

Utlåtande 2013:91 RV (Dnr 316-567/2012)

**Finansiering av byggandet av bostäder och upprustning
av stadens miljonprogram**

Motion (2012:19) av Ann-Margarethe Livh och Ann Mari Engel (båda V)

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Motion (2012:19) av Ann-Margarethe Livh och Ann Mari Engel (båda V) om "Finansiering av byggandet av bostäder och upprustning av stadens miljonprogram" anses besvarad med vad som sägs i utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

Ann-Margarethe Livh och Ann Mari Engel (båda V) föreslår i en motion (2012:19) att kommunfullmäktige ska besluta om hur många bostäder allmännyttan ska bygga årligen och om en tidplan för upprustningen av fastigheter inom miljonprogrammet. Vidare föreslås kommunfullmäktige besluta om en total kalkyl för kostnaderna för ovanstående med redovisning för hur finansiering ska ske.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, Stockholms Stadshus AB och Hyresgästföreningen Stockholm.

Stadsledningskontoret anser att kommunfullmäktige bland annat genom ägardirektiven angett mål samt tidplan för nyproduktion och upprustning.

Kostnader för underhåll och investeringar samt hur finansiering av desamma ska ske ska kontinuerligt redovisas i flerårsplaner och budgetunderlag som kommunfullmäktige beslutar om.

Stockholms Stadshus AB anser att kommunfullmäktige tagit tydliga beslut och angivit en målsättning för hur många bostäder allmännyttan ska bygga de närmaste åren. Tidplaner för den fortsatta upprustningen redovisas i kommunfullmäktige i samband med beslut om budget och flerårsplaner.

Hyresgästföreningen Stockholm anser att Stockholms stad bör använda sina allmännyttiga bostadsbolag till nyproduktion av bostäder av allmän nytta och utveckling av befintligt bestånd.

Mina synpunkter

Att sträva efter en jämn fördelning av upplåtelseformer i Stockholm har prioriterats högt och gör det fortsatt. Det ska finnas en valfrihet när det gäller boendeformer och det ska finnas bostäder för alla smaker och behov i Stockholm. Jag håller med motionärerna om att det behövs fler hyresrätter i Stockholm och att arbetet med upprustning av miljonprogrammen ska fortsätta.

När det gäller antalet bostäder som de av staden ägda bostadsbolagen ska bygga årligen har kommunfullmäktige tagit beslut och angivit målsättningen för de närmaste åren. I budgeten anges en målsättning om att det ska byggas 5 000 nya bostäder per år fram till år 2030. De kommunala bostadsbolagen kommer att vara viktiga aktörer inom nyproduktionen. I ett attraktivt och växande Stockholm måste vi se till att bostäder håller hög standard. Genom ”Stimulans för Stockholm” har omfattande renoveringar gjorts i det befintliga fastighetsbeståndet, med en betydande del i miljonprogrammen och fortsatta upprustningsåtgärder planeras fortgå fram till år 2025.

Under 2009-2011 har åtgärder om ca 5 mdkr genomförts av det befintliga fastighetsbeståndet. Av dessa 5 mdkr omfattar ca 40 procent upprustning, ca 40 procent energieffektivisering och ca 20 procent i huvudsak trygghetsåtgärder.

Tidplaner redovisas för kommunfullmäktige i samband med beslut om budget och flerårsplaner.

Under åren 2009-2013 har bostadsbolagens resultatkrav sänkts med sammanlagt ca 700 mnkr per år genom satsningen ”Stimulans för Stockholm”, vilket medför att överskottet från realisationsvinsterna från fastighetsförsäljningarna bidragit till finansiering av upprustningsåtgärder. Utan genomförda försäljningar hade omfattningen av samlad nyproduktion, upprustning och underhåll begränsats.

För att staden ska kunna genomföra planerade investeringar med finansiell styrka, är det grundläggande med en god balans mellan egen finansiering och upplåning. Stadens ekonomiska stabilitet ger bättre lånevillkor, vilket ger bättre möjlighet att hushålla med skattepengar och se till att varje satsad krona ger bästa nytta för stockholmarna.

