

Susanna Höglund
08-508 29 758

Till
Finansroteln

Dnr 316-2497/2008: Remissyttrande avseende skrivelse (22/10) om finanskrisens effekter på byggandet i Stockholm

Finansroteln har remitterat *skrivelse (22/10) om finanskrisens effekter på byggandet i Stockholm* till bland annat Stockholms Stadshus AB för yttrande. Stockholms Stadshus AB har därefter remitterat motionen till stadens bostadsbolag.

Bakgrund

I en skrivelse till kommunstyrelsen föreslår Yvonne Ruwaida (mp), Stefan Nilsson (mp) och Emilia Hagberg (mp) att staden ska förebygga effekterna av finanskrisen i bostadsbyggandet, genom att vara förberedda på att ta över nybyggnadsprojekt som riskerar att förskjutas framåt i tiden. Exploateringsnämnden, i samarbete med stadens bostadsbolag, ges i uppdrag att analysera hotade bostadsprojekt och peka ut dem som kan tas över av allmännyttan. Därefter föreslås att kommunfullmäktige ger de kommunala bolagen tilläggsdirektiv att ta över vissa nybyggnadsprojekt.

Underremisser

Svenska Bostäder ställer sig positivt till, att om möjligheten ges, ta över bostadsprojekt som p g a det rådande ekonomiska läget riskerar att inte bli av.

Bolaget anser att en förutsättning för att ta över den här typen av projekt är givetvis att Svenska Bostäder i varje enskilt fall finner lönsamhet. Bolaget kan inte äventyra sin finansiella styrka på sikt genom att t ex initialt ta på sig stora nedskrivningsbehov (*bilaga 1*).

Familjebostäder delar den problembild som återges i skrivelsen, d.v.s. att förutsättningarna för byggandet markant förändrats den senaste tiden och att åtskilliga bostadsprojekt riskerar att inte genomföras. Samtidigt är behovet av bostadsbyggande fortfarande stort. Bolaget instämmer i behovet av en analys inom exploateringskontoret av de konsekvenser för planerat bostadsbyggande som de ändrade förutsättningarna medför.

Familjebostäder har i den rådande situationen utmärkta förutsättningar, vad det gäller såväl ekonomiska som personella resurser, att åta sig fler bostadsbyggnadsprojekt under de närmaste åren. I sammanhanget bör det dock lyftas fram att för tiden efter 2010 är ytterligare markanvisningar av 400-500 lägenheter per år en förutsättning för att bolaget skall kunna nå de mål för nybyggande som uppdragits åt bolaget (*bilaga 2*).

Stockholmshem skriver i sitt remissvar att det från bostadsrättsbyggarna kommer alltför många signaler om att man lägger vissa projekt på is med anledning av finanskrisen och lågkonjunkturen samt att man kan utgå från att en del av bostadsrättsproducenterna kommer att vilja lämna tillbaka markanvisningar till staden eller sälja planerade projekt till andra aktörer marknaden.

Bolaget skriver vidare att hyresrättsmarknaden givetvis också är utsatt för en lägre efterfrågan under lågkonjunkturer men inte i lika hög grad som bostadsrättsmarknaden, framför allt inte om det dessutom allmänt är svårt att låna pengar både för byggprojekten och till blivande bostadsrättshavares insatser.

Mot denna bakgrund anser bolaget att det är rimligt att de kommunala bostadsföretagen, med sina stabila finansiella förutsättningar ges möjlighet att ta över markanvisningar, förvärva mark och projekt för att hålla bostadsbyggandet uppe i Stockholm. Bolaget skriver även att man också kan anta att byggpriserna i den nedåtgående konjunkturen kan hållas på en hygglig nivå, vilket skulle göra det möjligt att göra förmånliga upphandlingar för byggprojekt under de närmaste åren.

I lågkonjunkturen efter millennieskiftet förvärvade Stockholmshem ett antal byggrätter från en större bostadsrättsaktör i utbyte mot ett mindre antal projekt i Stockholmshems portfölj som tidsmässigt låg längre fram. På så sätt vann båda parter på detta samarbetsavtal – bostadsbyggandet kunde hållas uppe på kort och lång sikt till gagn för stadens medborgare. På detta eller liknande tillvägagångssätt kan motionärernas målsättningar uppnås inom ramen för befintligt regelverk och gällande direktiv (*bilaga 3*).

