

Utlåtande 2016:155 RI+IX (Dnr 112-1206/2016)

**AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder i
kv. Ledinge 1, Tensta**
Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för nyproduktion av ca 170 bostäder, till en total
investeringsutgift om ca 336 mnkr inkl. moms, godkänns.

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

Ärendet

I kommunfullmäktiges budget för år 2015 har stadens tre bostadsbolag
gemensamt haft i uppdrag att leda och utveckla projektet Stockholmshusen.

Ett av de första projekten som utvecklats som Stockholmshus är föreslagen
bebyggelse i kv. Ledinge som ligger i sydöstra Tensta.

AB Svenska Bostäder övertar tomträtten från Skolfastigheter i Stockholm
AB (SISAB), då den varit bebyggd med en skola som inte längre nyttjas. På
tomträtten planeras nu ca 170 bostäder byggas enligt konceptet
Stockholmshusen.

Produktionsstart beräknas ske under våren 2017, förutsatt att detaljplanen
inte överklagas. Första inflyttning planeras till slutet av år 2018.

Då projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som ett
stort projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler,
uppmannar koncernledningen AB Svenska Bostäder att kontinuerligt

återkomma till sin styrelse och till Stockholms Stadshus AB med lägesredovisningar.

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 under 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.

Efter valet 2014 tog majoriteten initiativ till de så kallade Stockholmshusen. Syftet är att på ett systematiskt sätt öka och skynda på produktionen av hyresrätter till en rimlig kostnad i Stockholm, med målet om att 3 500- 5 000 lägenheter ska byggas till år 2020.

Det föreslagna projektet är ett av de första Stockholmshusen. Den snabba hanteringen av detta projekt visar att det är möjligt att genom gemensamma ansträngningar, en tydlig styrning och ett systematiserat byggande gå snabbt från idé till byggstart.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Tjänsteutlåtande AB Svenska Bostäder, SEKRETESS enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen. Finns tillgänglig för kommunstyrelse-/kommunfullmäktigeledamöterna hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, plan 3.
3. Protokollsutdrag AB Svenska Bostäder
4. AB Svenska Bostäders kalkyl, 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 borgarrådet Joakim Larsson (M) och borgarrådet Lotta Edholm (L) enligt följande.

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 ifrågasätter dock 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 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 socialdemokratiskt ledda majoritetens kortsiktiga ekonomiska politik.

Läget förvärras av att Socialdemokraterna stad har bestämt sig för en kraftig höjning av tomträttsavgälderna som kommer att slå hårt. För en så kallad normlägenhet, en trerummare på 77 kvadratmeter, innebär förslaget en maximal kostnadsökning motsvarande 1 250 kronor per månad, totalt 15 000 kronor per år. Remissinstanserna har kraftfullt avstyrkt detta förslag.

En socialdemokratisk chockhöjning av tomträttsavgälderna skulle dock inte bara försämra stockholmarnas hushållsekonomi, den skulle dessutom riskera att förvärra den redan allvarliga bostadskrisen. I ett läge där bostadsmarknaden redan genomgår stora förändringar till följd av bland annat amorteringskrav kommer höjda avgälder göra det mindre attraktivt att bygga nya bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter och studentbostäder.

Svenska Bostäders nyproduktion i kv. Ledinge i Tensta är så kallade Stockholmshus. Ambitionen för dessa har vi sedan tidigare ställt oss bakom. Dock är vi tveksamma till att dessa kommer att bidra till minskad segregation i staden. Stockholm behöver byggas med blandade upplåtelseformer över hela staden. Det skulle radikalt motverkas av chockhöjda tomträttsavgälder.

Exempelvis skriver Hyresgästföreningen i sitt remissvar att "Förslaget riskerar också att förstärka den segregation som redan finns i staden genom att kostnaderna ökar mer i mer attraktiva områden i staden och hålls tillbaka i mer socioekonomiskt utsatta områden. Detta riskerar att skapa undanträngningseffekter av inkomstsvaga grupper i de mer centrala delarna av staden."

Hyresgästföreningen menar också att förslaget "rimmar illa med stadens ambitioner att tillskapa fler hyresrätter i centrala delar, där bostadsrätter är den dominerande boendeformen. Istället riskerar förslaget att ytterligare förstärka segregationen."

Avslutningsvis är det beklagligt att det förslag som varit ute på samråd inte uppfyller kriterierna för den täta bebyggelse som är så strategiskt viktig för ett växande Stockholm. Förslaget innebär sju punkthus, med en karaktär som till stor del påminner

om miljonprogrammets luftiga struktur. Det vore önskvärt om dessa ersattes av slutna kvarter med hus dikt an gata, vilket skulle ge ökad trygghet för de boende samt större möjligheter till ett modernt och levande gatuliv. En kvartersstruktur skulle därtill möjliggöra fler lägenheter än i gällande förslag. Stockholm har inte råd med en gles bebyggelse i kollektivtrafikhärla lägen eftersom behovet av bostäder är skriande. Det är en historiskt beprövad, dålig och oklok socialdemokratisk stadsbyggnadspolitik som såg sitt bäst före-datum på 1960-talet.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för nyproduktion av ca 170 bostäder, till en total investeringsutgift om ca 336 mnkr inkl. moms, godkänns.