Bilaga

Motion (2012:19) av Ann-Margarethe Livh och Ann Mari Engel (båda V) om finansiering av byggandet av bostäder och upprustning av stadens miljonprogram

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet Daniel Helldén (MP) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

1. Delvis bifalla motionen
2. Uppdra staden att se över det egna fastighetsbeståndet och återkomma med en byggnadsteknisk rapport över miljonprogramsbeståndet och dess renoveringsbehov
3. Uppdra staden att redovisa en modell/ide för hur finansieringen för upprustningen av miljonprogrammen ska se ut
4. Därutöver anföra följande

Vi delar motionärernas uppfattning om att det behövs en tydlighet mot medborgare och hyresgäster om hur stadens kommunala bostadsbolag ska agera i framtiden. Miljonprogramsbeståndet står inför en rad stora utmaningar och möjligheter, inte minst när det gäller energieffektiviseringar och upprustning och det är högintressant att diskutera hur denna finansiering ska utformas eller komma att se ut i framtiden.

I ett läge då det råder stor bostadsbrist borde bör allmännyttans högsta prioritet vara att bygga nya bostäder. Bostadsbristen är en av Stockholms huvudutmaningar och stadens bostadsbolag borde ägna all kraft åt att lösa den. Det är problematiskt att stora utförsäljningar av allmännyttans bestånd av hyreslägenheter görs utan konsekvensanalyser av hur detta påverkar Stockholms invånare och hur det påverkar stadens möjlighet att växa. Miljöpartiet vill att stadens kommunala bostadsbolag ska driva en sund fastighetsförvaltning som förutom att förvärva bostadsfastigheter och att

överlåta allmännyttiga bostäder till privata fastighetsförvaltare, även ägnar sig att göra sunda avvägningar om när en försäljning är lämplig. En faktor som alltid måste beaktas är den rådande bostadssituationen och det rådande konjunkturläget. Vad gäller miljonprogramsbeståndets upprustning bör staden ta fram en modell för hur upprustningen ska gå till.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden Karin Wanngård och Tomas Rudin (båda S) enligt följande.

Stadens tre bostadsbolag står inför stora utmaningar. Det handlar både om upprustning och om rollen som central aktör i en region med stor bostadsbrist. I ett läge där 50 % av Stockholms unga vuxna mellan 20 och 27 år saknar egen bostad bör stadens egna bolag satsa för att det byggs fler bostäder i allmänhet, och fler små hyresrätter i synnerhet.

Trots mål om nyproduktion har stadens bostadsbestånd minskat drastiskt de sedan maktskiftet 2006. Vi socialdemokrater vill se våra bolag som aktiva aktörer på bostadsmarknaden. Vi vill att de ska ta ett större ansvar för bostadskrisen, genom att bygga mer och ha högre mål för nyproduktionen.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Motion (2012:19) av Ann-Margarethe Livh och Ann Mari Engel (båda V) om ”Finansiering av byggandet av bostäder och upprustning av stadens miljonprogram” anses besvarad med vad som sägs i utlåtandet.

Stockholm den 29 maj 2013

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Joakim Larsson

Ulrika Gunnarsson

Reservation anfördes av Åsa Jernberg och Stefan Nilsson (båda MP) med hänvisning till reservationen av (MP) i borgarrådsberedningen.

Reservation anfördes av Ann-Margarethe Livh (V) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

1. Bifalla motionen
2. Samt att därutöver anföra

Det är glädjande att borgarrådet håller med om att det behövs fler hyresrätter i Stockholm och att arbetet med upprustningen av miljonprogrammen ska fortsätta. Alliansen har satt målet att bygga 5000 nya bostäder/år fram till 2030. Men gör det då.

Borgarrådet skriver också att de kommunala bostadsföretagen kommer att vara viktiga aktörer inom nyproduktionen. Enligt ägardirektiven för Stockholms stadshus AB:s dotterbolag ska bostadsbolagen bidra med 1500 lägenheter på årsbasis. Redan nu skriver Familjebostäder i sin tertiärrapport att målen för 2013 inte kommer att uppfyllas! Ge våra bostadsföretag markanvisningar där de kan bygga, bygga hyresrätter med rimliga hyror som vanligt folk med normala inkomster kan efterfråga och har råd att bo i.

