

Utlåtande 2017:10 RI+IX (Dnr 112-1658/2016)

AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder i kv. Persikan, Södermalm

Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Inriktningen för nyproduktion av 153 hyreslägenheter i kv. Persikan, Södermalm till en total investeringsutgift om 710 mnkr inkl. moms godkänns.

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

Ärendet

SL:s bussdepå ska flyttas från kv. Persikan i östra delen av Södermalm. När den marken frigörs planeras sju nya stads kvarter med ca 1 160 bostäder, två förskolor och en park. Sju byggherrar avser att bygga inom området och AB Stockholmshem är en av dessa. Detaljplanen bedöms att beslutas av kommunfullmäktige under början av år 2017. För att bidra till stadens bostadsmål planerar AB Stockholmshem att bebygga sin del av planområdet med 153 hyresbostäder, en fyra avdelningars förskola, ett gruppboende och en livsmedelshall samt bil- och cykelparkering.

Byggproduktion beräknas starta år 2018, för att inflyttning ska kunna ske åren 2020-2021. Total projektkostnad är beräknad till 710 mnkr inkl. moms.

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. 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. 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 initiativ till satsningen på Stockholmshus där målet är att i en hög takt bygga tusentals nya hyresrätter med rimliga hyror.

I och med flytten av SL:s bussdepå i kvarteret Persikan frigörs mark för sju nya stadskvarter med ca 1 160 bostäder, två förskolor och en park. Detta innebär att projektet är ett av de största stadsutvecklingsprojekten i Stockholms innerstad. AB Stockholmshem kommer att bygga omkring 150 lägenheter i området och det innebär ett viktigt tillskott av hyresrätter i stadens centrala delar.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Tjänsteutlåtande AB Stockholmshem
3. Utdrag ur protokoll vid AB Stockholmshems styrelse 2016-11-03
4. Kalkyl (SEKRETESS)

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Joakim Larsson (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.

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 uttalande 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.

Vidare är det en tröttsam retorisk historieförfälskning som majoriteten fortsätter att högst medvetet ägna sig åt. Någon ”historisk utförsäljning” av allmännyttan skedde nämligen inte under Alliansens tid. Detta vet såklart samtliga partier i majoriteten, men väljer ändå att kapitalisera på en cynisk och medveten förvanskning av sanningen. Möjligen kan en del av förklaringen härledas till en motvilja från majoriteten att ta till sig värderingsmodellen av fastigheter. När staden säljer till en köpare som är bostadsrättsföreningen och dess medlemmar blir priset ett helt annat än om staden skulle sälja direkt på den öppna marknaden. Men om staden skulle gå direkt till den öppna marknaden så behöver fastigheten först tömmas på varenda hyresgäst. Det tillvägagångssättet vore inte särskilt önskvärt eller bra för någon.

Det råder en bred politisk enighet om att det behöver byggas betydligt fler bostäder i Stockholm. Alliansen drev en aktiv bostadspolitik och såg till att staden under förra mandatperioden 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 och landet i stort har en byggtakt som vi inte har sett på decennier. Alliansens framgångsrika bostadspolitik har bidragit till detta, där vi fokuserade på regelförenklingar och snabba planprocesser.

Vi är därmed fortsatt positivt inställda till möjligheten för människor som bor i stadsdelar som består av nästintill bara hyresrätter att ombilda. Det skulle nämligen kunna ge stadens bostadsbolag större ekonomiska muskler att bygga nya hyresrätter och att genomföra nödvändiga renoveringar av det befintliga beståndet. Alliansen startade en historisk renovering av miljonprogrammen i Stockholm. Det var närmare 2 500 bostäder som var renoverade i slutet av 2014. Vi kan konstatera att 83 procent av hyresgästerna flyttade tillbaka till dessa bostäder. Nu drar den socialdemokratiskt ledda majoriteten ned på ambitionerna för renoveringarna just för att det inte finns kapital nog för att göra både och.

Utöver detta har majoriteten nu valt att höja tomträttsavgälderna, trots en omfattande kritik från nästan alla remissinstanser. Höjningen innebär att priset som hyrestagaren betalar för att hyra mark från staden kommer att öka väsentligt på kort tid. Det kommer därtill att öka incitamenten till att ombilda fastigheter i privata bestånd, samt öka segregationen samtidigt som det blir mindre lönsamt att bygga nya hyresrätter. I ett läge där bostadsmarknaden redan genomgår stora förändringar till följd av bland annat skärpta amorteringskrav, som drabbar storstäderna särskilt hårt, kommer höjda avgälder att göra det mindre attraktivt att bygga hyresrätter. Detta kommer att förvärra bostadsbristen, vilket är väldigt allvarligt för Stockholm.

