

Utlåtande 2017: RI+IX (Dnr 112-13/2017)

AB Stockholmsshems nyproduktion av nytt huvudkontor och bostäder i Skärholmen

Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för nyproduktion av huvudkontor åt AB Stockholmshem samt ca 100 bostäder till en total investering om 405 mnkr inkl. moms godkänns.

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

Ärendet

AB Stockholmshem (Stockholmshem) föreslår, som ett led i arbetet med att uppfylla Stockholms stads beslut om att lokalisera bolagets huvudkontor till Skärholmen, att bolaget ska investera 405 mnkr i nyproduktion av ett nytt huvudkontor samt ca 100 bostäder i Skärholmen. Beslut i ärendet ska godkännas av Stockholmsshems styrelse, Stockholms Stadshus AB och av kommunfullmäktige.

Under år 2016 har Stockholms stad även initierat projektet Fokus Skärholmen som syftar till att nyttja den utvecklingspotential som finns i stadsdelen. Målet är att bygga 4000 bostäder i området och responsen från byggherrarna har varit mycket positiv, vilket stärker förutsättningarna och den fortsatta utvecklingen i området.

Projektet är att definiera som ett stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Stockholms Stadshus AB uppmanar Stockholmshem att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar om projektet i samband med tertialrapporterna. Vid större avvikelser ska bolaget återkomma med särskild redovisning, till styrelse och Stockholms Stadshus AB.

Beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret.

Våra synpunkter

Att Stockholmshem nu genomför omlokaliseringen av sitt huvudkontor är en viktig del av arbetet att effektivisera lokalanvändningen i stadens verksamheter. Det är samtidigt en betydande insats för att stärka arbetsmarknaden i Skärholmen med omnejd och bidrar därigenom till fler jobb till ytterstaden. Genom etablerandet av huvudkontoret tillskapas dock inte bara nya arbetsplatser. Det föreslagna projektet innebär också 100 nya lägenheter i en märkesbyggnad som kan bli en viktig del av utvecklingsarbetet för området inom ramen för Fokus Skärholmen.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Tjänsteutlåtande AB Stockholmshem
3. Utdrag ur protokoll vid Stockholmsshems styrelse 8 december 2016
4. Investeringskalkyl, SEKRETESS enligt OSL 19 kap 1 och 3 §§, finns tillgänglig för kommunstyrelse-/kommunfullmäktigeledamöterna hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, plan 3.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson och Cecilia Brinck (alla M) och borgarrådet Lotta Edholm (L) enligt följande.

Det är glädjande att Stockholmshem nu flyttar ut sitt huvudkontor till Skärholmen. De lokaler på Södermalm som man kommer att lämna på Hornsgatan 128 omfattar cirka 4 500 kvadratmeter kontorsyta som skulle vara lämpliga att omvandla till skola.

I utbildningsförvaltningens Lokalförsörjningsplan 2017–2019 fastslås nämligen att antalet 16-åringar kommer att ”öka kontinuerligt hela prognosperioden fram till 2024”. Och att asylsökande och ensamkommande flyktingbarn inte ingår i den ordinarie prognosen.

Enligt prognosen kommer elevantalet vid kommunala gymnasieskolor i Stockholms stad att öka med omkring 4 000 elever fram till år 2024 (från ungefär 16 400 till knappa 20 400). Det ställer stora krav på lokalförsörjningen, inte minst i innerstaden där söktrycket, enligt utbildningsförvaltningens lokalförsörjningsplan, kommer att öka ännu mer. Givet prognosen är det inte säkert att de kapacitetsförstärkningar som diskuteras i lokalförsörjningsplanen är tillräckliga. Det finns ett stort behov av nya skollokaler och av en långsiktigt hållbar strategi för detta.

