

Utlåtande 2017:218 RI+IX (Dnr 112-1120/2017)

AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder vid kv. Persikan på Södermalm

Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för nyproduktion av 167 hyreslägenheter, ett gruppboende, en förskola och två lokaler inom kv. Persikan på Södermalm, till en total investeringsutgift om 682 mnkr inklusive moms godkänns.

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

Ärendet

AB Svenska Bostäder kommer i och med nyproduktion av bostäder inom kv. Persikan på Södermalm bidra med 167 hyreslägenheter, ett gruppboende, en förskola och två lokaler inom området som totalt kommer omfatta drygt 1 100 bostäder, fördelade i sju kvarter med tio olika byggherrar.

Detaljplanen antogs i kommunfullmäktige under våren 2017. Planen har sedan överklagats, vilket medfört försenade planer för byggstarter. Svenska Bostäders projekt planeras för byggstart under kvartal 3, 2019, med beräknad inflyttning under år 2021.

Beredning

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

Våra synpunkter

Under det borgerliga styret i Stockholm åren 2006 till 2014 skedde en historisk utförsäljning av de allmännyttiga bostadsbolagens lägenheter. Under perioden minskade allmännyttans bestånd med omkring 30 000 hyresrätter. Bara på Södermalm minskade allmännyttans bestånd med nästan 5 000 lägenheter, vilket motsvarar ca 40 % av beståndet. Merparten av dessa lägenheter såldes genom ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt. I synnerhet skedde dessa ombildningar i Stockholms innerstad och i närförort. Många av de lägenheter som sålts tillhörde ett äldre bestånd med lägenheter med rimliga hyror. Tyvärr kan vi konstatera att de omfattande ombildningarna har bidragit till en ökad segregation i Stockholm, då det i dag är mycket svårt att få tag på en bostad i stadens centrala delar för dem som saknar stora ekonomiska resurser. Utöver ombildningar var nyproduktionen av lägenheter under Alliansens styre låg och de nådde inte under något år upp till målen för nyproduktionen. Stockholm behöver fler bostäder, inte minst hyresrätter. Målet för bostadsbyggandet är att det ska byggas 40 000 bostäder till år 2020, varav minst hälften ska vara hyresrätter. Just nu byggs det i rekordtakt i Stockholm. Under år 2016 påbörjades mer än 7 000 bostäder, vilket motsvarar en takt i byggandet som är högre än under miljonprogrammet.

En stor del av den förtätning som sker och kommer att ske möjliggörs genom att delar av staden byter funktion, från exempelvis industri till bostadsområde. Kvarteret Persikan är ett bra exempel på detta. Tidigare har den primärt använts som bussdepå men genom en flytt av den verksamheten möjliggörs byggandet av drygt 1200 nya bostäder på Södermalm, varav över hälften är hyresrätter. Detta stämmer väl överens med majoritetens ambitioner om att öka antalet hyresrätter.

I detta projekt kommer AB Svenska Bostäder att bygga omkring 170 lägenheter, vilket kommer innebära att viktigt tillskott av allmännyttiga hyresrätter på Södermalm.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Tjänsteutlåtande AB Svenska Bostäder

3. Utdrag ur protokoll vid AB Svenska Bostäders styrelse 8 juni 2017
4. Värderingskalkyl (SEKRETESS enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen. 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 råder en bred politisk enighet om att det behöver byggas betydligt fler bostäder i Stockholm. Alliansen drev under förra mandatperioden en aktiv bostadspolitik och såg till att staden nådde den högsta byggtakten sedan 1970-talet. Det togs fram områdesprogram för helhetsgrepp och genomfördes markanvisningstävlingar på såväl lägsta hyra som på kvalitet och hållbarhet. Hälften av alla markanvisningar gick till hyresrätter och 41,3 procent av alla nya bostäder som byggdes var hyresrätter.

Stockholm har nu en byggtakt som vi inte har sett på decennier. Men med tanke på att Alliansen lämnade över 122 000 bostäder i olika skeden hade allt annat varit minst sagt anmärkningsvärt. Det innebär också att samtliga bostäder som byggs fram till 2018 kommer att vara projekt som Alliansen initierade. Allt detta är fakta, oavsett vad finansborgarrådet i föreliggande ärende försöker ge sken av.

