållsåtgärder som genomförts. I de fall värdehöjande åtgärder genomförts, ska möjligheten till hyreshöjning prövas genom sedvanlig förhandling.

Under 2009-2013 har bostadsbolagens resultatkrav sänkts med sammantaget ca 700 mnkr per år genom satsningen ”Stimulans för Stockholm”, vilket medför att överskottet från realisationsvinsterna från fastighetsförsäljningarna bidragit till finansiering av upprustningsåtgärder. Utan genomförda försäljningar hade möjligheten till nyproduktion, upprustning och underhåll varit begränsad.

Sammantaget anser koncernledningen att bolagens höga soliditet och finansiella styrka, genom de försäljningar som genomförts, bidragit till förutsättningarna att genomföra den nyproduktion och upprustning som kommunfullmäktige ålagt dem genom satsningen ”Stimulans för Stockholm”. Satsningen har bl.a. omfattat miljonprogramsområdena. Ökad grad av lånefinansiering hade påverkat kommunkoncernens soliditet. Den finansiella styrkan staden har idag, 67,3 % (2011), bygger på en stor andel eget kapital som ökat genom bl.a. försäljningar.

En viktig förutsättning för att staden ska kunna genomföra planerade investeringar med finansiell styrka, är att en god balans mellan egen finansiering och upplåning även finns i framtiden. Stadens ekonomiska stabilitet ger bättre lånevillkor, och därmed lägre finansiella kostnader för de investeringar som planeras att genomföras för kommunkoncernen.

Irene Svenonius
VD

Bilaga

1. Remissvar från Svenska Bostäder
2. Remissvar från Familjebostäder
3. Remissvar från Stockholmshem



2012-06-01

Remiss – Motion (2012-19) om finansiering av byggandet av bostäder och upprustning av stadens miljonprogram.

1. Svenska Bostäder har ett tydligt mål från KF och ägaren Stadshus AB om vilken nyproduktionsvolym bolaget skall nå under mandatperioden.
2. Svenska Bostäder har en detaljerad upprustningsplan för hela fastighetsbeståndet inkl miljonprogrammet. Upprustningen har inom ramen för "stimulans för Stockholm" under åren 2009-2013 startas upp tidigare om med större kraft. Behovet kommer dock att finnas även efter 2013 och fram till ca 2025. Därefter bedöms bolaget rustat hela beståndet till ett miljöeffektivt, tryggt och trivsamt boende för Stockholmare som skall stå sig många år framöver.
3. Svenska Bostäder har en för dagen mycket stark balansräkning och bedöms på egen hand kunna ta hand om det framtida upprustningsbehovet utan att för den skull äventyra bolagets finansiella ställning. Detta är unikt i en jämförelse med många andra bolag i landet som står inför samma utmaning de närmaste åren. Investerings- och underhållsvolym tas upp i budget och treårsplaner. Finansieringen skall ske via sänkta driftkostnader som en följd av de underhållsåtgärder som sker i fastighetsbeståndet. I de fall som värde höjande åtgärder görs i bostäderna skall möjligheten till hyreshöjning prövas. Vi har också under 2009-2013 negativa operativa avkastningskrav från ägaren vilket gör att vi tar i anspråk det egna kapitalet som byggts upp via reavinster från fastighetsförsäljningar, är också att betrakta som en finansiering.

2012-06-01

AB Svenska Bostäder

Lars Brogren

FAMILJEBOSTÄDER

Svar på motion av Ann-Margarethe Livh och Ann Marie Engel (båda V) om finansiering av byggandet av bostäder och upprustning av stadens miljonprogram.

Bakgrund

Ann- Margarethe Livh och Ann Marie Engel, båda V, skriver i en motion till Stockholms kommunfullmäktige att en av de allra viktigaste framtidsutmaningarna för Stockholm är att hantering av försäljning av stadens bostäder och fastigheter, samt utmaningen att bygga fler hyresrätter som människor med låga inkomster kan efterfråga.

Motionärerna konstaterar också att upprustningen av stadens miljonprogram ställer stora ekonomiska krav på staden och anser därför att stadens förtroendevalda bör vara informerade om storleken på kapitalinsatserna samt var dessa pengar skall tas.

Skriftställarna föreslår med hänvisning till detta att Kommunfullmäktige bör besluta om hur många bostäder som skall byggas av staden bolag årligen, tidplan för upprustning av miljonprogrammet samt total kalkyl för kostnaderna av ovanstående och redovisning av hur finansiering skall ske.

Med anledning av ovanstående får Familjebostäder anföra följande;

Familjebostäders huvuduppgift är att aktivt förvalta det bestånd bolaget har samt att bygga nya bostäder. Årsproduktionsmålet för 2012 för Familjebostäder ligger strax under 500 lägenheter och ett intensivt arbete pågår för att nå detta mål. Såväl förvärv av projekt som projekt via markanvisning är nödvändigt för att bolaget skall kunna leverera denna volym bostäder.