Stockholm den 5 oktober 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 och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

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

Ärendet

Bakgrund

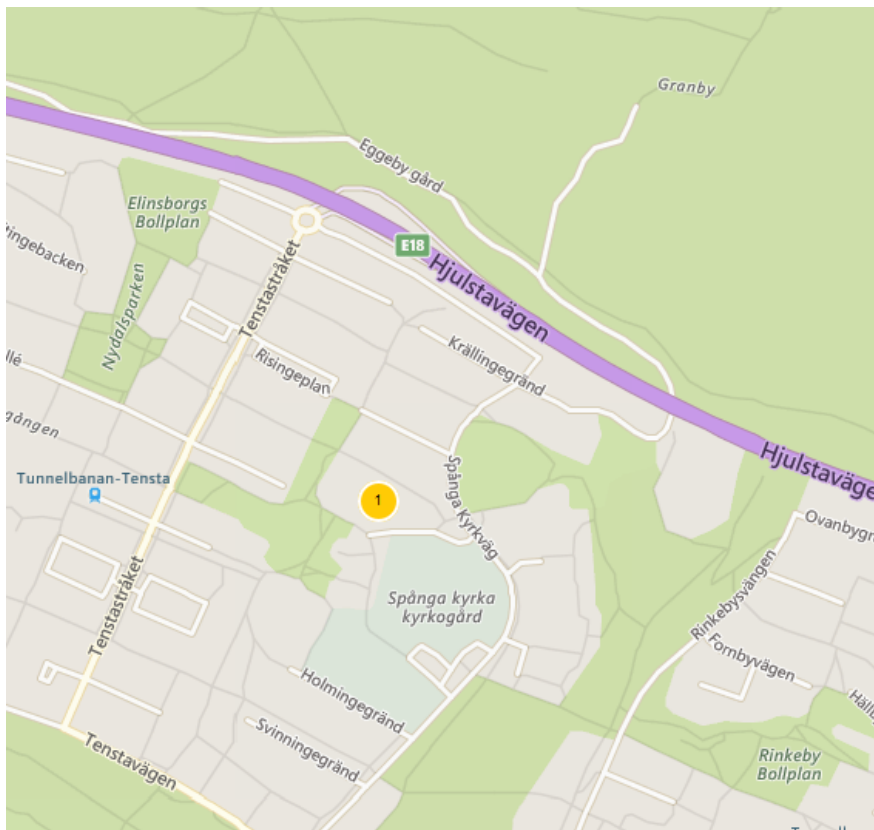
Stockholms stad planerar att bygga cirka 140 000 nya lägenheter fram till 2030, varav 40 000 fram till år 2020. AB Svenska Bostäder ska bidra till det ökade nyproduktionsmålet genom att byggstarta minst 500 lägenheter under år 2016, för att år 2017 och framåt trappa upp byggtakten ytterligare till 1 000 bostäder per år 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.

I kommunfullmäktiges budget för år 2015 har stadens tre bostadsbolag gemensamt haft i uppdrag att leda och utveckla projektet Stockholmshusen.

Ett av de första projekten som utvecklats som Stockholmshus är föreslagen bebyggelse i kv. Ledinge som ligger i sydöstra Tensta.

AB Svenska Bostäder övertar tomträtten från Skolfastigheter i Stockholm AB då den varit bebyggd med en skola som inte längre nyttjas.

På tomträtten planeras cirka 170 bostäder byggas enligt konceptet Stockholmshusen.



Projektets läge

Projektet

Tomträtten Ledinge 1, före detta Bussenhuskolan, kommer att återlämnas från SISAB till exploateringsnämnden under år 2016, i enlighet med inriktningsbeslut i SISAB:s styrelse och markanvisning i exploateringsnämnden under år 2014. Överlåtelsen av tomträtten till AB Svenska Bostäder från Skolfastigheter i Stockholm AB med ny tomträttsupplåtelse genom exploateringsnämnden kommer att slutföras under tertial 2, 2016. Planen är därefter att bebygga tomträtten med bostäder genom AB Svenska Bostäders försorg.

Tomträtten planeras att bebyggas med cirka 170 lägenheter i sju punkthus enligt konceptet Stockholmshusens arkitektoniska och tekniska kvaliteter.

Mål och syfte

Projektet planeras bli ett av de första projekten som byggs enligt konceptet Stockholmshusen, vilket utvecklats av stadens tre bostadsbolag i samarbete med ett antal ramavtalsupphandlade entreprenörer. Genom konceptet ska prisvärda och klimatsmarta bostäder med god arkitektonisk kvalitet kunna byggas för att uppnå stadens målsättning om 40 000 nya bostäder till år 2040.

Tidplan

Den 9 juni 2016 togs ett inriktningsbeslut i AB Svenska Bostäders styrelse för vidare godkännande i kommunfullmäktige.