Stadsledningskontoret konstaterar själva att målet om 4 500 påbörjade bostäder inte uppfylldes under 2012 utan landade på 3181. Målen för antalet påbörjade hyresrätter som prognostiserats till 1 500 samt antalet studentbostäder vars mål var 400 har inte heller uppfyllts utan slutade på 830 hyresrätter respektive 166 påbörjade studentbostäder. Antalet påbörjade lägenheter ligger alltså lägre än målsättningen och också på en lägre nivå jämfört med 2011. Det ser med andra ord mörkt ut för dem som söker bostad.

De kommunala bostadsföretagen har varit och är alltjämt kommunens viktigaste redskap för att klara av bostadsförsörjningen och erbjuda hyresgästerna ett bra boende med rimliga hyror och inflytande. De allmännyttiga bostadsföretagen ska arbeta långsiktigt utan kortsiktiga vinstmaximeringssyften.

Vänsterpartiet har gjort det alliansen borde gjort för länge sen – vi gick till en expert på hyresbostäder och sa ”Hur bygger vi för att få lägsta möjliga hyror?”. Inte genom att fuskbygga eller trixa utan genom att utnyttja kommunens alla möjligheter att hålla nere kostnaderna. Han visade att genom standardiserade byggmetoder, minimerade markpriser, reglerade upphandlingar och annat som kommunen redan idag bestämmer över så kan man bygga hyresrätter där hyran till slut landar på 1200 kr/kvm, eller 7700 kronor för en nyproducerad 3:a på 77 kvadrat. Vi tog med oss de uträkningarna gick till byggbolagen och frågade; ”Kan ni bygga detta?” och de bekräftade detta.

SABO har genom en tävling i entreprenadbranschen och kommit fram till liknande priser. I tävlingsuppdraget låg att huset skulle vara i två plan, rymma 6-8 lägenheter, ha hiss, låg energiförbrukning och kunna uppföras var som helst i landet till ett fast pris på 12000 kronor/kvadratmeter exklusive markarbeten och mervärdeskatt. Billiga bostäder kan bara uppföras på billig mark, därför är det viktigt att kommunen inte säljer marken till högstbjudande utan upplåter marken med tomträtt. Om vi kombinerar dessa parametrar går det att få fram billiga hyresrätter där vanligt folk har råd att

bo. Det är den politiska viljan som saknas hos alliansen. Husen finns att beställa idag till detta pris.

Det är bostadsbrist i Stockholm. Dock är det inte bostadsbrist för den som kan betala 3-4 miljoner på ett bräde eller 15000+ kronor i månaden för en 3-rums lägenhet i Norra djurgårdsstaden . För dem har alliansen en bostadspolitik, men för de andra som fortfarande utgör majoriteten av befolkningen ser det mörkare ut, framförallt i Stockholm.

”Det går inte att bygga hyresrätter” med låga hyror säger alliansen, ”man får inte ekonomi i det”. En vanlig stockholmare har hört mantrat så ofta att de kanske kommit att tro på det.

Men en hyrestrea för 7700 byggd på det sätt vi föreslår innebär ekonomi både för hyresgästen och för staden, och samtidigt ett realistiskt steg mot att minska bostadsbristen dämpa de inflationistiska tendenser och riskerna för en bostadsbubbla som idag utgör en av de stora risker för samhällsekonomin samt mildra segregationens förödande konsekvenser

Det är en lägenhet som kan efterfrågas av vanliga stockholmare som jobbar i vården eller kör buss. Det är en lägenhet som man inte behöver belåna eller spekulera för att få. Och det är den sortens lägenheter det är en så skriande brist på i dagens Stockholm.

Vi gjorde likadant med frågan om renovering och upprustning av miljonprogrammet och ställde frågan till en expert; ”Hur renoverar vi på ett varsamt sätt till lägsta möjliga kostnad utan att äventyra fastigheternas funktion i framtiden?”. Han visade att det är viktigt för samhället men också ekonomiskt lönsamt för bostadsbolagen att hyresgästerna erbjuds välunderhållna bostäder med rimliga hyror och lagligt besittningsskydd särskild för de som trivs i sina hem och gärna vill bo kvar under lång tid i de stadsdelar som behöver rustas upp för att möta framtiden. Händelserna i Husby idag talar sitt tydliga språk.