Koncernledningens synpunkter

Staden har en ambition att påbörja 15 000 lägenheter under den nuvarande mandatperioden, varav 6 000 genom nyproduktion hos stadens bostadsbolag. Detta kräver en hög nybyggnadstakt och stabil planeringsprocess genom i första hand stadsbyggnadskontorets och exploateringskontorets försorg.

Exploateringsnämnden har som uppdrag att planera för stadens bostadsförsörjning och medverka till att målet om 15 000 påbörjade lägenheter uppfylls. Koncernledningen bedömer därför att nämnden redan har uppdraget att bevaka och identifiera de projekt som är i riskzonen för att förskjutas på grund av den rådande konjunkturen och agera offensivt för att hitta nya byggherrar där så är fallet.

Nu gällande ägardirektiv innebär bl.a. att bostadsbolagen ska tillämpa en aktiv fastighetsförvaltning, vilket betyder att både köp och försäljning kan ske. Koncernledningen ställer sig, liksom bolagen, positiv till att dessa tar över vissa nybyggnadsprojekt för att motverka effekten av finanskrisen och den lågkonjunktur som följer. Detta ska självklart ske på affärsmässigt godtagbara villkor. Koncernledningen anser dock att stadens bostadsbolag i första hand skall överta projekt i områden där hyresrätten idag inte är dominerande. Anledningen är att motverka den dominans bolagen har i vissa områden, vilket man under ett par års tid försökt koma tillrätta med genom försäljningar och bostadsrättsomvandlingar.

Koncernledningen anser att det är strategiskt riktigt för staden att investera och utveckla under en period när andra aktörer inte har möjlighet att göra detsamma. Staden har byggt upp en god soliditet och har därför möjlighet att finansiera investeringar även i rådande finanskris. Stadens satsningar medför också ett motverkande effekt mot lågkonjunkturen och den ökande

arbetslöshet som förväntas i regionen och landet. I en lågkonjunktur ökar också konkurrensen mellan de byggentreprenörer som genomför projekten, vilket sannolikt kommer att medföra en lägre kostnadsnivå och utveckling jämfört med de senaste åren. Staden planerar en sådan utökad investeringssatsning som omfattar ca 5-7 mdkr fördelade främst på nyproduktion och underhåll av bostadsfastigheter. Det tidigare nyproduktionsmålet för stadens bostadsbolag utökas med ca 1 000 lägenheter per år, vilket kommer kräva en utökning av stadens bostadsbolags investeringsportfölj. Genom detta bedömer koncernledningen att bolagen redan i och med detta har fått ett direktiv att se över alla möjligheter att utöka sin nyproduktion av bostäder, vilket också inbegriper att eventuellt ta över markanvisningar.

Stadens bostadsbolag aviserar också i inrapporteringen av tertialrapport 2 2008, att de för diskussioner med externa fastighets- och byggbolag om möjligheter att överta planerade projekt.

Koncernledningen anser därför att de åtgärder och uppdrag som föreslås i skrivelsen redan ligger i exploateringskontorets uppdrag och kommer genom förändrade målformuleringar gentemot bostadsbolagen att initieras utan särskilda tilläggsdirektiv.

Genom de satsningar på bred front som planeras och kommer konkretiseras genom beslut i berörda nämnder, bolag och kommunfullmäktige, säkerställer stadens ledning så långt det är möjligt en stabil bostadsproduktion och gör de insatser som är möjliga för att möta och stävja lågkonjunkturen som följt i finanskrisens spår.

Stockholm som ovan

Irene Lundquist Svenonius

Bilagor

Bilaga 1: Remissvar från AB Svenska Bostäder

Bilaga 2: Remissvar från AB Familjebostäder

Bilaga 3: Remissvar från Stockholmshem AB

2008-11-21

Svar på Dnr 002497/2008

AB Svensk Bostäder har tagit del av rubricerad underremiss och har följande synpunkt:

Bolaget ställer sig positivt att om möjligheten ges ta över bostadsprojekt som p g a de rådande ekonomiska läget riskerar att inte bli av.