Urban odling är ett mycket populärt inslag i stadsrummet, som bidrar till både granngemenskapen och till lärande för barnen, men stärker också såväl den sociala som den ekologiska hållbarheten. Det bidrar också med närproducerade råvaror till köksbordet. Genom att använda stadens taklandskap på ett bättre och mer effektivt uppstår flera mervärden. Det fortsatta planarbetet för kvarteret Persikan på Södermalm ska därför möjliggöra för en riktigt bra urban stadsträdgård på en, eller flera, av de tillkommande huskropparna. Möjligheten till att skapa en mer omfattande social mötesplats bör utredas, med funktioner och innehåll som idag tenderar att endast finnas i stadens parker och torg eller längs promenadstråk.

Inom kvarteret finns idag viktiga kulturverksamheter i form av Spårvägmuseet och Leksaksmuseet. Vi har länge drivit på för att hitta en alternativ lokalisering för dessa verksamheter, så att de kan fortsätta bidra till stadens kulturliv och lärande för barn. Av olika anledningar är de tilltänkta placeringarna inte längre aktuella, varför det är viktigt att staden anstränger sig för att skyndsamt hitta en ny placering som innebär en godtagbar lösning för kulturverksamheterna.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för nyproduktion av 153 hyreslägenheter i kv. Persikan, Södermalm till en total investeringsutgift om 710 mnkr inkl. moms godkänns.

Stockholm den 18 januari 2017

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

Ann-Margarethe Livh

Kerstin Tillkvist

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

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

Ärendet

Bakgrund

I Vision 2040 – *Ett Stockholm för alla* – pekar Stockholms stad ut 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 budget är det långsiktiga målet att 140 000 bostäder ska byggas mellan åren 2010 och 2030, och AB Stockholmshem har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål genom att byggstarta minst 500 lägenheter under år 2016. Bolaget ska därför successivt dubblera sin nyproduktionstakt till år 2019 till ca 1 000 byggstartade lägenheter per år.

Projektet

SL:s bussdepå ska flyttas från kv. Persikan i östra delen av Södermalm. När den marken frigörs planeras sju nya stadskvarter med ca 1 160 bostäder, två förskolor och en park. Sju byggherrar avser att bygga inom området och AB Stockholmshem är en av dessa. Detaljplanen bedöms att beslutas av kommunfullmäktige under början av år 2017.

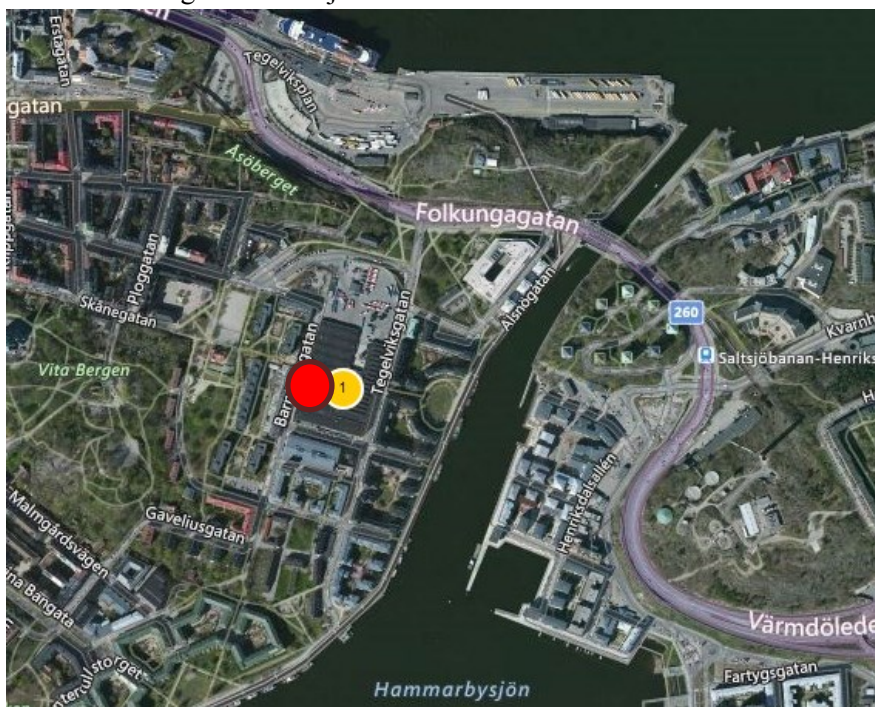


Bild 1. Projektets läge

Mål och syfte

För att bidra till stadens bostadsmål planerar AB Stockholmshem att bebygga sin del av planområdet med 153 hyresbostäder, en fyra avdelningars förskola, ett gruppboende och en livsmedelshall. Parkering för de boende anordnas genom garage under de nya husen med 0,42 platser per lägenhet. I kvarteret planeras även plats för ca 350 cyklar, vilket motsvarar 2,28 per lägenhet.