Mot denna bakgrund är det viktigt att de kommunala bolagen är lyhörda och hantear med varsamhet några av de besvärligaste frågor som frestar mest på relationerna till sina hyresgäster. Dit hör frågor om fastighetsunderhåll över tiden. När och hur ska fastigheter rustas upp alternativt byggas om? Vilka åtgärder är nödvändigt att genomföra och hur ska dessa finansieras och vem ska betala kalaset? Det är inte enkla frågor att svara på och hyresgästerna som berörs känner sig oftast frustrerade när det är dags att ”drabbas” av en ombyggnation. Man upplever ombyggnader fysiskt, psykiskt och ekonomiskt som mycket påfrestade och hotfulla. Särskild gäller detta människor i de mest utsatta områden i de fastigheter som byggdes under de s.k. rekordåren. Hyresgästerna, är den svagaste parten i dessa komplicerade processer och deras medverkan och valmöjligheter behöver stärkas. Situationen kompliceras ytterligare när det finns dolda eller halvsynliga agendor med målsättning att fastighetsombyggnader ska öka ett områdes attraktivitet för att locka andra, köpstarkare hushåll. Dessa strategier leder till tveksamma investeringar i större, lyxigare ombyggnader än de som är nödvändiga, och som efterfrågas och kan betalas av de berörda hyresgästerna. De leder i praktiken till onödiga påfrestningar av företagets ekonomi och höjda hyror med efterföljande bort-

trängning av vanliga hushåll, vilket visas när man granskar utvecklingen i ombyggnadsprojekt bl.a. i Husby, Rinkeby och i Tensta vilket i sin tur genererar protester från de boende.

Vänsterpartiet anser att upprustningen ska göras varsamt utifrån fastigheternas tekniska förutsättningar och grundläggande underhållsbehov. De berörda hyresgästers inflytande ska göras så stort som möjligt och de åtgärder som ska genomföras utöver de tekniska kraven ska svara mot de nuvarande hyresgästernas behov och önskemål. Upprustningarna ska finansieras med användning av upparbetade resurser i företaget som hyresgästerna har betalat under åren i form av avskrivningar, fonderingar och delvis kostnadsföring i bolagets resultaträkning samt en begränsad och rimlig hyreshöjning som motsvarar standardhöjningen/förändringen av bruksvärdet. En stor del av investeringen har redan betalats in av hyresgästerna via hyran.

Klarar våra bolag att rusta upp miljonprogrammets hus så att fastigheterna kan moderniseras, energieffektiviseras på ett rimligt och för hyresgästerna acceptabelt sätt? Ja, det borde de göra enligt vårt förmenande. Alla tre kommunala bostadsbolag har mycket hög soliditet och merparten av underhållsinvesteringar (över 70 procent) kostnadsförs i resultaträkningen. Det innebär att hyresgästerna kollektivt, och de berörda hyresgäster som får sin hyra höjd, betalar fullt ut för investeringarna. Ofta tvingas hyresgästerna betala mer än vad de efterfrågar därför att bolagen rustar upp och ”uppgrederar” beståndet mer än nödvändigt. Enligt vår uppfattning, som vi redogör för nedan, skulle upprustningen kunna göras på ett varsammare sätt med mindre påfrestningar för bolagen, hyresgästkollektivet och drabbade hyresgäster. För enkelhetens skull utgår vi från att hela renoveringen finansieras med lån.

För att schematiskt beskriva ett utfall av dessa principer på företagsnivå utgår vi från en investeringskostnad på 550 000 kr (7140 kr/kvm) för en lägenhet på 77 kvm. Enligt uppgifter från stadsledningskontoret kostnadsförs mer än 70 procent av renoveringskostnaderna (385 000 kr i vårt exempel) löpande i resultaträkningen, d v s finansieras direkt av hyresgästkollektivet.

