

Utlåtande 2016:74 RI+RIX (Dnr 112-287/2016)

AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder m.m. i kv. Algoritmen, Hagastaden

Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för nyproduktion av 150 hyreslägenheter inklusive en gruppbofastad m.m. i kv. Algoritmen, till en total investeringsutgift om 643 mnkr inkl. moms, godkänns.

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

Ärendet

Kvarteret Algoritmen är beläget i Hagastaden vid Norrtull i stadsdelen Vasastaden/Norrmalm. Projektet omfattar nybyggnation av ca 150 lägenheter inklusive en gruppbofastadsenhet, en ramp till en parkeringsanläggning och preliminärt två förskolor till en total investeringsutgift om 643 mnkr inklusive moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart augusti 2017 med ett färdigställande under första kvartalet 2020.

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.

Hagastaden är ett viktigt stadsutvecklingsprojekt för hela Stockholmsregionen. Projektet innebär att Stockholm och Solna byggs samman genom en ny stadsdel och tätt integreras med det Life Science-kluster som växer fram runt Nya Karolinska sjukhuset. Stockholms stads andel av de planerade 6 000 bostäderna är omkring 3 000. Det föreslagna projektet innebär ett välkommet tillskott av bostäder i Stockholm.

På grund av höga kostnader för staden i Hagastadens utveckling är det av vikt att de investeringar som genomförs är ekonomiskt hållbara. Majoriteten i Stockholm har en tydlig ambition om att produktionen av hyresrätter ska öka. Hittills har det inte planerats för några hyresrätter i Hagastaden. Därför är det nu positivt att allmännyttan kan gå vidare med planeringen för 150 hyreslägenheter.

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. 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 av 150 hyreslägenheter inklusive en gruppbostad m.m. i kv. Algoritmen, till en total investeringsutgift om 643 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 Slottner (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. AB Familjebostäder ska bidra till det ökade nyproduktionsmålet genom att byggstarta minst 500 lägenheter under 2016, för att år 2017 och framåt trappa upp byggtakten ytterligare till 1 000 bostäder per år till 2019. Bolaget arbetar aktivt för att bidra till att det finns hyresbostäder som är tillgängliga för alla, där grupper med svag ställning på bostadsmarknaden, exempelvis studenter och unga, ska prioriteras.

År 2007 enades Karolinska Institutet, KTH, Stockholms universitet, tillsammans med Stockholms stad, Solna stad, Stockholms läns landsting samt representanter från näringslivet om visionen för området runt Karolinska och Norra station, Hagastaden. Visionen anger att området ska bli en vetenskapsstad med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation.

En gemensam fördjupad översiktsplan för Stockholm och Solna antogs hösten år 2008 av Stockholm respektive Solna. Den första detaljplanen för områdets centrala delar antogs av kommunfullmäktige i mars 2010 och samtidigt godkändes genomförandebeslut för hela projektet.

Stockholms del i projekt Hagastaden rymmer ca 3 000 nya lägenheter, ca 13 000 nya arbetsplatser, nya parker, mötesplatser m.m.

AB Familjebostäder innehar i sitt befintliga fastighetsbestånd, sex fastigheter i stadsdelen Vasastan som innehåller 68 bostadslägenheter och 31 lokaler. Projektet på tomträtten kv. Algoritmen bidrar till att stärka bolagets och allmännyttans ställning i stadsdelen och bidrar till fler hyresrätter i innerstaden.



Projektets läge

Projektet

Under hösten 2015 fick AB Familjebostäder en markanvisning för motsvarande ca 150 hyresrätter i kv. Algoritmen. Detaljplanen vann laga kraft i april 2011, vilket innebär att detaljplanearbetet är klart.

Kvarteret Algoritmen inrymmer bland bostadslägenheterna även en gruppbofastadsenhet, en infartsramp samt trapphus till Norra Stationsgaraget samt preliminärt två förskolor för ca 120 barn.

Kvarteret ska också inrymma ett garage om två våningar för bostadslägenheternas parkeringsbehov. AB Familjebostäder kommer att behöva samordna projekteringen och produktionen med AB Stockholm Parkering som bygger garaget intill som också fordrar en ramp och ett trapphus inom kv. Algoritmen. Rättigheterna till infarten kommer att regleras genom servitut.

Mål och syfte

Projektet bedöms omfatta ca 150 lägenheter inklusive en gruppbofastad samt två förskolor och en nedfartsramp till AB Stockholm Parkerings garage.

Lägenhetsfördelningen är inte fastställd men målsättningen är att inrymma en större andel smålägenheter om 1-2 r.o.k. inom gällande detaljplan.

Tidplan

Den 1 december 2015 togs ett inriktningsbeslut i AB Familjebostäders styrelse för vidare godkännande i kommunfullmäktige.

Byggverksamheten kommer att vara intensiv under flera år i Hagastaden. Tidplanen för utvecklingen av kvarteret Algoritmen ska samordnas med utbyggnaden av resten av Hagastaden och kommer att kräva en detaljerad tids- och samordningsplanering på grund av bl.a. kraftiga nivåskillnader inom kvarteret.

Exploateringsavtal utarbetas för att beslutas sommaren 2016, ett år före byggstarten. Underlag för ett genomförandebeslut beräknas kunna presenteras för kommunfullmäktige till sensommaren 2017, inför upphandling och byggstart. Enligt den tidplan som föreligger startar AB Familjebostäder med grundkonstruktionerna i augusti 2017 och dessa pågår till försommaren 2018. Inflyttning beräknas kunna ske under försommaren 2021.