En förutsättning för att ta över den här typen av projekt är givetvis att bolaget i varje enskilt fall finner lönsamhet. Bolaget kan inte äventyra sin finansiella styrka på sikt genom att t ex initialt ta på sig stora nedskrivningsbehov.

Vällingby 2008-11-21

Lars Brogren
Finanschef



DATUM

2008-11-07

KONTAKTPERSON

Ingvar Andréasson
Bygg och Teknikavdelningen
08-737 20 91

Stockholms Stadshus AB

Sara Feinberg

sara.feinberg@s-husab.stockholm.se

Synpunkter på skrivelse om finanskrisens effekter på byggandet i Stockholm

Familjebostäder har av Stockholms Stadshus AB beretts möjlighet att lämna synpunkter på skrivelse om finanskrisens effekter på byggandet i Stockholm (bilaga). Yttrandet har utarbetats inom bolagets Bygg- och teknikavdelning och har inte varit föremål för behandling i bolagets styrelse, utan anmäls i efterhand.

Familjebostäder delar den problembild som återges i skrivelsen, att förutsätt-ningarna för byggandet markant förändrats den senaste tiden och att åtskilliga bostadsprojekt riskerar att inte genomföras. Samtidigt är behovet av bostadsbyggande fortfarande stort. Vi instämmer i behovet av en analys inom exploateringskontoret av de konsekvenser för planerat bostadsbyggande som de ändrade förutsättningar medför.

Familjebostäder har i den rådande situationen utmärkta förutsättningar, såväl vad gäller ekonomiska som personella resurser, att åta sig fler bostadsbyggnadsprojekt under de närmaste åren. I sammanhanget bör dock lyftas fram att vad gäller tiden efter 2010 är ytterligare markanvisningar av 400-500 lägenheter per år en förutsättning för att bolaget skall kunna nå de mål för nybyggande som uppdragits åt bolaget.

Stockholm 2008-11-07

Bosse Sundling

Ingvar Andréasson

Stockholms Stadshus AB
Sara Feinberg
105 35 Stockholm

**Remiss av Skrivelse om finanskrisens effekter på byggandet i Stockholm,
dnr 2497/2008**

Som svar på rubricerad remiss får Stockholmshem avge följande svar.

Skrivelsen

I skrivelsen framhålls att finanskrisen gör att många byggprojekt i Stockholm riskerar att skjutas på framtiden och att staden bör ha beredskap för att låta de kommunala bostadsbolagen ta över vissa bostadsprojekt.

Stockholmshems synpunkter

Från bostadsrättsbyggarna kommer alltför många signaler om att man lägger vissa projekt på is med anledning av finanskrisen och lågkonjunkturen. Man kan också utgå från att en del av bostadsrättsproducenterna kommer att vilja lämna tillbaka markanvisningar till staden eller sälja planerade projekt till andra aktörer på marknaden.

Hyresrättsmarknaden är givetvis också utsatt för en lägre efterfrågan under lågkonjunkturer men inte i lika hög grad som bostadsrättsmarknaden, framför allt inte om det dessutom allmänt är svårt att låna pengar både för byggprojekten och till blivande bostadsrättshavares insatser.

Mot denna bakgrund är det rimligt att de kommunala bostadsföretagen, med sina välfyllda kassakistor, ges möjlighet att ta över markanvisningar, förvärva mark och projekt för att hålla bostadsbyggandet uppe i Stockholm. Man kan också anta att byggpriserna i den nedåtgående konjunkturen kan hållas på en hygglig nivå, vilket skulle göra det möjligt att göra förmånliga upphandlingar för byggprojekt under de närmaste åren.

I lågkonjunkturen efter millennieskiftet förvärvade Stockholmshem ett antal byggrätter från en större bostadsrättsaktör i utbyte mot ett mindre antal projekt i Stockholmshems portfölj som tidsmässigt låg längre fram. På så sätt vann båda parter på detta samarbetsavtal – bostadsbyggandet kunde hållas uppe på kort och lång sikt till gagn för stadens medborgare. På detta eller liknande tillvägagångssätt kan motionärernas målsättningar uppnås inom ramen för befintligt regelverk och gällande direktiv.

Med vänlig hälsning

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM

Pelle Björklund