

Utlåtande 2016:72 RI+IX (Dnr 112-288/2016)

AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Bjurö, Farsta Strand

Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för nyproduktion om ca 220 hyreslägenheter varav 90 i ”Stockholmshus”, i kv. Bjurö 1, till en total investeringsutgift om 542 mnkr inkl. moms godkänns.

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

Ärendet

Projektet Bjurö i Farsta strand omfattar nybyggnation av ca 220 lägenheter varav 90 i Stockholmshus, till en total investeringsutgift om 542 mnkr inkl. moms. Projektet planerar för en möjlig byggstart under hösten 2018 med ett färdigställande år 2021.

Beredning

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

Våra synpunkter

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.

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 något år upp till målen för nyproduktionen. Vi kan konstatera att de allmännyttiga bostadsbolagen nådde upp till sitt mål på 1 500 lägenheter i nyproduktion för år 2015. Det är ett tydligt resultat av majoritens politik.

Farsta kommer att vara ett av de största stadsutvecklingsområdena i Stockholm de kommande åren. I detta projekt föreslås över 200 allmännyttiga hyresrätter, varav 90 i Stockholmshus, att byggas. Stockholmshuset är ett gemensamt projekt mellan de allmännyttiga bostadsbolagen vars syfte är att hålla nere både tidsåtgång och kostnader i nyproduktionen. Detta stämmer väl överens med majoritetens mål för ett ökat byggande av hyresrätter till rimliga kostnader

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Tjänsteutlåtande från styrelsen för AB Familjebostäder
3. Utdrag ur protokoll från styrelsen för AB Familjebostäder
4. Nuvärdekalkyl SEKRETESS enligt OSL 19 kap 2 § finns tillgänglig för kommunstyrelse-/kommunfullmäktigeledamöterna hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, plan 3.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden Joakim Larsson och Cecilia Brinck (båda M) enligt följande.

Vi har inga invändningar i sak mot föreliggande projekt eller mot en hög investeringstakt som sådan. Vi anser att konceptet med "Stockholmshus" kan vara ett sätt att pröva möjligheter till mer kostnadseffektiv nyproduktion inom stadens bostadsbolag, men vill påtala att en oavvislig förutsättning i dessa projekt måste vara att kalkylerna är affärsmässiga och rättvisande och i överensstämmelse med kommunallagens likställighetsprincip.

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 rödgrönrosa 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 70 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 prognostiseras 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 rödgrönrosa majoritetens kortsiktiga ekonomiska politik.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för nyproduktion om ca 220 hyreslägenheter varav 90 i ”Stockholmshus”, i kv. Bjurö 1, till en total investeringsutgift om 542 mnkr inkl. moms godkänns.

Stockholm den 4 maj 2016

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

Ann-Margarethe Livh

Ulrika Gunnarsson

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

Ersättaryttrande gjordes av Jonas Naddebo (C) och Erik Slottnér (KD) med hänvisning till Moderaternas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ärendet

Stockholms stad planerar att bygga cirka 140 000 nya lägenheter fram till 2030, varav 40 000 fram till år 2020. Familjebostäder ska bidra till det ökade nyproduktionsmålet genom att byggstarta minst 500 lägenheter under 2016, för att 2017 trappa upp byggtakten ytterligare till 1 000 bostäder per år 2019. AB Familjebostäder arbetar aktivt för att bidra till att hyresbostäder är tillgängliga för alla, där grupper med svag ställning på bostadsmarknaden, exempelvis studenter och unga, ska prioriteras.

Farsta är i översiktsplanen utpekad som tyngdpunkt för utveckling och i våras presenterade stadsbyggnadskontoret ett områdesprogram som nu varit på samråd och därefter redovisats i stadsbyggnadsnämnden i december 2015. I programmet föreslås nästan en dubblering av antalet bostäder i området. Vikten av att stärka kopplingen mellan Farsta Centrum och Farsta Strand tas även upp.

Farsta Strand har en relativt jämn fördelning av upplåtelseformer då allmännyttan har 56 procent av bostäderna i flerfamiljshus och bostadsrättsföreningar 42 procent. Familjebostäder är det enda allmännyttiga bostadsbolaget i Farsta Strand, med ca 1 220 bostäder.

Det finns ett underlag kring vad de boende i Farsta Strand tycker om sitt område genom de boendedialoger som genomförts under 2010.

Farsta är välförsörjt avseende kollektivtrafiksförbindelser, närservice, idrotts- och rekreationsmöjligheter.

