

Utlåtande 2015:151 RI+IX (Dnr 122-1468/2015)

**AB Stockholmsheds ombyggnad av bostäder i
Valla torg-området, Årsta, i samband med
Stockholms stads EU-projekt GrowSmarter
Genomförandebeslut**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

AB Stockholmsheds ombyggnation av Valla torg-området i Årsta, till en total investeringsutgift om totalt 565 mnkr inkl. bedömt bidrag från GrowSmarter motsvarande 15 mnkr, godkänns.

Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Ann-Margarethe Livh anför följande.

Ärendet

AB Stockholmsheds (nedan Stockholmshed) område Valla torg, bestående av 302 lägenheter från början av 1960-talet, har statusbesiktigats och är i stort behov av genomgripande renovering.

Stockholms stad har blivit utsedd att leda det europeiska prestigeprojektet GrowSmarter. Projektet handlar om hur städer med hjälp av smarta miljötekniklösningar kan skapa fler jobb och växa, samtidigt som de blir mer energieffektiva, lättframkomliga och attraktiva för invånarna. Lösningarna ska testas i olika områden i Stockholm, bland annat i Stockholmsheds område Valla torg i Årsta.

Beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB tillsammans med stadsledningskontoret.

Våra synpunkter

Stockholm behöver fler bostäder, inte minst hyresrätter. Majoriteten i stadshuset har höjt ambitionen för bostadsbyggandet. Målsättningen är att 40 000 bostäder byggs till år 2020, varav minst hälften ska vara hyresrätter. Detta innebär också en höjd ambition för de allmännyttiga bostadsbolagen där målsättningen är att de ska fördubbla nyproduktionen inom tre år. Det är också angeläget att de allmännyttiga bostadsbolagen arbetar för att hålla nere produktionskostnaderna och verkar för rimliga hyror.

Förutom satsningar på nyproduktion är det viktigt att rusta upp de befintliga bestånden av hyresrätter. Upprustningsbehovet har under senare år varit stort, främst i allmännyttans bestånd av sextio och sjuttiotalsfastigheter, och omfattande satsningar har genomförts. När hyresrätter rustas upp finns det ofta behov av hyreshöjningar eftersom standarden höjs. Då det i det föreslagna projektet finns befintliga hyresgäster är det viktigt att de garanteras inflytande i upprustningsarbetet.

Valla torg kommer i framtiden att vara en viktig knutpunkt och del av den utbyggnad som planeras längst Årstastråket och Årstafältet. Att Stockholms hem i samband med denna stadsutveckling planerar en ombyggnation och upprustning av befintliga fastigheter är positivt. Ombyggnationen genomförs som en del av EU-projektet GrowSmarter. Projektet handlar om hur städer med hjälp av smarta miljötekniklösningar kan skapa fler jobb och växa, samtidigt som de blir mer energieffektiva, lättframkomliga och attraktiva för invånarna. Detta stämmer väl överens med majoritetens ambitioner om att bygga en hållbar stad. Projektet innebär också att vi kan utveckla och stärka Stockholms internationella konkurrenskraft inom miljöteknik och hållbar samhällsutveckling.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande samt utdrag ur protokoll från styrelsen för AB Stockholms hem
2. Värdeberäkning (Sekretess enligt 19 kap 2 § OSL, finns tillgängligt för kommunstyrelsens och kommunfullmäktiges ledamöter hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, plan 3)

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden Anna König Jerlmyr och Joakim Larsson (båda M) enligt följande.

Det finns stora och viktiga erfarenheter och lärdomar att dra från de dialogprojekt och upprustningar i Järvaområdet som gjordes under Alliansens tid i majoritet. Genom en tidig dialog med de boende och ett nära samarbete med fastighetsägare har över 2 000 lägenheter renoverats på sådant sätt att 85 procent av hyresgästerna valt att flytta tillbaka. Stadsmiljön blev tryggare och mer livfull och Svenska Bostäders hyresgäster i Rinkeby gick från att vara de mest missnöjda till att vara de allra mest nöjda.

Att de boende själva fick vara med och påverka innehållet i stadsmiljön och vilken nivå de önskade på renoveringen är självskrivna faktorer för att det blev så lyckat. Snitthyrona i Järvaområdet låg innan renoveringarna startade på 880 kr/kvm och år, och efter ombyggnad på cirka 1 050 kr/kvm och år. Det innebär en snitthöjning på ungefär 20 procent, där basnivån låg på 18 procent.