Hyresgästerna har dessutom under 40 år via sin hyra gjort det möjligt för bostadsbolaget att klara avskrivningen på balansräkningen vilket ska bidra till att betala renoveringskostnaderna. Avskrivningarna på fastigheternas bokförda värden har ingått i underlaget för de årliga hyresjusteringarna. Avskrivningarna är avsedda att svara mot fastigheternas förslitning och är ett sätt att skapa finansiella resurser för att återställa fastighetens standard genom en upprustning. Dessa resurser har ackumulerats i underhållsfonder som så småningom upplösts genom en fondemission och ingår i det egna kapitalet alternativt har använts för att amortera på lånen.

Därutöver bidrar de berörda hyresgästerna efter renovering med avtalade hyreshöjningar på mellan 100 till 200 kr/kvm eller mer.

Mot denna bakgrund är det minst sagt anmärkningsvärt när Joakim Larsson påstår att det skulle vara ekonomiskt omöjligt att finansiera en upprustning av miljonprogrammets fastigheter om inte de kommunala bostadsbolagen säljer ut stora delar av sitt fastighetsbestånd samt ombildar fastigheter till bostadsrätt för att finansiera ombyggnaderna. Detta är inte sant.

Lika anmärkningsvärt är det när Joakim Larsson påstår att förutsättningen för att producera nya hyresrätter till ett rimligt pris som vanligt folk har råd att bo i är noll. Skulle det vara lagbundet att en 3:a på 77 kvm måste kosta 15000 kr i månaden?

Särskilt uttalande gjordes av Tomas Rudin, Olle Burell och Emilia Bjuggren (alla S) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (S) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Ann-Margarethe Livh och Ann Mari Engel (båda V) föreslår i en motion (2012:19) att kommunfullmäktige ska besluta om hur många bostäder allmännyttan ska bygga årligen och en tidplan för upprustningen av fastigheter inom miljonprogrammet. Vidare föreslås kommunfullmäktige besluta om en total kalkyl för kostnaderna för ovanstående med redovisning för hur finansiering ska ske.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, Stockholms Stadshus AB och Hyresgästföreningen.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontoret tjänsteutlåtande daterat den 24 maj 2012 har i huvudsak följande lydelse.

Nyproduktion

Kommunfullmäktige har i samband med budget för år 2012-2014 beslutat att antalet påbörjade bostäder ska uppgå till 4 500 per år under perioden. Antalet påbörjade hyresrätter ska uppgå till 1 500 per år. I budgeten anges också en målsättning om att det ska byggas 5 000 nya bostäder per år fram till år 2030.

Enligt ägardirektiven för Stockholms Stadshus AB:s dotterbolag Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem ska bolagen bidra till nyproduktionen. Under år 2012 anger bolagen att de planerar påbörja ca 1 600 lägenheter, vilket motsvarar målsättningen. Bostadsbolagens planerade nyproduktion under kommande 5-årsperiod omfattar ca 7 500 lägenheter.

Sammantaget har således kommunfullmäktige tagit beslut och angivit en målsättning för hur många bostäder allmännyttan ska bygga de närmaste åren.

Upprustning av miljonprogrammet

I stadens bostadsbolag utgör ca 30-40 % bostäder som är byggda mellan 1960-1979, varav en stor del är byggda under miljonprogrammet. Svenska Bostäder har med 39 % den största andelen. Hos Familjebostäder och Stockholmshem har större delen av detta bestånd upprustats kontinuerligt och är i relativt gott skick. Hos Svenska Bostäder, som har den största andelen och volymen lägenheter från denna tidsperiod, återstår stora upprustningsbehov. Bostadsbolagen redovisar kontinuerligt planer för underhåll och investeringar i flerårsplaner och budgetunderlag, som kommunfullmäktige beslutar om.

Omfattande upprustningsåtgärder har kunnat tidigareläggas genom Stimulans för

Stockholm som pågår fram till 2014. Därefter planeras ytterligare insatser fram till år 2025. Under 2009-2011 har åtgärder om ca 5 mdkr genomförts av det befintliga fastighetsbeståndet. Av dessa 5 mdkr omfattar ca 40 % upprustning, ca 40 % energieffektivisering och ca 20 % i huvudsak trygghetsåtgärder. Dessa insatser har omfattat hela fastighetsbestånden, men med en betydande del i miljonprogramsområden.