Alliansen anser att staden behöver vara proaktiv för att säkerställa att det finns tillräckligt med skolkapacitet för stockholmarna. Stockholmshems nuvarande fastighet på Hornsgatan 128 skulle kunna passa för skolverksamhet och därför vill vi att en dialog mellan utbildningsnämnden och Stockholmshem startas redan nu om att förvärva fastigheten för utbildningsverksamhet.

Vi har i övrigt inga invändningar i sak mot föreliggande projekt eller mot en hög investeringstakt som sådan. När Stockholm växer i en historiskt stor omfattning är det både nödvändigt och rimligt att möta den växande stadens behov med betydande investeringar i såväl bostäder som skolor och infrastruktur av olika slag. Under Alliansens år i majoritet ökade också investeringstakten betydligt för att svara upp mot framtidens behov. Inte minst togs en planering för omfattande utbyggnad av skollokaler fram. Vi har därför ingenting i sak att anmärka på vad avser det föreliggande ärendet, men ifrågasätter de politiska förutsättningarna för att säkerställa en ansvarsfull och långsiktigt hållbar finansiering av kommunkoncernens investeringar.

Alliansen förde mellan 2006–2014 en politik för kommunkoncernen som förenade en hög investeringstakt med en aktiv fastighetsförvaltning som inkluderade såväl ombildningar av hyresrätter som beståndsförsäljningar. Därmed lades en solid grund för att genom intäkter från realisationsvinster minska kommunkoncernens behov av extern upplåning. När vi lämnade över 2014 var därför kommunkoncernens samlade låneskuld långt lägre än den hade varit om investeringarna hade finansierats endast genom extern upplåning.

Den socialdemokratiskt ledda majoriteten för av ideologiska skäl en helt annan politik, till skada för kommunkoncernens långsiktiga finansiella ställning och med allvarliga följder även för driftbudgeten på längre sikt. Genom att majoriteten dogmatiskt förvägrar hyresgäster i stadens bostadsbolag att friköpa sina lägenheter och genom att majoriteten av likaledes dogmatiska ideologiska skäl motsätter sig avyttringar ur bostadsbolagens bestånd uppstår inga realisationsvinster. Därmed är

majoriteten till följd av sin politik tvingad att helt och fullt finansiera investeringarna genom extern upplåning. Prognosen i de finansiella månadsrapporterna är således att majoriteten kommer att låna omkring en miljard kronor i månaden, med följd att kommunkoncernens skuldbörda trefaldigas till över 60 miljarder kronor vid utgången av innevarande mandatperiod.

En kraftigt ökad skuldbörda är bekymmersam på flera sätt. En ökande skuldbörda och minskande soliditet riskerar på sikt att urholka kommunkoncernens finansiella ställning, med följd att kreditvärdigheten kan komma att försämrast. En försämrad kreditvärdighet skulle medföra ökade räntekostnader. Det är allvarligt i ett läge där räntekostnaderna redan prognoseras öka med mellan 30 och 50 procent till följd av skuldbördans ökning. Majoritetens uttalade inställning, att det rådande ränteläget talar för lånefinansiering, är mot den bakgrunden häpnadsväckande ansvarslös. Det rådande ränteläget, med en negativ reporänta, är exceptionellt och kan inte förmodas vara hur länge som helst. När väl ränteläget normaliseras riskerar staden en kostnadsexplosion på grund av omfattande kapitalkostnader. Det riskerar i sin tur att påtagligt tränga undan utrymmet för välfärdens verksamheter. Följden blir att stadens ekonomi kommer att behöva saneras för att lindra verkningarna av den socialdemokratiskt ledda majoritetens kortsiktiga ekonomiska politik.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för nyproduktion av huvudkontor åt AB Stockholmshem samt ca 100 bostäder till en total investering om 405 mnkr inkl. moms godkänns.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Ann-Margarethe Livh

Ulrika Gunnarsson

Ärendet

I februari 2013 fattade Stockholms stads kommunstyrelse beslut om att lokalisera vissa av stadens förvaltningar och bolag till ytterstaden. De nya lokaliseringarna skulle bl.a. bidra till att lokalanvändningen för stadens verksamheter effektiviseras, att fler arbetsplatser skapas i ytterstaden och att större underlag för service skapas samt att mark för bostäder i innerstaden frigörs. Enligt ärendet skulle Stockholms shems huvudkontor etableras i centrala Skärholmen och beslutet har därefter kompletterats med ägardirektiv med samma innebörd till Stockholms hem.