I föreliggande ärende för Stockholms shems ombyggnad av bostäder i Valla torgområdet noterar vi att hyreshöjningen kommer att bli 51 procent. Vi har åtskilliga gånger påtalat det faktum att modellen som Alliansen startade i Järvaområdet även skulle fungera utmärkt för Årsta. Därför ställer vi oss frågande till varför den rödgrönrosa majoriteten helt valt att inte använda erfarenheterna och modellen därifrån. Vi ställer oss även frågande till de hyresrabatter och kvarboenderabatten som majoriteten nu verkar lova hyresgästerna som påverkas. Det är tydligt att den politiska verkligheten nu har kommit ikapp inte minst Vänsterpartiet, och att de faktiska besluten inte stämmer överens med vad ansvarigt borgarråd lovar i media. Hyresrabatterna är en politisk efterhandskonstruktion för att täcka över det faktum att man tidigare beslutat om renoveringarna i såväl bolagets styrelse som i koncernstyrelsen.

Om den rödgrönrosa majoriteten avser göra verklighet av sina mediala löften så kommer det att radikalt förändra de ekonomiska förutsättningarna för projektet, vilket i förlängningen kommer att leda till att kalkylerna behöver göras om. Detta skulle också påverka tidsramen för de nödvändiga renoveringarna.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

AB Stockholmshems ombyggnation av Valla torg-området i Årsta, till en total investeringsutgift om totalt 565 mnkr inkl. bedömt bidrag från GrowSmarter motsvarande 15 mnkr, godkänns.

Stockholm den 2 december 2015

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Ann-Margarethe Livh

Ulrika Gunnarsson

Särskilt uttalande gjordes av Joakim Larsson, Cecilia Brinck, Johanna Sjö och Lars Jilmstad (alla M), Lotta Edholm (L) och Karin Ernlund (C) med hänvisning till Moderaternas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ärendet

Stockholms shems område Valla torg, bestående av 302 lägenheter från början av 1960-talet, har statusbesiktigats och är i stort behov av genomgripande renovering.

Stockholms stad har blivit utsedd att leda det europeiska prestigeprojektet GrowSmarter. Projektet handlar om hur städer med hjälp av smarta miljötekniklösningar kan skapa fler jobb och växa, samtidigt som de blir mer energieffektiva, lättframkomliga och attraktiva för invånarna. Lösningarna ska testas i olika områden i Stockholm, bland annat i Stockholms shems område Valla torg i Årsta.

Samrådsförfarande pågår med en samrådsgrupp där representanter från boende, Hyresgästföreningen och Stockholms shem ingår. Upprustningen kommer att innebära standardhöjande åtgärder som är hyreshöjande. Dessa åtgärder i ombyggnationen har inget samband med Stockholms stads GrowSmarter-projekt förutom tidsaspekten.

Hela ombyggnadsprojektet planeras att påbörjas under januari 2016 och bli färdigställt augusti 2018, efter totalt ca 2,5 års byggtid.

Total projektkostnad inkl. mervärdeskatt är beräknad till 565 mnkr inkl. bedömt bidrag från GrowSmarter motsvarande 15 mnkr.

För GrowSmarter kommer byggnaderna att upprustas med mer effektiva och hållbara lösningar, exempelvis energisparande fönster, solceller och andra energieffektiviserande tekniska lösningar samt smarta sopsugar. Dessa åtgärder är inte hyresgrundande. De åtgärder som utförs inom GrowSmarter innebär att energianvändningen efter ombyggnad sjunker från 155 till 55 kWh/m² A-temp, att jämföra med 92 kWh/m² A-temp vid en mer traditionell ombyggnad.

En visningslokal kommer att iordningställas och fungera som en samlingslokal där hyresgäster, intressenter, industripartners, företrädare för staden och media kan få information.

Hyresgäster evakueras under respektive etapp till utvalda ordinarie lägenheter och till planerade nyproducerade tillfälliga bostäder, med placering i nordöstra delen av Årstafältet. Evakuerings tid för hyresgästerna är beräknad till mellan 8 – 12 månader. Ca 125 lägenheter behöver evakueras under större delen av ombyggnadstiden.

