

Utlåtande 2018: RI+IX (Dnr 112-1748/2017)

**AB Stockholmsheds nyproduktion av bostäder i
Rustmästaren 2 m.fl. Bergholmsbacken, i
stadsdelen Bagarmossen**
Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Inriktningen för nybyggnation i Bergholmsbacken omfattande 180
lägenheter, varav 12 stödlägenheter, till en total investeringsutgift om 545
mnkr inkl. moms godkänns.

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

Ärendet

AB Stockholmshem kommer i och med nyproduktion av 180 bostäder, varav
12 stödlägenheter, inom exploateringsområdet Bergholmsbacken i
Bagarmossen bidra till stadens uppsatta bostadsmål.

Planområdet är beläget söder om Bagarmossens tunnelbaneuppgång och
planeras för 620 bostäder, två förskolor och en skola med idrottshall för 1200
elever. Sex byggherrar planerar att bygga inom etappen, varav AB
Stockholmshem är en.

Projektet är att definiera som stort projekt (>300 mnkr) enligt
kommunfullmäktiges investeringsregler. Stadsledningskontoret och
Stockholms Stadshus AB uppmanar AB 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.

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. Dessa ombildningar skedde framförallt 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. Därför har vi lagt om bostadspolitiken i Stockholm. Ombildningarna stoppades direkt efter valet och samtidigt är målet för bostadsbyggandet högt. Det ska byggas 40 000 bostäder till år 2020, varav minst hälften ska vara hyresrätter. Just nu byggs det i rekordtakt i Stockholm. Under år 2016 påbörjades mer än 7 000 bostäder, vilket motsvarar en takt i byggandet som är högre än under miljonprogrammet.

Områdesprogrammet Bagarmossen - Skarpnäck möjliggör en viktig stadsutveckling östra söderort. Den förslagna utbyggnaden vid Bergholmsbacken utpekades i områdesprogrammet som en första utbyggnadsetapp. Totalt innehåller det omkring 620 bostäder, två förskolor och en grundskola. Det föreslagna projektet möjliggör byggande av omkring 180 nya hyresrätter, vilket stämmer väl överens med den politiska ambitionen om att öka byggandet i allmännyttan.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Tjänsteutlåtande AB Stockholmshem

3. Utdrag ur protokoll vid AB Stockholmshems styrelse den 12 oktober 2017
4. Värderingskalkyl (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 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.

Hyresrätterna i föreliggande förslag är ett resultat av Alliansens politik, då markanvisningen skedde i exploateringsnämnden den 3 april 2014. Till nämndens protokoll fördes förslag till beslut från Socialdemokraterna och Miljöpartiet tillsammans, och från Vänsterpartiet enskilt. Båda dessa förslag innebar att markanvisningen skulle avslås. Det ter sig därför aningen märkligt att just dessa partiers föredragande borgarråd i majoritetsställning, genom detta ärende, försöker låta påskina att projektets hyresrätter skulle vara ett resultat av någon ny bostadspolitik sedan valet 2014, när det snarare är så att man ändrat sitt tidigare ställningstagande.

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.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för nybyggnation i Bergholmsbacken omfattande 180 lägenheter, varav 12 stödlägenheter, till en total investeringsutgift om 545 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

Stockholms stad planerar för 140 000 nya bostäder fram till år 2030 och ett delmål om 80 000 nya bostäder till år 2025. AB Stockholmshem arbetar aktivt för att bidra till att uppnå detta mål genom att till år 2019 öka takten i nyproduktionen till ca 1000 byggstartade lägenheter per år.

Områdesprogrammet Bagarmossen - Skarpnäck med upp till 3 500 nya bostäder tar ett helhetsgrepp kring utvecklingen i området. Stadsdelarna ska stärkas genom fler bostäder, förskolor, bättre service och kollektivtrafik, samt fler attraktiva platser för möten och rekreation, där natur- och kulturvärden behålls och utvecklas.

Exploateringsnämnden beslutade den 3 april 2014 att anvisa 200 olokaliserade lägenheter inom områdesprogrammet Bagarmossen – Skarpnäck till AB Stockholmshem. I områdesprogram som sedan godkändes i stadsbyggnadsnämnden den 27 oktober 2016 utgick ett markområde och AB Stockholmshems markanvisning minskades till 180 lägenheter.

Bergholmsbacken utpekades i områdesprogrammet som en första utbyggnadsetapp. Projektet är beläget söder om Bagarmossens tunnelbaneuppgång och planeras för 620 bostäder, två förskolor och en grundskola. Sex byggherrar planerar att bygga inom etappen, varav AB Stockholmshem är en.

Ett nytt gång- och cykelstråk och utveckling av delar av Bergholmsparken ingår i projektet. För att möjliggöra omvandlingen evakueras och rivs befintliga byggnader, som utgörs av skolbyggnader (Bergholmsskolan) och två mindre förskolor.

Projektet

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål, att investera 545 mnkr i nyproduktion av 180 hyreslägenheter, varav cirka 12 stödlägenheter enligt socialtjänstlagen, samt parkeringsgarage inom planområdet Bergholmsbacken i stadsdelen Bagarmossen.

Planområdet omfattar cirka 10 ha och ligger vid Rusthållarvägen söder om Bagarmossens Centrum. Området gränsar i öster och väster till befintlig bebyggelse och i söder till ett park- och skogsområde (Bagarmosseskogen) med ett befintligt gång- och cykelstråk som leder till Skarpnäck.