Finansiering

Budget inför 2012 och flerårsprogrammet för 2013-2015 omfattar investeringar i de tre bostadsbolagen om ca 5 mdkr per år. Nyproduktionen bedöms omfatta ca 1 500 lägenheter per år och utgör ca 3 mdkr av den totala volymen. Finansiering av ny- och ombyggnadsprojekten kommer att ske med en kombination av eget kapital och upplåning hos stadens internbank.

Upprustning av det befintliga fastighetsbeståndet finansieras även till viss del av sänkta driftkostnader som en följd av de underhållsåtgärder som genomförs i fastighetsbeståndet. I de fall som värdehöjande åtgärder genomförs i bostäderna skall möjligheten till hyreshöjning prövas. Under 2009-2013 har bostadsbolagens resultatkrav sänkts med sammanlagt ca 700 mnkr per år vilket medför att överskottet/likviden från realisationsvinsterna från fastighetsförsäljningar finansierat upprustningsåtgärder. Utan genomförda försäljningar hade möjligheten till nyproduktion, upprustning och underhåll varit begränsad.

Stadsledningskontoret anser att bolagens höga soliditet och finansiella styrka bidrar till bättre förutsättningar för att genomföra den nyproduktion och upprustning som kommunfullmäktige ålagt dem. Ökad grad av lånefinansiering inom kommunkoncernen påverkar såväl kommunkoncernens som stadens soliditet, då all upplåning sker genom stadens försorg. Staden har likvida medel som vidareutlånas till stadens bolag. På detta sätt kan kommunkoncernens skuldförvaltning hanteras mest optimalt, genom att minska kommunkoncernens behov av upplåning från den finansiella marknaden. En viktig förutsättning för att staden ska kunna genomföra planerade investeringar är att finansiell styrka i form av en god balans mellan egen finansiering och upplåning även finns i framtiden. Stadens ekonomiska stabilitet ger bättre lånevillkor, och därmed lägre finansiella kostnader för de investeringar som planeras att genomföras för kommunkoncernen.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB:s yttrande daterat den 4 juni 2012 har i huvudsak följande lydelse.

Nyproduktion

Kommunfullmäktige har i samband med budget för år 2012-2014 beslutat att antalet påbörjade bostäder ska uppgå till 4 500 per år och antalet hyresrätter ska uppgå till 1 500 per år under perioden. I budgeten anges också en målsättning om att det ska byggas 5 000 lägenheter per år fram till år 2030.

Enligt bolagens ägardirektiv i budgeten, ska bolagen bidra till nyproduktionen. Under år 2012 anger bolagen i stadens ILS-system att de planerar påbörja ca 1 600 lägenheter, vilket motsvarar målsättningen.

För närvarande omfattar bostadsbolagens planerade nyproduktion ca 7 500 lägenheter i större projekt över 50 mnr den närmaste 5-årsperioden.

Sammantaget anser koncernledningen att kommunfullmäktige tagit beslut och angivit en tydlig målsättning för hur många bostäder allmännyttan ska bygga de närmaste åren.

Upprustning av miljonprogrammet

I stadens bostadsbolag utgör ca 30-40 % bostäder, som är byggda mellan 1960-1979, varav en stor del är byggda under miljonprogrammet. AB Svenska Bostäder har den största andelen, 39 %, medan Familjebostäders andel uppgår till endast 28 %. Hos Familjebostäder och Stockholmshem har större delen av detta bestånd upprustats kontinuerligt och är i relativt gott skick. Hos Svenska Bostäder, som har den största andelen och volymen lägenheter från denna tidsperiod, återstår stora upprustningsbehov. Omfattande åtgärder har kunnat tidigareläggas genom ”Stimulans för Stockholm”, men fortsatta upprustningsåtgärder planeras fortgå ända fram till år 2025.