Projektet

För att bidra till Farstas utveckling presenterade AB Familjebostäder under år 2013 ett förslag till förtätning med ca 300 bostäder längs med Ullerudsbacken och Nordmarksvägen i Farsta Strand. Utifrån det har bolaget fått en markanvisning om 220 bostäder.

Förutsättningarna för markanvisningen kommer sannolikt att förändras i och med att Magelungsvägen föreslås få en ny utformning med bebyggelse närmare gatan, vilket kan möjliggöra fler bostäder i projektet. I korsningen Ullerudsbacken/ Nordmarksvägen föreslås ett par mindre lokaler för kommersiellt bruk i bottenvåningen. Projektet omfattar även en förskola på 4-6 avdelningar.



Projektets läge

Ca 90 av de i projektet ingående lägenheterna kommer att byggas enligt konceptet ”Stockholmshusen”. Konceptet är resultatet av att stadens bostadsbolagen och stadsbyggnadsnämnden samt exploateringsnämnden fått i uppdrag att utveckla ett konceptbyggande av bostadshus för att kunna bygga fler hyresrätter snabbare och mer kostnadseffektivt.

Det gemensamma arbetet för att utveckla ett huskoncept startade under hösten 2014 och upphandling av ramavtal med samverkan med entreprenörer blev klar årsskiftet 2015/2016. Därefter vidtog utvecklingsarbete tillsammans med entreprenörerna för att ta fram underlag för koncepthusen. Dessa kommer sedan avropas utifrån ramavtalsupphandlingen med samverkan, som en del av större byggprojektet eller som enskilda utvalda projekt framöver.

Stockholmshusen ska karaktäriseras av en varierande och god arkitektur samt höga krav på energianvändning, miljöhänsyn och tillgänglighet. Bjurö ingår i första etappen av Stockholmshusen.

På den mark som är lämplig för förtätning finns det idag ca 100 markparkeringsplatser som är fullt uthyrda. Dessa ska ersättas med nya parkeringsplatser. Lämpliga parkeringstal kommer att prövas i detaljplaneprocessen. Garage under mark innebär en dyrare lösning och försvårar möjligheten att genomföra projektet inom föreslagna ramar.

AB Familjebostäders projekttid innehåller ytterligare 80 bostäder där entrén till Farsta Strand tydliggörs med ett högre hus som blir väl synligt från

Magelungsvägen. Dessa planeras dock markanvisas för nyproduktion av bostadsrätter.

Mål och syfte

Genom projektet Bjurö avser AB Familjebostäder att utveckla ca 220 hyresbostäder varav 90 i Stockholmshus. På så sätt kompletterar bolaget antalet bostäder i ett av sina tyngdpunkts-områden och bidrar till att nå målet om ökad nyproduktion.

Projektets lägenhetsfördelning är inte fastställd i utan kommer att tas fram i det fortsatta arbetet. Målsättningen för projektet är en variation av storlekar från 1 r.o.k. till 5 r.o.k.

Tidplan

Den 1 december 2015 togs ett inriktningsbeslut i AB Familjebostäders styrelse som därefter ska godkännas av kommunfullmäktige. Under 2016-2018 fortsätter detaljplanerarbete och projektering inför genomförandebeslut som beräknas tas under år 2018, följt av projektupphandling och byggstart under slutet av 2018. Inflyttning beräknas ske under år 2021.

Organisation

Projektet kommer drivas av Familjebostäders projektutvecklingsavdelning i samarbete med stadens berörda nämnder, stadsbyggnads- respektive exploateringsnämnden.

Risker

Den största risken i detta skede bedöms vara en eventuell opinion mot den nya bebyggelsen. Kommunikation om projektplanerna bedöms därför vara viktig. Under detaljplaneskedet äger stadsbyggnadskontoret processen, men AB Familjebostäder planerar göra sina kommunikationsinsatser i nära samarbete med stadsbyggnadskontorets kommunikation.

Miljö

Projektet kommer att projekteras för att nå miljöklassning silver.

Miljö- och energikrav möts och följs upp genom energi- och miljöprestandaindex som är del i bolagets certifierade miljöledningssystem.

Ekonomi

Två kalkyler för de olika delarna i projektet, en för vanliga flerbostadshus och en för ”Stockholmshusen”, har utarbetats. Total produktionskostnad bedöms till 542 mnkr inkl. moms. Kalkylen för vanliga flerbostadshus bygger på erfarenheter från Familjebostäders tidigare nybyggnadsprojekt, medan

kalkylen för ”Stockholmshuset” bygger på förutsättningar i upphandlingen av Stockholmshuset som har en rikt kostnad på 28 000 kr/BOA total produktionskostnad med viss hänsyn till risk.