Genom den styrning som såväl bolagens styrelse utövar, men också genom de mål som kommunfullmäktige fastställer årligen i budgeten anges redan i dag produktionsmål för bolagens byggproduktion. Bolaget rapporterar sedan löpande under året i det stadsövergripande sk integrerade ledningssystemet hur produktionsmålet utvecklas.

Familjebostäder anser att Kommunfullmäktige genom sina ägaruppgifter sätter tydliga årsmål för bostadsproduktionen på det sätt som görs redan idag. Det skapar tydlighet och drivkraft.

Att bygga nya bostäder i Stockholm är en komplex process. Tillgång till mark i kombination med prisläge samt krav på t ex god arkitektonisk utformning gör att byggprocessen tar tid och det krävs omfattande arbete för att realisera ett byggprojekt från idé till verklighet.

Ambitionen att dessutom tillgodose god dialog med medborgare och sakägare under projektens gång innebär ytterligare ett viktigt men svårt tidssatt moment.

Ett led i att förkorta denna tid är det arbete som pågår för att se över t ex handläggningstider i bygglovsprocessen m.m. Staden har här till viss del rådighet, men flera frågor regleras via lagstiftning. Komplexiteten innebär därför att det emellanåt kan vara svårt att med exakthet leva upp till målen då yttre faktorer påverkar. Lika så bör produktionsmålet anpassas efter konjunkturläge för att undvika att stadens bolag betalar överpris för projekt och entreprenader.

Ett sätt att kompensera för konjunkturen har varit projektet Stimulans för Stockholm. Inom ramen för Stimulans för Stockholm har staden utökat och intensifierat möjligheterna till att genomföra nödvändiga och angelägna upprustningar i beståndet, men också direkta energieffektiviseringar, nyproduktion m.m.

Under perioden 2009-2011 har berörda bolag genomfört insatser motsvarande 8,2 mdr. Av genomförda stimulansinsatser avser 5,8 mdr upprustningar och investeringar i bolagens befintliga bestånd.

Stimulans för Stockholm är ett ägardirektiv där den ekonomiska omfattningen godkänts av kommunfullmäktige och där en övergripande inriktning för användningen av medlen angetts, men där detaljplaneringen åvilat vart och ett av bolagen som ingått i satsningen.

Stimulans för Stockholm går nu mot sitt slut med många viktiga åtgärder genomförda. Då upprustning går in i ett mer normalt läge kan konstateras att upprustning- och underhållsinsatser över tid måste grunda sig på fastighetsvisa och affärsmässiga bedömningar. Bolagen måste här med sin kompetens, erfarenhet och med hänsyn tagen till ekonomiska förutsättningar kunna göra planering utifrån de ramar som anges i ägardirektiven.

Magdalena Bosson
VD



30 maj 2012

2012-0461

Bilaga 3

Lena-Maria Karlsson
Stockholms Stadshus AB
105 35 Stockholm

Remiss av Motion (2012:19) om finansiering av byggandet av bostäder och upprustning av stadens miljonprogram, dnr 567/2012

Som svar på rubricerad remiss får Stockholmshem lämna följande svar.

Motionen

Motionärerna vill, mot bakgrund av bostadsbolagens fastighetsförsäljningar, informera sig om storleken av kapitalinsatserna och var pengarna ska tas ifrån till de betydande upprustningarna av miljonprogramsfastigheterna och den omfattande nyproduktion som allmännyttan står inför. Man föreslår att kommunfullmäktige beslutar om

1. hur många bostäder allmännyttan ska bygga årligen,
2. en tidplanen för upprustningen av fastigheter inom miljonprogrammet
3. en total kalkyl för kostnaderna för ovanstående med redovisning för hur finansieringen ska ske.

Stockholmsheims synpunkter

Nyproduktionen. Stockholmshem har i uppdrag att bygga i genomsnitt 525 lägenheter per år under de närmaste åren. Grovt räknat kostar byggandet av en lägenhet idag knappt två miljoner kronor. För Stockholmsheims del skulle nyproduktionen i genomsnitt kosta knappt 2 miljarder kronor per år med ovannämnda nyproduktionsnivå.

Upprustning av miljonprogrammet. Stockholmshem kommer arbeta fram till slutet på 2013 med att renovera sitt bostadsbestånd från 1950-talet. Dessa knappt 12 000 lägenheter har då stambytt och fått nya badrum. Fastigheterna från 1960 – 1975 med cirka 5 000 lägenheter har under tiden underhållits löpande och är i tämligen gott skick. En inventering av dessa fastigheter och deras skick kommer att påbörjas inom kort. Vi kan därför inte ännu redovisa några kostnader för upprustningen av miljonprogrammet.

Finansiering. Finansiering av ny- och ombyggnadsprojekten kommer som vanligt att ske genom en kombination av upplåning via Stockholms Stadshus AB och eget kapital.

Med vänlig hälsning

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM

Ingela Lindh