Vi har inga invändningar i sak mot föreliggande projekt. Tvärtom är det välkommet att äntligen, efter lång tid, kunna förverkliga omvandlingen av detta centralt belägna kvarter. Inte heller har vi några kategoriska invändningar 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 bostadsbolagets 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 prognosticeras 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 167 hyreslägenheter, ett gruppboende, en förskola och två lokaler inom kv. Persikan på Södermalm, till en total investeringsutgift om 682 mnkr inklusive moms godkänns.

Stockholm den 4 oktober 2017

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Ann-Margarethe Livh

Ulrika Gunnarsson

Särskilt uttalande gjordes av Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson, Cecilia Brinck, Dennis Wedin och Johanna Sjö (alla M) och Lotta Edholm (L) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Karin Ernlund (C) och Erik Slottnér (KD) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ärendet

Stockholms stad planerar för 140 000 nya bostäder fram till år 2030. Av dessa beräknas 40 000 startas upp fram till år 2020. AB Svenska Bostäder arbetar aktivt för att bidra till att uppnå detta mål genom att till år 2019 öka takten i nyproduktionen till ca 1 000 byggstartade lägenheter per år. Målet för år 2017 är att påbörja 700 bostäder.

I det gamla industrikvarteret på Södermalm där SL:s bussdepå idag ligger planeras för totalt drygt 1 100 lägenheter. Bussdepån kommer att flyttas och befintlig fastighet ska rivas, för att frigöra mark för bostadsbyggande.

Fördelningen planeras bli ca 665 hyreslägenheter och 575

bostadsrättslägenheter. Utöver bostäderna planerar staden även för två nya förskolor med totalt 10-12 avdelningar. För att knyta ihop de sju olika kvarteren planeras ett gång- och cykelstråk genom området samt att binda samman området vid Hammarby Sjö med övriga Södermalm¹.

På Södermalm äger och förvaltar AB Svenska Bostäder ca 2 500 lägenheter, varav cirka 430 lägenheter i kv. Fikonet (Barnängsgatan), som är grannkvarter till kv. Persikan. Bolagets förvaltningsdistrikt Innerstaden har goda möjligheter att uppnå en ännu mer effektiv förvaltningsorganisation i och med de tillkommande lägenheterna.

Projektet

AB Svenska Bostäder erhöll markanvisning för projektet under år 2004 och start-PM antogs av stadsbyggnadsnämnden i februari 2014. I mars 2017 antog kommunfullmäktige detaljplanen för området, men den är nu överklagad.

Lägenhetsfördelningen i projektet kommer variera, från mindre lägenheter till större familjelägenheter och ett par etagelägenheter.

Parkering kommer i huvudsak att förläggas i garage inom bostadskvarteret. Staden tillämpar så kallat grönt p-tal (0,4), vilket innebär att p-talen kan hållas ner och ersättas av andra lösningar som t.ex. kollektivtrafik och bilpooler.

I och med att bolaget äger kv. Fikonet på andra sidan Barnängsgatan, där parkeringsgarage med ett antal tomställda platser finns, kan det vara ett komplement till kv. Persikan vid behov.

Området trafikeras av flera busslinjer och tunnelbanestationer finns utefter Götgatan. Planer finns även på ny tunnelbanelinje till Nacka med ny station i närheten av kv. Persikan.

¹ <http://vaxer.stockholm.se/projekt/kvarteret-persikan/>

På gångavstånd från kvarteret finns service i form av bl.a. mataffärer, restauranger, apotek. Parker finns i närheten, t.ex. Tengdahlsparcken och Vitabergsparken samt promenadstråk utefter Hammarby sjö.



Bild 1. Projektområdet

Mål och syfte

Projektets 167 nya bostäder av områdets totala produktion av dryga 1 100 bostäder är ett bra tillskott av bostäder i ett attraktivt område. Syftet med att involvera flera olika byggherrar är att få till en variation i arkitekturen inom området och de sju kvarteren är samordnade i en gemensam detaljplan.

AB Svenska Bostäders kvarter ingår i etapp 4 med beräknad produktionsstart under år 2019 och med en planerad inflyttning under år 2021.



Bild 2. Projektets läge

För all nyproduktion hos Svenska Bostäder är målsättningen att energianvändningen max ska uppgå till 55 kWh/kvm/år och därmed motsvara Miljöbyggnad Silver.