Samråd för detaljplanen hålls i juni 2016 och detaljplanen beräknas kunna antas i december 2016. Entreprenören NCC är upphandlad utifrån ett ramavtal. Produktionsstart beräknas ske under våren 2017, förutsatt att detaljplanen inte överklagas. Första inflyttning planeras till slutet av 2018.

Organisation

Projektet kommer drivas av AB Svenska Bostäders fastighetsutvecklingsavdelning i samarbete med stadens berörda nämnder, d.v.s. stadsbyggnads- och exploateringsnämnden. Projektet kommer att utvecklas i samverkan med den ramavtalsupphandlade entreprenören som i detta fall är NCC.

Risker

Några risker som identifierats i projektet är;

- Att detaljplanen överklagas vilket kan medföra lägre antal lägenheter och därmed högre kostnader per kvadratmeter och per bostad.
- Att kostnaderna blir högre p.g.a. att projektet är ett av de första som genomförs enligt konceptet Stockholmshusen.
- Att andra krav på parkeringslösningar än markparkering ställs, vilket medför ändrade ekonomiska förutsättningar.
-

Miljö

Miljö- och energikrav motsvarande Miljöbyggnad Silver planeras för projektet.

Ekonomi

Kalkylen i detta planeringsskede anger en bedömd investering på 336 mnkr. Produktionskostnaden bedöms något högre än målsättningen för Stockholmshusen.

Normhyran bedöms utifrån givna förutsättningar för Stockholmshusen och kalkylen anger ett marginellt överskott. Bedömd direktavkastning ligger på marknadsmässig nivå, men i den lägre delen av intervallet liksom hyresnivån.

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 12 september 2016 följande.

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

1. Inriktningen för nyproduktion av ca 170 bostäder, till en total investeringsutgift om ca 336 mnkr inkl. moms, godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för nyproduktion av ca 170 bostäder, till en total investeringsutgift om ca 336 mnkr inkl. moms, godkänns.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

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

Ersättaryttrande gjordes av Erik Slottnér (KD) som instämde i särskilt uttalande av Sten Nordin m.fl. (alla M) och Lotta Edholm m.fl. (alla L).

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 8 augusti 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet bidrar till att uppnå stadens målsättning om ett kraftig ökat bostadsbyggande till år 2020 där utvecklingen av Stockholmshusen är en viktig del. Syftet med utvecklingen av nyproduktion enligt ett gemensamt koncept som Stockholmshusen innebär, är att ge lägre produktionskostnader och kortare genomförandetid. Därmed kan en större volym nybyggda bostäder med rimliga hyror byggas på kortare tid.

Koncernledningen och stadsledningskontoret ser därför att det i kv. Ledinge är särskilt viktigt att staden, med samtliga berörda nämnder och bolag, samverkar för ett väl förankrat genomförande med gemensam målsättning om att maximera antalet bostäder i förhållande till tomträttens förutsättningar för att motsvara Stockholmshusprojektets syfte.

Stadsledningskontoret och koncernledningen måste poängtera att AB Svenska Bostäders underlag för projektet baseras på erfarenhetsbedömningar utifrån ett tidigt underlag. Det finns därmed fortsatt en stor sannolikhet att volymer i planerad bebyggelse och att de bedömda investeringsutgifterna kan komma att justeras. Projektet bedöms uppnå ett positivt investeringsresultat med bedömda produktionskostnader och med förväntade hyresnivåer samt normala avkastningskrav. Överskottet är dock relativt marginellt.

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

De aviserade produktionskostnaderna per kvadratmeter överstiger målsättningen för Stockholmshusen något. Det är därför av största vikt att AB Svenska Bostäder, tillsammans med övriga av stadens inblandade nämnder, gemensamt bevakar att investeringsresultatet bibehålls positivt genom att motverka kostnadsökningar och säkerställa att intäkter/driftnetton samt byggnadsvolymer optimeras. Bedömt direktavkastningskrav och hyresnivå ligger i den lägre delen av ett marknadsmässigt intervall.

Koncernledningen och stadsledningskontoret ser också mycket positivt på att staden på detta sätt utvecklar nyttjandet av en tomträtt för nya ändamål utifrån ändrade behov hos staden och dess invånare.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att aviserade risker kopplade till detta projekt ska förtydligas och hanteras under kommande utrednings- och projekteringskede.

Byggekostnaderna har under de senaste åren stigit kraftigt och motsvaras inte av den generella hyresnivåutvecklingen. Koncernledningen och stadsledningskontoret måste därför, även i detta sammanhang, betona att AB Svenska Bostäder tillsammans med stadens berörda nämnder kontinuerligt ser över möjligheten att vid fortsatt planering av projektet verka för lägre produktionskostnader.

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

Reservationer m.m.

Stockholms Stadshus AB

Särskilt uttalande gjordes av Sten Nordin 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 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 socialdemokratiskt ledda majoritetens kortsiktiga ekonomiska politik.