

Utlåtande Rotel I+IX (Dnr 2018/000006)

Inriktningsbeslut gällande AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder inom del av fastigheterna Familjen 1 och Årsta 1:1 i Östberga

Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för nybyggnation omfattande ca 220 lägenheter inom fastigheterna Familjen 1 och Årsta 1:1 i Östberga, till en total investeringsutgift om 531 mnkr inkl. moms godkänns.

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

Ärendet

I linje med de ökade målen för bostadsproduktion ansökte AB Svenska Bostäder i november 2016 om en markanvisning för den mark som ligger i utkanten av norra Östberga på fastigheten Årsta 1:1 och delvis på fastigheten Familjen 1. I markanvisningsavtalet bedöms området kunna bereda plats för ca 220 lägenheter byggda enligt konceptet Stockholmshus.

Detaljplanen antas vinna laga kraft kring årsskiftet 2018/2019. Med dessa förutsättningar är bostäderna klara för inflyttning sommaren 2021.

Total projektkostnad är beräknad till 531 mnkr inkl. moms. Direktavkastningen är i linje med jämförbara flerbostadshus i området och de redovisade förutsättningarna i investeringskalkylen bedöms därmed vara marknadsmässiga.

Projektet är att definiera som stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler.

Beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB och 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. Merparten av dessa lägenheter såldes genom ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt. I synnerhet skedde dessa ombildningar i Stockholms innerstad och i närförort. I Östberga minskade allmännyttans bestånd med 85 procent, från 1250 lägenheter till 180. 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. Allmännyttan ska stå för hälften av de nya hyresrätterna vilket innebär en höjd ambitionsnivå för bostadsbolagen. Det är också angeläget att de allmännyttiga bostadsbolagen arbetar för att hålla nere produktionskostnaderna och verkar för rimliga hyror. Som ett led i detta tog den nuvarande majoriteten initiativ till satsningen på Stockholmshus där målet är att i en hög takt bygga tusentals nya hyresrätter med rimliga hyror.

I och med det föreslagna projektet kommer 220 hyreslägenheter i Stockholmshus att byggas vilket innebär att antalet hyresrätter i området kommer att mer än fördubblas.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Tjänsteutlåtande AB Svenska Bostäder
3. Utdrag ur protokoll vid AB Svenska Bostäders styrelse den 7 december 2017

4. Värderingskalkyl (SEKRETESS enligt OSL 19 kap 2 §, men finns tillgängligt 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.

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.

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 byggdes fram till 2018 är projekt som Alliansen initierade. Allt detta är fakta, oavsett vad finansborgarrådet i föreliggande ärende försöker ge sken av.

Alliansen förde mellan 2006–2014 en politik för kommunkoncernen som förenade en hög investeringstakt med en aktiv fastighetsförvaltning som inkluderade såväl ombyggnader 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 mer än fördubblas till omkring 50 miljarder kronor vid utgången av innevarande mandatperiod.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för nybyggnation omfattande ca 220 lägenheter inom fastigheterna Familjen 1 och Årsta 1:1 i Östberga, till en total investeringsutgift om 531 mnkr inkl. moms godkänns.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
K A R I N W A N N G Å R D

Ann-Margarethe Livh

Ulrika Gunnarsson

Ärendet

Bakgrund

Stockholms stad planerar för 140 000 nya bostäder fram till år 2030. I kommunstyrelsens förslag till budget 2018 har bostadsmålet kompletterats med ett reviderat delmål om att bygga 80 000 bostäder fram till 2025 för att säkerställa en fortsatt hög byggtakt. AB Svenska Bostäder (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.

I linje med de ökade målen för bostadsproduktion ansökte Svenska Bostäder i november 2016 om en markanvisning för den mark som ligger i utkanten av norra Östberga på fastigheten Årsta 1:1 och delvis på fastigheten Familjen 1. I markanvisningsavtalet bedöms området kunna bereda plats för ca 220 lägenheter.

Markanvisning för 220 lägenheter erhöles i maj 2017 och Start-PM togs den 15 juni 2017 i stadsbyggnadsnämnden. Detaljplanearbetet pågår och går enligt plan.



Bild 1 Planområdet inom gult markerat område

Projektet

Den nya bebyggelsen kommer ligga i norra delen av Östberga, fördelad på två fastigheter. Den större fastigheten hamnar mellan Åbyvägen och Östbergabackarna, den mindre fastigheten ligger söder om Östbergabackarna på det som idag är markparkeringen inom fastigheten Familjen 1.

De nya husen kommer att byggas inom konceptet Stockholmshusen och följer därmed mål för dessa avseende ekonomi, energianvändning och gestaltning.



Bild 2 Bild från Stockholmshusens gestaltningsprogram

Delar av den nya bebyggelsen kommer ligga på den befintliga parkeringen inom fastigheten Familjen 1. Projektet omfattar en omstrukturering av dessa platser som ingår i helhetslösningen av parkeringsplatser. Merparten av parkeringsplatserna för de blivande hyresgästerna kommer ligga i garage under den nya bebyggelsen eller i angränsande p-däck via parkeringsköp. Ett fåtal platser kan om möjligt placeras som markparkering.