Under åren 2009-2011 har ”Stimulans för Stockholm” genomförts, vilket omfattat åtgärder om ca 5 mnr i upprustning av det befintliga fastighetsbeståndet. Av dessa 5 mnr omfattar ca 40 % upprustning, energieffektivisering och trygghetsåtgärder. Dessa insatser har omfattat hela fastighetsbeståndet med en betydande del i miljonprogramsområdena.

”Stimulans för Stockholm” fortsätter fram till 2014 och därefter planeras underhållsnivån återgå till en normal nivå. Under åren 2009-2013 har bostadsbolagens resultatkrav sänkts med sammantaget ca 700 mnr per år, vilket medför att överskott/realisationsvinster från fastighetsförsäljningar ianspråkats för upprustningsåtgärder.

Koncernledningen anser att bolagen genomfört en betydande upprustning av miljonprogrammet, samt att tidplaner för den fortsatta upprustningen redovisas för kommunfullmäktige i samband med beslut om budget och flerårsplaner.

Finansiering

Budget inför 2012 och flerårsprogrammet för 2013-2015 omfattar investeringar i de tre bostadsbolagen om ca 5 mnr per år. Nyproduktionen bedöms omfatta ca 1 500 lägenheter per år och utgör därmed ca 3 mnr av den totala volymen. Nyproduktionen finansieras av hyresintäkter från de nya bostäderna. Finansiering sker både genom en kombination av upplåning hos stadens internbank och eget kapital.

Upprustning av det befintliga fastighetsbeståndet finansieras även till viss del av minskade driftskostnader, som en följd av de underhållsåtgärder som genomförts. I de fall värdehöjande åtgärder genomförts, ska möjligheten till hyreshöjning prövas genom sedvanlig förhandling. Under 2009-2013 har bostadsbolagens resultatkrav sänkts med sammantaget ca 700 mnr per år genom satsningen ”Stimulans för Stockholm”, vilket medför att överskottet från realisationsvinsterna från fastighetsförsäljningarna bidragit till finansiering av upprustningsåtgärder. Utan genomförda försäljningar hade

möjligheten till nyproduktion, upprustning och underhåll varit begränsad.

Sammantaget anser koncernledningen att bolagens höga soliditet och finansiella styrka, genom de försäljningar som genomförts, bidragit till förutsättningarna att genomföra den nyproduktion och upprustning som kommunfullmäktige ålagt dem genom satsningen ”Stimulans för Stockholm”. Satsningen har bl.a. omfattat miljonprogramsområdena. Ökad grad av lånefinansiering hade påverkat kommunkoncernens soliditet. Den finansiella styrkan staden har idag, 67,3 % (2011), bygger på en stor andel eget kapital som ökat genom bl.a. försäljningar.

En viktig förutsättning för att staden ska kunna genomföra planerade investeringar med finansiell styrka, är att en god balans mellan egen finansiering och upplåning även finns i framtiden. Stadens ekonomiska stabilitet ger bättre lånevillkor, och därmed lägre finansiella kostnader för de investeringar som planeras att genomföras för kommunkoncernen.

Hyresgästföreningen region Stockholm

Hyresgästföreningen region Stockholms yttrande daterat den 9 oktober 2012 har i huvudsak följande lydelse.

Den borgerliga majoriteten har högt satta mål för bostadsbyggandet och upprustningar i Stockholm. Det är en mycket positiv insikt och ambition. Investeringar i befintligt bostadsbestånd och nya bostäder är absolut nödvändigt för att Stockholm även i framtiden ska kunna vara en stad i världsklass. Hyresgästföreningen menar dock att vissa av stadens prioriteringar för de allmännyttiga bostadsbolagen är kontraproduktiva i detta hänseende.

Tillgången på hyresrätter är av central vikt för Stockholms attraktionskraft. Hyresrätten är det mest flexibla boendet och skapar förutsättningar för människor som söker sig till Stockholm för jobb eller utbildning.

De senaste årens kraftiga ombildningsvåg av allmännyttans hyresrätter har kraftigt minskat utbudet av hyresrätter till rimliga kostnader i Stockholms stad. Bristen på hyresrätter är ett hot mot Stockholms attraktionskraft.