Stockholms hem påbörjade därefter ett visions- och konceptarbete för flytt av huvudkontoret. Det omfattade workshops under åren 2013-2014 med deltagare från kulturella och kreativa näringa, fastighets- och arkitekturbranschen, delar av det privata näringslivet samt företrädare för Stockholms stad.

Under hela perioden 2013-2016 har Kulturhuset Stadsteatern - och Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) - haft ett uppdrag att medverka i arbetet för att utveckla Skärholmen i samarbete med Stockholms hem.

Kulturhuset Stadsteatern har därefter i kommunfullmäktiges budget för 2015 fått ett ägardirektiv att utreda förutsättningarna att utveckla verksamheten i Skärholmen till ett kulturhus.

En nuläges- och platsanalys av Skärholmen genomfördes för att utreda olika lokaliseringsmöjligheter för Stockholms shems nya huvudkontor och fokus landade på ombyggnation och komplettering av Skärholmens gymnasium. SISAB har uppdrag att bistå med en möjlighet till förvärv av den befintliga gymnasiebyggnaden.

Under år 2014 var huvudinriktningen för Stockholms hem att förvärva hela gymnasiet eftersom verksamheten i fastigheten var minskande. Oavsett fastighetens slutliga utformning startades ett analysarbete under år 2015 avseende bolagets kommande lokalbehov.

Under 2015 ändrades bedömningen och större delen av det gamla gymnasiet behövdes för utbildningsnämndens behov. En mindre del skulle dock vara möjligt för Stockholms hem att förvärva, det s.k. Annexet. Samtal har under år 2016 förts med SISAB som arbetat för att möjliggöra en försäljning av del av tomträtten Måsholmen 21.

En förutsättning för en sådan försäljning är att utbildningsnämnden, till rimliga villkor, kan finna ersättningslokaler för den verksamhet som idag bedrivs i Annexet.

Stockholmshem startade ett utredningsarbete och konstaterade i början av år 2016 att den aktuella delen av tomträtten skulle kunna vara lämplig för nyproduktion av ett högre hus med kontor och kommersiell yta i de nedre våningsplanen samt ett stort antal våningar för bostäder. Det ursprungliga förslaget omfattade 24 våningar och redovisades i bolagets styrelse den 4 februari 2016.

Under år 2016 har Stockholms stad även initierat projektet Fokus Skärholmen. Projektets mål är att 4 000 nya bostäder ska byggas i stadsdelarna Vårberg, Skärholmen, Sättra och Bredäng med tillhörande förskolor och skolor, närsservice, mötesplatser och satsningar på parker och grönområden.

I juni 2016 beslutade kommunfullmäktige om ”Kommissionen för ett socialt hållbart Stockholm- Strategi för genomförande av åtgärder” (Stockholmshem har i detta beslut fått uppdrag att bidra till att utveckla Fokus Skärholmen till profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling).

Bilden av Skärholmen, som framträtt i Stockholmshems visions- och konceptutvecklingsarbete med övriga berörda aktörer, visar på en outnyttjad utvecklingspotential för stadsdelen. Många byggherrar har också ansökt om markanvisning inom ramen för Fokus Skärholmen, vilket har bekräftat områdets utvecklingspotential.

Under år 2016 har sonderande möten genomförts med Kulturhuset Stadsteatern samt med några ytterligare intressenter inom kultursektorn. Först efter att ett inriktningsbeslut har fattats kan nya mer konkreta diskussioner föras med Kulturhuset Stadsteatern och andra intressenter.