Tidplan

Detaljplanen för området godkändes i kommunfullmäktige under våren 2017, men är överklagad. Inriktningsbeslutet planeras att antas av kommunfullmäktige hösten 2017. För genomförandebeslut gäller preliminärt kvartal 1 2019 för bolagets styrelse och beslut i kommunfullmäktige kvartal 2 2019.

Markarbeten kan starta år 2018 och bostäderna påbörjas under tredje kvartalet 2019, förutsatt ett beviljat bygglov. Inflyttning beräknas under dessa förutsättningar påbörjas under år 2021.

Ekonomi

Projektets produktionskostnad är beräknad till 682 mnkr inkl. moms för 167 hyreslägenheter, ett gruppboende, en förskola och två lokaler.

Normhyran för att täcka produktionskostnaden och uppsatta avkastningskrav ligger på en jämförbar nivå med andra projekt i aktuellt läge.

Projektet beräknas ge ett positivt investeringsresultat, förutsatt förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav.

En detaljerad ekonomisk bedömning av AB Svenska Bostäders investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 4 till utlåtandet (SEKRETESS enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen. Finns tillgänglig för kommunstyrelse-/kommunfullmäktigeledamöterna hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, plan 3.).

Risker

De största riskerna är ytterligare förseningar p.g.a. överklagande av detaljplanen.

Rivningen av den befintliga bussdepån är ett komplicerat och omfattande arbete och kommer innebära störningar för omgivningen. Det finns ännu ingen färdig tidplan för rivningsarbetet, vilket i sig är en risk då det kan innebära förseningar.

Även den överhettade byggmarknaden med svårigheter att få tag i entreprenörer och ökade byggkostnader som följd utgör risk i projektet.

Uppföljning

Rapportering i stora projekt sker regelbundet till styrelsen och koncernledningen. Projektet följs även upp genom sedvanlig rapportering till styrelse och ägare i samband med ordinarie tertiärrapportering, enligt stadens projektstyrningsmetod för större projekt och investeringar samt genom planerat genomförandebeslut i början av 2019.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 11 september 2017 följande.

Koncernstyrelsen beslutade att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

Inriktningen för nyproduktion av 167 hyreslägenheter, ett gruppboende, en förskola och två lokaler inom kv. Persikan på Södermalm, till en total investeringsutgift om 682 mnkr inkl. moms godkänns.

Koncernstyrelsen beslutade för egen del följande.

1. Inriktningen för nyproduktion av 167 hyreslägenheter, ett gruppboende, en förskola och två lokaler inom kv. Persikan på Södermalm, till en total investeringsutgift om 682 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

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

Ersätтарыttrande gjordes av Karin Ernlund (C) och Erik Slottnér (KD) som hänvisade till särskilt uttalande gjort av Moderaterna och Liberalerna.

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 23 augusti 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett bra tillskott av hyreslägenheter i ett attraktivt område och bidrar till stadens mål om 140 000 bostäder till år 2030. Projektet ger också goda förutsättningar för en effektiv förvaltning av de tillkommande lägenheterna i Svenska Bostäders bestånd.

Projektets investeringsresultat har små marginaler och inför det kommande genomförandebeslutet behöver bolaget arbeta aktivt med att minimera risker och säkerställa att produktionskostnaderna inte ökar mer samt att investeringsresultatet bibehålls positivt. Direktavkastningen är i linje med jämförbara flerbostadshus i området och de redovisade förutsättningarna i investeringskalkylen bedöms därmed vara marknadsmässiga.

Risker som exempelvis överklaganden som påverkar både tidplanen och projektets kostnader måste bevakas och hanteras. Stadsledningskontoret och koncernledningen framhåller vikten av en väl förankrad dialog och kommunikation med boende och andra intressenter kring den planerade bebyggelsen, för att minimera dessa risker.

Stadsledningskontoret och koncernledningen vill även lyfta fram kommunfullmäktiges beslut rörande klimat- och energimål i Stockholms stads miljöprogram 2016-2019. Dessa behöver bolaget ta hänsyn till i den fortsatta planeringen.

Projektet är att definiera som stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar Svenska Bostäder 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 styrelse och koncernledning.

Reservationer m.m.

Stockholms Stadshus AB

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

Vi har inga invändningar i sak mot föreliggande projekt. Tvärtom är det välkommet att äntligen, efter lång tid, kunna förverkliga omvandlingen av detta centralt belägna kvarter. Inte heller har vi några kategoriska invändningar 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 längre 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 prognosticeras 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