Försäljningarna, såväl ombildningar som försäljningar till privata fastighetsägare, har inneburit att de allmännyttiga bostadsbolagen nu har en mycket god ekonomisk situation, vilken möjliggör investeringar i såväl upprustningar som nyproduktion. Hyresgästföreningen menar att framtida försäljningar och ombildningar därför inte borde vara aktuella.

Hyresgästföreningen delar motionärernas uppfattning om att det behövs en tydlighet mot medborgare och hyresgäster om hur bolagen ska agera i framtiden. Vi menar också, liksom motionärerna påpekar, att bolagen, och därmed hyresgästerna, ska stå för investeringar som borde bekostas av kommunen. Vidare anser vi att de stora utdelningar som Stockholms stad beordrat bolagen (2012 cirka 1,3 miljarder kr) är kapital som skulle kunna användas till upprustning och nyproduktion, snarare än som finansiering av övriga kommunala verksamheter.

Sammanfattningsvis menar Hyresgästföreningen att Stockholms stad bör använda sina allmännyttiga bostadsbolag till nyproduktion av bostäder av allmän nytta och utveckling av befintligt bestånd. Allmännyttan är det i särklass viktigaste bostadspolitiska verktyget som kommunen har till sitt förfogande. Genom bolagen kan kommunen möjliggöra ett byggande av bra hyresrätter till rimliga kostnader och därmed bidra till en positiv utveckling i staden och hela regionen.



KOMMUNFULLMÄKTIGE

Motioner

2012:19

2012:19

**Motion av Ann-Margarethe Livh och Ann Mari Engel
(båda V) om finansiering av byggandet av bostäder och
upprustning av stadens miljonprogram**

Dnr 316-567/2012

Den borgerliga majoriteten försvarar ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter och utförsäljningar av allmännyttans fastigheter med att resurser behövs för upprustning av våra miljonprogramsområden och byggandet av fler bostäder. Vi håller fullständigt med om behovet av betydande upprustningar och ett väsentligt ökat byggande för allmännyttan, som borde ha inletts för flera år sedan. Det handlar om mycket stora kapitalinsatser och flertalet av stadens bolag och förvaltningar är berörda. Därför bör Stockholms förtroendevalda vara informerade om storleken på kapitalinsatserna och var pengarna ska tas.

Om behovet av nytt kapital är så stort som man hävdar, är det för oss obegripligt att majoriteten säljer fastigheter i t ex. Kärrtorp och i Bredäng, under taxeringsvärdet, köper andra fastigheter av privata byggherrar till överpris och att man låter lägenhetsinnehavare köpa sina lägenheter till reapriser vid omvandlingar. Alliansen anser dessutom att bostadsbolagen idag har råd att bekosta investeringar som är kommunens ansvar till exempel ombyggnaden av Rinkebystråket och Rinkeby allé i Rinkeby, där Familjebostäder, respektive Svenska Bostäder ska stå för ombyggnadskostnaderna för vägarna.

Inom Söderortsvisionen vill man använda bostadsbolagens pengar till ombyggnad av gator, parker, idrottsplatser och även till en ny livsmedelsbutik. Dessutom används pengarna till en mängd olika sociala insatser som borde finansieras inom ordinarie budget.

Bostadsbolagen har också tagit ut högre hyreshöjningar än vad som är nödvändigt med hänvisning till den nya lagen som de medvetet misstolkar.

Bolagens soliditet är extremt god och i stadens kassakista finns cirka 60 miljarder kronor.

En av de viktigaste frågorna för Stockholms framtid är hela hanteringen av de stora utförsäljningarna av våra gemensamma bostäder och fastigheter och de stora utmaningar vi står inför; att bygga fler hyresrätter som människor med låga inkomster eller normala inkomster kan efterfråga, och att rusta upp våra miljonprogramsområden.

Med hänvisning till ovanstående föreslår vi därför att kommunfullmäktige beslutar om

1. Hur många bostäder allmännyttan ska bygga årligen.
2. En tidplan för upprustningen av fastigheter inom miljonprogrammet.
3. En total kalkyl för kostnaderna för ovanstående med redovisning för hur finansieringen ska ske.

Stockholm den 2 april 2012

Ann-Margarethe Livh

Ann Mari Engel