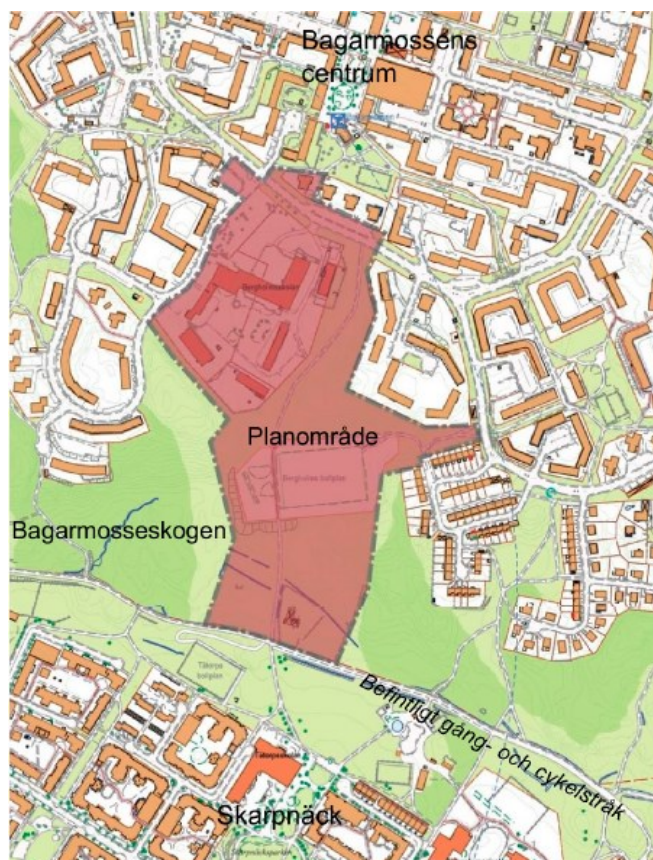


Bild 1 Planområde



Bild 2 Kvartersindelningar

AB Stockholmshems del i projektet består dels av fyra lamellhus i nordöstra delen av planområdet (C och E) samt 2 punkthus i sydvästra delen (F). Bebyggelsen är fördelad på cirka 150 lägenheter inom kv. C och E, samt cirka 30 lägenheter inom kv. F, varav cirka 12 i stödboende enligt SoL (socialtjänstlagen). Lägenhetsstorlekar och fördelning kommer att utarbetas under detaljplanearbetet.

Stockholms stad är markägare för de områden som föreslås för AB Stockholmshems bebyggelse och marken kommer att upplåtas med tomträtt.

Bilparkering ska lösas med garage under mark i kv. C. Lägesbaserat parkeringstal för bil föreslås vara 0,5 som utgångspunkt och för cykel 2,5-4/100 kvm lgh BTA.

Mål och syfte

För att bidra till stadens bostadsmål planerar AB Stockholmshem att investera 545 mnkr för att bebygga sin del av planområdet med cirka 180 hyreslägenheter.

Målet är att skapa nya bostäder i en kvalitativ boendemiljö med god tillgång till kollektivtrafik och service. Bebyggelseutformningen ska bidra till en god helhetsmiljö och bostäderna ges goda boendekvaliteter.

Tidplan

Beslut om start-PM togs i stadsbyggnadsnämnden den 23 februari 2017.

Detaljplanen bedöms kunna antagas av kommunfullmäktige under kvartal 4 2018, och vinna laga kraft kvartal 1 2019 om den inte överklagas.

Staden kommer arbeta med anläggande av nya gator och ledningsdragning, då detaljplanen vunnit laga kraft. Tidplan med utbyggnadsordning för de olika byggprojekten kommer att tas fram samtidigt.

Ekonomi

Total projektkostnad är beräknad till 545 mnkr inkl. moms och 5 procent budgetreserv. En ekonomisk bedömning av Stockholms shems investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 3 (Bilaga 3 är sekretessbelagd, men finns tillgängligt för kommunstyrelse-/kommunfullmäktigeledamöterna hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, plan 3).

Projektet beräknas ge ett positivt investeringsresultat, förutsatt förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav.

Risker

De största riskerna är förseningar på grund av överklagande av detaljplanen, vilket medför kompletterande projekteringar och efterföljande förändringar.

Försenade exploateringsarbeten i form av flytt och anläggning av nya gator och serviceledningar ses också som en stor risk.

Då flera byggarbeten kommer pågå samtidigt måste transportlogistiken till och från området noggrant planeras.

De senaste åren har produktionskostnaden av bostäder ökat kraftigt, vilket lett till en svårighet att bedöma kostnader i projekt med långa löptider. Då antalet byggentreprenader som pågår är stort har det även blivit svårt att hitta tillgängliga resurser för byggnation.

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

Beredning

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

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 11 december 2017 följande.

Koncernstyrelsen beslutade att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

Inriktningen för nybyggnation i Bergholmsbacken omfattande 180 lägenheter, varav 12 stödlägenheter, till en total investeringsutgift om 545 mnkr inkl. moms godkänns.

Koncernstyrelsen beslutade för egen del följande.

1. Inriktningen för nybyggnation i Bergholmsbacken omfattande 180 lägenheter, varav 12 stödlägenheter, till en total investeringsutgift om 545 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*.

Ersättaryttrande gjordes av Erik Slottnér (KD) och Karin Ernlund (C) som hänvisade till särskilt uttalande gjort av Moderaterna och Liberalerna.

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 22 november 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett bra tillskott av hyreslägenheter i ett förtätningsområde med god tillgång till lokaltrafik och nära till natur.

Värdeberäkningen visar i detta tidiga skede ett resultat i balans. De senaste årens ökade produktionskostnader medför dock att bolaget inför kommande genomförandebeslut aktivt måste arbeta med att minimera risker och säkerställa att produktionskostnaderna kan hållas inom rimliga nivåer.

Risker som exempelvis överklaganden som påverkar både tidplanen och projektets utgifter måste bevakas och hanteras.

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

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.