Organisation

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

Risker

Några risker har identifierats i projektet.

Projektets tidplan är snäv och innebär avbrott mellan arbeten med grundkonstruktionen/ källarvåningen som sker i etapp 1 och den resterande bebyggelsen som byggs i etapp 2.

Exploateringskontoret bygger ut gatustråken mellan etapperna, vilket inte AB Familjebostäder kan påverka i denna del.

Projektets markområde är trångt och den planerade gården om 1 000 kvm ska samutnyttjas med två förskolor.

De inflyttade hyresgästerna kommer att bo nära en byggarbetsplats de första åren, vilket kan medföra klagomål.

Miljö

Miljö- och energikrav mäts och följs upp genom energi- och miljöprestandaindex som är del i bolagets certifierade miljöledningssystem och AB Familjebostäders miljöprogram. Allt byggmaterial ska bedömas enligt

Byggvarubedömningen och kv. Algoritmen projekteras med målsättning att uppnå kraven motsvarande Miljöbyggnad Silver.

Ekonomi

Den redovisade kalkylen bygger på information från exploateringskontoret gällande bruttoareor för bostäder och lokaler. Uppgifterna anger 150 lägenheter inklusive en gruppbofastadsenhet och två förskolor samt övrig lokalyta för annan verksamhet och parkering för hyresgästernas behov. Även möjlighet till köp av platser i externt parkeringsgarage utreds.

En uppskattning av produktionskostnaden har gjorts utifrån erfarenhetsvärden då AB Familjebostäder inte ännu påbörjat sin projektering. Total produktionskostnad om 643 mnkr inklusive moms, som därmed bedöms utifrån förutsättningar ovan.

Erforderlig normhyra¹ för att täcka produktionskostnader och uppsatta avkastningskrav har bedömts ligga på ca 2 180 kr/kvm BOA/år, vilket bedöms vara jämförbart med andra nyproduktionsprojekt i det aktuella läget.

Efter genomförd 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 av 150 hyreslägenheter inklusive en gruppbofastad m.m. i kv. Algoritmen, till en total investeringsutgift om 643 mnkr inkl. moms, godkänns.

Koncernstyrelsen beslöt för egen del att

1. Inriktningen för nyproduktion av 150 hyreslägenheter inklusive en gruppbofastad m.m. i kv. Algoritmen, till en total investeringsutgift om

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.

643 mnkr inkl. moms, godkänns

2. Paragrafen justeras omedelbart.

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

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

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

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet bidrar till att uppnå målsättningen om ett ökat bostadsbyggande. Vasastan i Stockholms innerstad är en stadsdel där AB Familjebostäder i nuläget har ett relativt litet fastighetsbestånd. Det tillskott av hyresbostäder som utvecklingen av kv. Algoritmen vid Norrtull innebär, stärker allmännyttans ställning i en del av staden där de idag inte har en så stor representation.

Stadsledningskontoret och koncernledningen ser positivt på att AB Familjebostäder bidrar till att möta flera olika behov av funktioner för det nya stadsutvecklingsområdet genom etablering av parkering, förskolor och gruppboende. Stadsledningskontoret och koncernledningen ser också positivt på att bolaget avser verka för att öka andelen små lägenheter i projektet.

Projektet kommer att kräva ett mycket nära samarbete och gemensam planering med flera av stadens bolag och nämnder inför och under genomförandet. Området har också tekniskt komplicerade markförhållanden. Detta projektberoende med flera parter inblandade medför risker för förskjutningar och fördröjningar som AB Familjebostäder inte har egen rådgivning över.

Koncernledningen och stadsledningskontoret måste därför framhålla vikten av att samtliga av stadens involverade aktörer, exploateringsnämnden, Stockholm Parkering och stadsdelsnämnden, bidrar till att hantera dessa risker genom ett gott samarbete med AB Familjebostäder.

Med beräknad produktionskostnad och med förväntade hyresnivåer samt normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området, bedöms projektet uppnå ett positivt resultat, men med en mycket liten marginal.

Stadsledningskontoret och koncernledningen måste poängtera att AB Familjebostäders underlag för projektet baseras på erfarenhetsbedömningar utifrån ett fortfarande relativt ospecificerat underlag. Det finns därmed en stor sannolikhet att volymer och funktioner i planerad bebyggelse och även de bedömda investeringsutgifterna kommer justeras. Det är därför av största vikt att AB Familjebostäder, tillsammans med övriga av stadens inblandade aktörer, bevakar att investeringsresultatet bibehålls positivt genom att motverka kostnadsökningar och att intäkter/driftnetton bibehålls.

Byggekostnaderna har under de senaste åren stigit kraftigt som inte motsvarats av den generella hyresutvecklingen. Koncernledningen och stadsledningskontoret måste därför betona att AB Familjebostäder kontinuerligt ser över möjligheten att verka för lägre produktionskostnader. Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet ligger i nivå med jämförbara flerbostadshus i närområdet liksom de bedömda hyresnivåerna.

Då projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som ett stort projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, uppmanar koncernledningen AB Familjebostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar.

Reservationer m.m.

Stockholms Stadshus AB

Särskilt uttalande gjordes av 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. 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 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.