Av de 153 lägenheterna bedöms ca 38 procent vara mindre lägenheter om 1-2 r.o.k.

Åtgärder

De nya kvarteren ska, i större utsträckning än nuvarande industrikvarter, binda samman området vid Hammarby sjö med övriga Södermalm. Kvarteret utformas för att skapa urbana kvaliteter genom både utformning och innehåll.

Projektering sker genom ramavtalsupphandlade konsulter och entreprenadformen väljs inför genomförandeskedet.

Tidplan

Beslut om start-PM togs i stadsbyggnadsnämnden i februari 2014 och samråd genomfördes under juni 2015. Projekteringen pågår från åren 2012-2017 från program, system och till och med bygghandlingsskede. Detaljplanen beräknas vinna laga kraft efter beslut i kommunfullmäktige under första kvartalet 2017.

Efter godkänt genomförandebeslut beräknas upphandling av byggproduktion ske under kvartal 3 2017. Byggproduktion beräknas starta år 2018 för att inflyttning ska kunna ske åren 2020-2021.

Ekonomi

Total projektkostnad är beräknad till 710 mnkr inkl. moms. Hittills upparbetat i projektet är 5 mnkr.

En detaljerad ekonomisk bedömning av AB Stockholmsshems investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 4 till utlåtandet (SEKRETESS).

Risker

Den största risken är förskjutningar i tidplanen, vilket kan orsakas av att SL:s nya bussdepå i Fredriksdal inte blir klar enligt tidplanen.

En förutsättning för projektet är säkerställande av flytt av spårvägmuseet, vilken vilar på den uppgörelse som gjordes mellan staden och SL/ SLL, som beslutades av kommunfullmäktige den 9 juni 2008. I uppgörelsen ingår bland annat att staden bekostar en flytt av Spårvägmuseet.

Ytterligare en osäkerhet är utbyggnadsordningen för de sju byggherrarna, vilken ännu inte är fastställd.

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 tertialrapportering, enligt stadens projektstyrningsmetod för större investeringar. Vid avvikelser 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 12 december 2016 följande.

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

Inriktningen för nyproduktion av 153 hyreslägenheter i kv. Persikan, Södermalm till en total investeringsutgift om 710 mnkr inkl. moms godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för nyproduktion av 153 hyreslägenheter i kv. Persikan, Södermalm till en total investeringsutgift om 710 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

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

Ersätтарыttrande gjordes av Erik Slottner (KD) som instämde i 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 8 november 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett bra tillskott av hyreslägenheter i innerstaden. Detta ger goda förutsättningar till en effektiv förvaltning av de tillkommande lägenheterna i Stockholmshems bostadsbestånd.

Stadsledningskontoret och koncernledningen välkomnar också det föreslagna tillskottet av en förskola och en gruppbostad i projektet. Dessa funktioner utgör bra komplement för en långsiktigt väl fungerande bostadsmiljö för flera boendekategorier. Projektet avser också att möta behov av både bil- och cykelparkering inom kvarteret, vilket är positivt.

Inför genomförandebeslutet behöver bolaget fortsatt arbeta aktivt med att minska riskerna och säkerställa att investeringsresultatet bibehålls positivt och att direktavkastningen i projektet fortsatt ligger i linje med jämförbara flerbostadshus i området. De redovisade förutsättningarna i investeringskalkylen bedöms vara marknadsmässiga. Investeringskalkylen anger dock mycket låga marginaler och bolaget uppmanas därför verka för lägre produktionskostnader och att nogsamt bevaka och motverka eventuella kostnadsökningar. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser dock att det tidiga beslutsskedet kan motivera något högre reserv för oförutsedda kostnader. Det finns risker i projektet som kan påverka främst tidplanen, vilket dock även kan påverka kostnaderna.

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

Reservationer m.m.

Stockholms Stadshus AB

Reservation anfördes 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 försämrats. 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.