Bild 3 3D-volymerna visar en möjlig utformning av tillkommande bebyggelse

Stockholmshusen har inte garage inom grundkonceptet. Detta projekt utgör alltså ett undantag. Staden tillämpar grönt parkeringstal, vilket innebär att delar av ”traditionellt” parkeringstal kan ersättas med andra lösningar. Exempel på sådana är närhet till kollektivtrafik och bilpool.

Idag är Östberga något avskuret, trots sitt centrala läge, med buss som enda kollektiva alternativet. Stadsdelens koppling till kollektivtrafiken kommer dock på sikt att förbättras, bland annat så projekterar exploateringsnämnden för en flytt av genomfartsvägen Östbergabackarna samt att utreda om en möjlig utfart till Åbyvägen, vilket skulle förenkla och förkorta bussresan till övriga kollektiva knutpunkter. Exploateringsnämnden kommer även att utreda ett cykelstråk som skulle förenkla för cyklister som bor i området. Beslut om tunnelbana till Östberga har fattats inom den så kallade Sverigeförhandlingen, med ett preliminärt färdigställande kring 2034.

Mål och syfte

För att bidra till stadens bostadsmål planerar Svenska Bostäder att investera 531 mnkr för att bygga ca 220 lägenheter i norra Östberga. De nya husen kommer att byggas inom konceptet Stockholmshusen och följer därmed mål för dessa avseende ekonomi, energianvändning och gestaltning.

Grundkonceptet är hus utan garage. Mål avseende ekonomi kan försvåras då Svenska Bostäder behöver bygga garage och eventuellt även göra parkeringsköp både för de tillkommande hyresgästerna och för dem som blir av med sin markparkering när parkeringsplatsen bebyggs.

Tidplan

Detaljplanearbetet som startade i juni 2017 beräknas antas i stadsbyggnadsnämnden under kvartal 4 2018. För genomförandebeslut gäller preliminärt kvartal 4 2018 för Svenska Bostäders styrelse och beslut i kommunfullmäktige kvartal 1 2019.

Detaljplanen antas vinna laga kraft kring årsskiftet 2018/2019. Med dessa förutsättningar är bostäderna klara för inflyttning sommaren 2021.

Ekonomi

Total projektkostnad är beräknad till 531 mnkr inkl. moms. En detaljerad ekonomisk bedömning av Svenska Bostäders investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 4 (Bilaga 4 är sekretessbelagd, men finns tillgängligt för kommunstyrelse-/kommunfullmäktigeledamöterna hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, plan 3).

Risker

De identifierade riskerna är:

- Överklagande detaljplan
- Grundläggningsförhållanden
- Krav på garage
- Prisutveckling för byggande

Dialog med grannar startar och kan intensifieras efter detaljplaneprocessens samråd. Då entreprenaden är upphandlad i så kallad samverkan kan hela tiden dialog föras med entreprenören om alternativa metoder och material för att förhindra prisstegring. Antalet garageplatser kan minskas genom så kallade Gröna p-tal, men det kräver motåtgärder. Detta behöver utredas för att därigenom visa vad som är mest lämpligt för projektet.

Projektets grundläggningsförhållanden har identifierats som en potentiell risk och behöver därför utredas vidare. Detta är särskilt viktigt för att kunna skapa förutsättningar för att hålla produktionskostnaderna nere.

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 tertialrapportering, enligt stadens projektstyrningsmetod för större projekt och investeringar samt genom planerat genomförandebeslut i början av 2019.

Beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 5 februari 2018 följande.

Koncernstyrelsen beslutade att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

Inriktningen för nybyggnation omfattande ca 220 lägenheter inom fastigheterna Familjen 1 och Årsta 1:1 i Östberga, till en total investeringsutgift om 531 mnkr inkl. moms godkänns.

Koncernstyrelsen beslutade för egen del följande.

1. Inriktningen för nybyggnation omfattande ca 220 lägenheter inom fastigheterna Familjen 1 och Årsta 1:1 i Östberga, till en total investeringsutgift om 531 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Särskilt uttalande gjordes av Joakim Larsson m.fl. (alla M) och Lotta Edholm m.fl. (alla L), *bilaga 1*.

Ersätтарыttrande gjordes av Erik Slottner (KD) som hänvisade till särskilt uttalande gjort av Moderaterna och Liberalerna.

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 17 januari 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett bra tillskott av hyreslägenheter i ett område där Svenska Bostäder redan är fastighetsägare.

Det är positivt att se att produktionskostnaden enligt kalkylen kan hållas relativt låg även om byggnation av garage ingår som normalt inte finns med i konceptet Stockholmshus.

Stadsledningskontoret och koncernledningen noterar även att tidplanen från start av detaljplanearbetet till inflyttning i detta projekt är endast fyra år, vilket i dagens läge anses vara kort tid.

Direktavkastningen är i linje med jämförbara flerbostadshus i området och de redovisade förutsättningarna i investeringskalkylen bedöms därmed vara marknadsmässiga.

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 tertiärrapporterna. Vid större avvikelser ska bolaget återkomma med särskild lägesredovisning, till styrelse och koncernledning.

Reservationer m.m.

Stockholms Stadshus AB

Särskilt uttalande gjordes av Joakim Larsson 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 mer än fördubblas till omkring 50 miljarder kronor vid utgången av innevarande mandatperiod.