Erforderlig normhyra¹ för att täcka produktionskostnader och uppsatta avkastningskrav har bedömts utifrån en jämförelse med andra nyproduktionsprojekt och det aktuella läget.

Efter genomförd detaljplanläggning och efterföljande projektering kommer en uppdaterad kalkyl presenteras inför genomförandebeslut.

Beredning

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

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 21 mars 2016 följande.

Koncernstyrelsen beslöt att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

Inriktningen för nyproduktion om ca 220 hyreslägenheter varav 90 ”Stockholmshuset”, i kv. Bjurö 1, till en total investeringsutgift om 542 mnkr inkl moms godkänns.

Koncernstyrelsen beslöt för egen del att.

1. Inriktningen för nyproduktion om ca 220 hyreslägenheter varav 90 i ”Stockholmshuset”, i kv. Bjurö 1, till en total investeringsutgift om 542 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

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

Ersättningsutredning gjordes av Karin Ernlund (C) och Erik Slottnér (KD) som instämde i särskilt uttalande av Anna König Jerlmyr m.fl. (M) och Patrik Silverudd (L).

¹ För att kunna jämföra olika hyror används begreppet normhyra, d.v.s. årshyra per kvm för en trea på 77 kvm i 2014-års penningvärde.

Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 18 februari 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Stockholm och ett bidrag till att uppnå målsättningen om ett ökat bostadsbyggande.

Familjebostäder kan med projektet skapa nya hyresrätter i ett väletablerat och uppskattat område, med god tillgänglighet till kollektivtrafik där nyproduktion kan bidra till stadsdelens fortsatta utveckling.

Nyproduktion i Farsta ligger väl i linje med bolagets uppdrag och stadens ambitioner i översiktsplanen och stadens program för ”Tyngdpunkt Farsta”. Koncernledningen och stadsledningskontoret ser positivt på det sätt som projektet utvecklats utifrån det underlag av synpunkter som boendedialogen i Farsta har gett. Familjebostäder uppmanas i sammanhanget att fortsätta en nära dialog med boende i området, som en del av förankringen av projektiden för att också motverka risken för att projektet ska drabbas av en negativ opinion.

De föreslagna utvecklingsplanerna innebär också ett värdefullt tillskott i Familjebostäders projektportfölj i ett område där bolaget har befintliga fastigheter. Det föreslagna projektet uppförs i ett läge som förvaltningsmässigt har goda förutsättningar att komplettera Familjebostäders befintliga fastighetsbestånd i området, vilket kan bidra till en god kvalitet och områdesnärvaro i förvaltningen.

Med beräknad produktionskostnad och med förväntade hyresnivåer samt normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Farsta Strand bedöms projektet uppnå ett visst positivt resultat.

Byggkostnaderna har under de senaste åren stigit kraftigt och hyresutvecklingen har inte följt med i samma takt.

Koncernledningen och stadsledningskontoret måste därför betona vikten av att Familjebostäder ser över möjligheten att verka för lägre kostnader inför genomförandet.

Stadsledningskontoret och koncernledningen ser positivt på att bostadsbolagen, genom den gemensamma upphandlingen enligt konceptet ”Stockholmshusen”, utvecklar nya sätt att upphandla stora volymer inom ramen för lagen om offentlig upphandling, med syfte att uppnå bättre konkurrens och lägre byggkostnader.

Stadsledningskontoret och koncernledningen vill också poängtera att projektet fortfarande är i ett mycket tidigt skede. Det finns därför en stor sannolikhet att den planerade bebyggelsevolymen och även de bedömda investeringsutgifterna kan behöva justeras. Det är då av största vikt att Familjebostäder bevakar att investeringsresultatet bibehålls positivt genom att eventuella kostnadsförändringar motsvaras av motsvarande intäkter/driftnetton.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet ligger i nivå med jämförbara flerbostadshus i närområdet liksom bedömda hyresnivåer.

Då projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som ett stor projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, uppmanar

koncernledningen Familjebostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar.

Reservationer m.m.

Stockholms Stadshus AB

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

Vi har inga invändningar i sak mot föreliggande projekt eller mot en hög investeringstakt som sådan. Vi anser att konceptet med "Stockholmshus" kan vara ett sätt att pröva möjligheter till mer kostnadseffektiv nyproduktion inom stadens bostadsbolag, men vill påtala att en oavvislig förutsättning i dessa projekt måste vara att kalkylerna är affärsmässiga och rättvisande och i överensstämmelse med kommunallagens likställighetsprincip.

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 rödgrönrosa 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 70 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 försämrast 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 rödgrönrosa majoritetens kortsiktiga ekonomiska politik.