Bakgrund

I GrowSmarter deltar åtta europeiska städer och ett antal miljöteknikföretag. Stockholm, Barcelona och Köln är projektets lighthouse-städer, vilket innebär att visningsområden kommer att finnas i dessa städer. Stadsdelarna i Stockholm har blivit utvalda till visningsområden därför att de anses representativa för många europeiska städer. Andra områden i Stockholm som deltar i projektet i mindre skala är Slakthusområdet och Hammarby Sjöstad.

Tidplan

Projektering tillsammans med upphandlad entreprenör har påbörjats i augusti 2015 och slutförs under hösten. Upphandlingar kommer att slutföras efter kommunfullmäktiges godkännande.

Produktion ombyggnad 4 punkthus med planerad produktionsstart januari-februari 2016. Produktion ombyggnad 2 lamellhus med planerad produktionsstart juni-juli 2016. Utflyttning hyresgäster till temporärt boende (evakuering) planeras att starta januari-februari 2016. Återinflyttning av hyresgäster planeras att starta mars 2017. Hela ombyggnadsprojektet planeras att bli färdigställt augusti 2018, efter totalt ca 2,5 års byggtid.

Ekonomi

Genomförandekalkyler för ombyggnad är upprättade inkl. evakuering av boende, ersättningar för störningar av lokaler mm. Total projektkostnad inkl. mervärdeskatt är beräknad till 565 mnkr inkl. bedömt bidrag från GrowSmarter motsvarande 15 mnkr.

Investeringskalkylen är gjord utifrån en medelhyra efter upprustning om ca 1 400 kr/m² och år. För en trea om 77m² innebär det en hyra på 8 983 kr/månad. Hyresförhandlingar pågår.

En detaljerad ekonomisk bedömning av investeringen redovisas i värdeberäkningen, bilaga 2 till utlåtandet, (SEKRETESS).

Risker

1. Försenat godkännande från hyresgäster samt överklagan.
2. Tillgång till evakueringslägenheter.
3. Bygglov och nyproduktion för temporära/tillfälliga bostäder.
4. Hinder och störningar under produktion.
5. Fördyringar produktion p.g.a. pressad tidplan.

Bolaget arbetar aktivt och systematiskt, enligt stadens projektstyrningsmetod, för att minimera riskerna i projektet.

Uppföljning

Rapportering i projekt som löper enligt fastlagda planer och inom godkänd budget sker till koncernstyrelsen samt kommunfullmäktige i ordinarie tertiärrapportering, enligt stadens projektstyrningsmetod för större investeringar.

Samordning och uppföljning med staden/Miljöförvaltningen och industripartners för GrowSmarter. Kungliga Tekniska Högskolan ansvarar för en extern utvärdering av EU-projektet GrowSmarter.

Uppföljning för hyresgästerna sker efter färdigställande och inflyttning genom Nöjd-Kund-Index-undersökning.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 19 oktober 2015 att föreslå kommunfullmäktige följande.

Stockholmshems ombyggnation av Valla torg-området i Årsta, till en total investeringsutgift om totalt 565 mnkr inkl. bedömt bidrag från GrowSmarter motsvarande 15 mnkr, godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Stockholmshems ombyggnation av Valla torg-området i Årsta, till en total investeringsutgift om totalt 565 mnkr inkl. bedömt bidrag från GrowSmarter motsvarande 15 mnkr, godkänns.
2. Paragrafen justeras omedelbart

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 18 september 2015 har i huvudsak följande lydelse.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att projektet kommer att bli ett viktigt bidrag i att utveckla och stärka Stockholms internationella konkurrenskraft inom miljöteknik och hållbar samhällsutveckling. Projektet kommer att testa smarta urbana lösningar inom energianvändning, smartare infrastruktur och hållbara leveranser och transporter. Projektet är i linje med bolagets ägardirektiv och kommunfullmäktiges inriktningsmål samt mål för verksamhetsområdet.

Koncernledningen och stadsledningskontoret gör bedömningen att direktavkastningen i projektet ligger i linje med jämförbara flerbostadshus i området. Marginalerna är dock mycket små i projektet, vilket kräver god kostnadskontroll och adekvata hyresnivåer.

Projektet är att definiera som stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Koncernledningen uppmanar Stockholmshem att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapporterna. Vid större avvikelser ska bolaget återkomma med särskild lägesredovisning, till sin styrelse och koncernledning.