Projektet

Ambitionen är att den planerade bebyggelsen ska bli en märkesbyggnad och en högkvalitativ målpunkt i Skärholmen centrum. Besked från Luftfartsverket ger att ett hus på 24 våningar inte är möjligt att bygga utan istället planeras maximalt 18 våningar, vilket utgör nuvarande förslag för inriktningsbeslut.

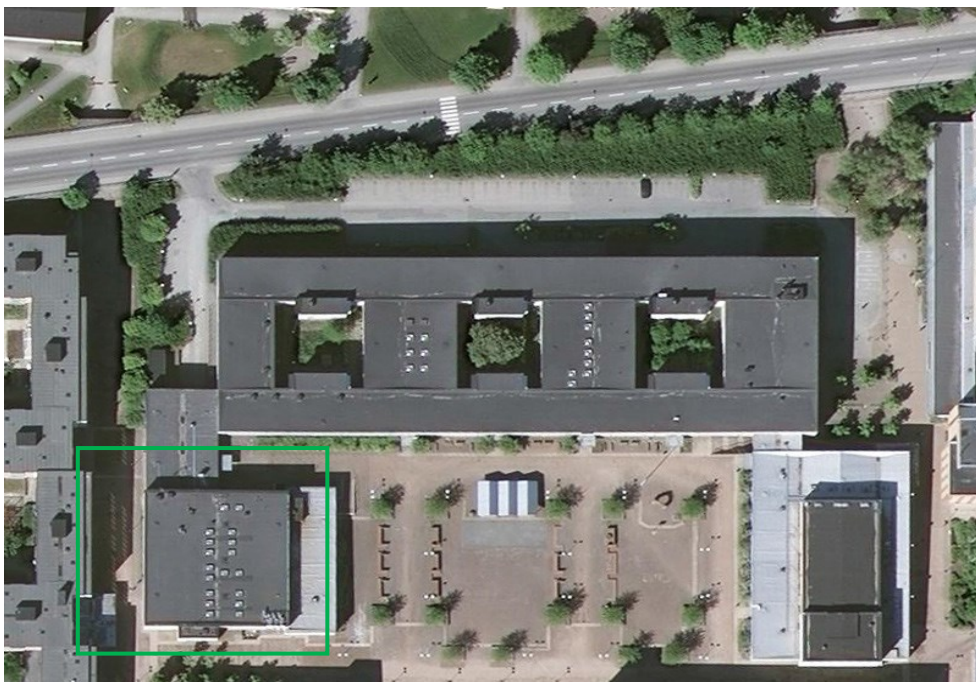


Bild 1 Annexet, f.d. Fordonsgymnasiet

Förslaget innebär att en ny byggnad uppförs innehållande 4 våningar kontors- och verksamhetslokaler, varav en souterrängvåning samt 14 våningar med bostäder och teknikutrymmen. Totalt omfattar projektet ca 4700 kvm lokalyta samt ca 100 små lägenheter. Antal lägenheter och lägenhetsstorlekar kan förändras utifrån marknadsanalyser som kommer att utföras.

Parkering bedöms lösas genom parkeringsköp på befintliga P-platser.

Befintlig byggnad innehållande lokaler för fordonsteknisk utbildning rivs. En förutsättning för detta att utbildningsnämnden, till rimliga villkor, kan finna ersättningslokaler för den verksamhet som berörs.

Inom arbetet med Fokus Skärholmen planerar Stockholmshem fortsatt att vara aktivt i det dagliga, långsiktiga arbetet för ökad trygghet och attraktivitet i området, tillsammans med bl.a. stadsdelsförvaltningen.

Även inom det Lokala Utvecklingsprogrammet (LUP) kommer relevanta satsningar att identifieras och drivas gemensamt av stadens berörda aktörer. Genom att Stockholmshem bygger ett nytt huvudkontor och lokaliserar stora delar av verksamheten till Skärholmen visas att området prioriteras.

