

Utlåtande 2013: 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 anför 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 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

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Joakim Larsson

Ulrika Gunnarsson

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 mkr 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 mkr i upprustning av det befintliga fastighetsbeståndet. Av dessa 5 mkr 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 mkr per år, vilket medför att överskott/realisationsvinster från fastighetsförsäljningar ianspråk tas 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 mkr per år. Nyproduktionen bedöms omfatta ca 1 500 lägenheter per år och utgör därmed ca 3 mkr 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 driftkostnader, 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 mkr 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