Mål och syfte

I Stockholms Stads Vision 2040 – Ett Stockholm för alla – anges ett ökat bostadsbyggande som en viktig framgångsfaktor för att skapa ett Stockholm som håller samman och är en levande stad där alla kan bo. Enligt kommunfullmäktiges Vision och budget är det långsiktiga målet att 140 000 bostäder ska byggas mellan åren 2010 och 2030. Stockholmshem har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål genom byggstart av drygt 500 lägenheter under år 2016. Bolaget ska från år 2017 successivt dubblera sin nyproduktionstakt till år 2019 till ca 1 000 byggstartade lägenheter per år.

Konceptet för Stockholmshems nya huvudkontor har arbetats fram sedan år 2014 med utgångspunkt att bidra till Skärholmens utveckling och utifrån det starka kulturliv som redan finns i Skärholmen. Stockholmshems och Kulturhuset Stadsteaterns satsningar i detta projekt kommer att utveckla och stärka stadsdelen ytterligare.

I projekt Fokus Skärholmen har 30 olika byggherrar ansökt om markanvisning, varav Stockholmshem är en. Bolagets nya huvudkontor med både bostäder och lokaler i Skärholmens centrum ger förutsättningar att bli ett pilotprojekt utifrån bolagets uppdrag i Skärholmen.

Utöver medarbetarna på huvudkontoret på Södermalm ska teknikenheterna i Solberga och distriktskontoret i Skärholmen samlokaliseras i det nya kontoret. Totalt rör det sig om ca 230 personer.

Satsningar ska även genomföras i den publika miljön runt centrum kopplat till det lokala utvecklingsprogrammet och Fokus Skärholmen. Den fortsatta projektutvecklingen planeras innehålla dialog med skärholmsborna och lokala aktörer om hur projektet kan bidra till en mer levande och tryggare stadsdel.

Tidplan

Start PM planeras till våren 2017 och en antagen detaljplan till hösten 2018. Byggstart under bedöms till hösten 2019 och första inflyttning under år 2022.

Ekonomi

Projektet innebär en investering om 405 mnkr. Investeringskalkylen redovisar ett svagt resultat utifrån nu rådande förutsättningar. Bolaget bedömer dock att projektet på sikt kan ge en affär i balans. Utifrån en försiktighetsprincip har nuvarande värdeberäkning inte tagit hänsyn till att det är Stockholmshem som främst utnyttjar ytorna, vilket ger en lägre affärsrisk.

Övriga relevanta kriterier bedöms på sikt utvecklas positivt mot bl.a. lägre marknadsmässiga direktavkastningskrav genom områdets ökande attraktivitet. Bedömningen är därför att byggnaden som projektet omfattar kommer att ge

en tillfredsställande avkastning när den står färdig. Satsningen inom ramen för Fokus Skärholmen bedöms bidra till detta.

En detaljerad ekonomisk bedömning av Stockholmsshems investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 4 (bilagan är sekretessbelagd, men finns tillgänglig för kommunstyrelse-/kommunfullmäktigeledamöterna hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, plan 3).

Miljö

Miljö- och energikrav enligt Miljöbyggnad Silver för projektet planeras.

Risker

Några risker som identifieras i projektet är att detaljplanen kan överklagas, vilken kan påverka omfattning och tidplan. Kostnaderna kan också öka då erfarenheter från höga hus, och på motsvarande sätt konkurrensen, är begränsad. Om inte parkeringsköp blir möjligt kan det innebära en fördyrande garagelösning.

Uppföljning

Rapportering i stora projekt sker regelbundet till styrgruppsmöten och möten med ansvariga chefer inom bolaget. Rapportering av projekt som löper enligt plan sker genom sedvanlig rapportering till styrelse och ägare i samband med ordinarie tertiärrapportering, enligt stadens projektstyrningsmetod för större investeringar. Vid avvikelse eller vid särskild begäran görs uppföljning genom särskilda lägesredovisningar.

Beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 6 februari 2017 följande.

Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

Inriktningen för nyproduktion av huvudkontor åt AB Stockholmshem samt ca 100 bostäder till en total investering om 405 mnkr inkl. moms godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för nyproduktion av huvudkontor åt AB Stockholmshem samt ca 100 bostäder till en total investering om 405 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Särskilt uttalande gjordes av Anna König Jerlmyr m.fl. (alla M) och Lotta Edholm m.fl. (alla L), *bilaga 1*.

Ersättaryttrande gjordes av Karin Ernlund (C) och Erik Slottner (KD) som hänvisade till särskilt uttalande gjort av Anna König Jerlmyr m.fl. (alla M) och Lotta Edholm m.fl. (alla L).

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 6 februari 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att Stockholmshem, genom detta förslag till inriktningsbeslut för nytt huvudkontoret, uppfyller stadens beslut och bolagets ägardirektiv. Projektet kan ge bolaget moderna och effektiva lokaler där stora delar av bolagets verksamhet samlokaliseras, vilket kan ge en positiv utveckling av fokus på kundnytta och gemensamma processer.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att det föreslagna projektet, som innebär en ny lokalisering i ytterstaden av Stockholmshems huvudkontor, medför ett välkommet tillskott av både hyreslägenheter och arbetsplatser i ett av stadens fokusområden för utveckling. Projektet följer intentionerna av kommunfullmäktiges beslut om strategi för genomförande av Kommissionen för social hållbarhet, som pekat ut Skärholmen som pilotområde. Projektet står också i samklang med inriktningen i stadens översiktsplan. Projektet kan också bli ett viktigt tillskott inom Fokus Skärholmen och ger en möjlighet att föra en dialog med skärholmsborna och lokala aktörer om hur Skärholmen kan bli en tryggare och mer levande stadsdel. Det är positivt för Stockholmshems övriga hyresgäster i området.

Genom Stockholmshems samarbete med andra aktörer i Skärholmen - som Kulturhuset Stadsteatern, stadsdelsförvaltningen, andra förvaltningar och bolag och Skärholmens Fastighetsägareförening - skapas också ytterligare förutsättningar för utvecklingen inom ramen för Fokus Skärholmen, vilket ligger i linje med uppdraget från kommunfullmäktige.

Lokaliseringen av Stockholmshem ger också goda förutsättningar för en effektiv förvaltning, då bolaget har ca 32 procent av bostäderna i sydväst och ca 64 procent i söderort. Detta ger goda förutsättningar till en effektiv förvaltning även av de tillkommande lägenheterna i projektet.

Flytten av huvudkontor och övriga verksamheter medför att kontorslokaler vid

Hornsgatan och mark i Solberga frigörs. Inför genomförandebeslutet anser stadsledningskontoret och koncernledningen att bolaget fortsatt måste arbeta aktivt med att minska riskerna. Vidare behöver bolaget säkerställa att investeringsresultatet uppnår balans eller överskott genom den positiva utveckling som förväntas i området samt en kostnadseffektiv byggprocess.

De redovisade förutsättningarna i investeringskalkylen bedöms vara marknadsmässiga. Investeringskalkylen anger dock en risk för underfinansiering utifrån nu rådande förutsättningar. Bolaget uppmanas därför att verka för lägre produktionskostnader och att bevaka utvecklingen avseende övriga marknadsförutsättningar såsom marknadsmässiga direktavkastningskrav m.m.

Utbildningsnämnden måste, till rimliga villkor, finna ersättningslokaler för den verksamhet som berörs. I det sammanhanget bör förslaget bedömas ur ett helhetsperspektiv med kommunkoncernnyttan i fokus.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att det tidiga beslutsskedet kan motivera att ett inriktningsbeslut ändå kan fattas, med hänsyn till den positiva prognos som finns för området genom de satsningar som pågår och som det föreslagna projektet kan medverka till.

Det finns risker som aviseras i projektet som kan påverka främst tidplanen, bl.a. detaljplaneprocessen och krav på den planerade bebyggelsen. Samtliga stadens berörda bolag och förvaltningar som kan påverka förutsättningarna bör samverka kring för att motverka dessa risker.

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 om projektet i samband med tertialrapporterna. Vid större avvikelser ska bolaget återkomma med särskild lägesredovisning, till styrelse och koncernledning.

Reservationer m.m.

Stockholms Stadshus AB

Särskilt uttalande gjordes av Anna König Jerlmyr m.fl. (alla M) och Lotta Edholm m.fl. (alla L) enligt följande.

Vi har inga invändningar i sak mot föreliggande projekt eller mot en hög investeringstakt som sådan. När Stockholm växer i en historiskt stor omfattning är det både nödvändigt och rimligt att möta den växande stadens behov med betydande investeringar i såväl bostäder som skolor och infrastruktur av olika slag. Under Alliansens år i majoritet ökade också investeringstakten betydligt för att svara upp mot framtidens behov. Inte minst togs en planering för omfattande utbyggnad av skollokaler fram. Vi har därför ingenting i sak att anmärka på vad avser det föreliggande ärendet, men ifrågasätter de politiska förutsättningarna för att säkerställa en ansvarsfull och långsiktigt hållbar finansiering av kommunkoncernens investeringar.

Alliansen förde mellan 2006–2014 en politik för kommunkoncernen som förenade en hög investeringstakt med en aktiv fastighetsförvaltning som inkluderade såväl ombildningar av hyresrätter som beståndsförsäljningar. Därmed lades en solid grund för att genom intäkter från realisationsvinster minska kommunkoncernens behov av extern upplåning. När vi lämnade över 2014 var därför kommunkoncernens samlade låneskuld långt lägre än den hade varit om investeringarna hade finansierats endast genom extern upplåning.

Den socialdemokratiskt ledda majoriteten för av ideologiska skäl en helt annan politik, till skada för kommunkoncernens långsiktiga finansiella ställning och med allvarliga följder även för driftbudgeten på längre sikt. Genom att majoriteten dogmatiskt förvägrar hyresgäster i stadens bostadsbolag att friköpa sina lägenheter och genom att majoriteten av likaledes dogmatiska ideologiska skäl motsätter sig avyttringar ur bostadsbolagens bestånd uppstår inga realisationsvinster. Därmed är majoriteten till följd av sin politik tvingad att helt och fullt finansiera investeringarna genom extern upplåning. Prognosen i de finansiella månadsrapporterna är således att majoriteten kommer att låna omkring en miljard kronor i månaden, med följd att kommunkoncernens skuldbörda trefaldigas till över 60 miljarder kronor vid utgången av innevarande mandatperiod.

En kraftigt ökad skuldbörda är bekymmersam på flera sätt. En ökande skuldbörda och minskande soliditet riskerar på sikt att urholka kommunkoncernens finansiella ställning, med följd att kreditvärdigheten kan komma att försämrast. En försämrad kreditvärdighet skulle medföra ökade räntekostnader. Det är allvarligt i ett läge där räntekostnaderna redan prognoseras öka med mellan 30 och 50 procent till följd av skuldbördans ökning. Majoritetens uttalade inställning, att det rådande ränteläget talar för lånefinansiering, är mot den bakgrunden häpnadsväckande ansvarslös. Det rådande ränteläget, med en negativ reporänta, är exceptionellt och kan inte förmodas vara hur länge som helst. När väl ränteläget normaliseras riskerar staden en kostnadsexplosion

på grund av omfattande kapitalkostnader. Det riskerar i sin tur att påtagligt tränga undan utrymmet för välfärdens verksamheter. Följden blir att stadens ekonomi kommer att behöva saneras för att lindra verkningarna av den socialdemokratiskt ledda majoritetens kortsiktiga ekonomiska politik.