

Lägesrapport nya ägardirektiv 2014-2016

Förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

Föreliggande lägesrapport nya ägardirektiv 2014-2016 godkänns.

Stockholm som ovan

Marie Wallhammar

Bakgrund

Stockholms stads budget 2014 innehåller nya ägardirektiv för S:t Erik Markutveckling AB för åren 2014-2016 (se kursivt nedan).

”Bolagets verksamhet ska under perioden inriktas på förvaltning, uthyrning och utveckling till så god avkastning som möjligt med hänsyn till stadens utveckling. Under perioden kommer verksamheten i hög grad inriktas på uthyrning och förädling av lokaler i utvecklingsområden. *Bolaget ska därutöver inventera fastighetsmarknaden och med utgångspunkt i översiktsplanen arbeta fram en investeringsstrategi, i syfte att främja Stockholms långsiktiga utveckling. Förslag till fastighetsförvärv ska löpande prövas utifrån investeringsstrategin*”

Ärendet

Ärendet redovisar en lägesrapport av uppdraget att arbeta fram en investeringsstrategi i syfte att främja Stockholms långsiktiga utveckling. I föregående lägesrapport gavs inledningsvis en kort sammanfattning av för staden aktuella, strategiska planeringsbeslut: *Översiktsplan 2010 – Promenadstaden, 140.000 nya bostäder till år 2030 och Bostadspotential 2014 samt Utbyggd Tunnelbana för fler bostäder (2013 års Stockholmsöverenskommelse).*

Roller och ansvarsfördelning

I föregående lägesrapport konstaterades att det inom Stockholms stad finns flera förvaltningar och bolag som äger, förvaltar och bygger fastigheter. Alla har sin specifika roll och uppgift. Exploateringsnämnden och fastighetsnämnden har delvis liknande uppdrag som S:t Erik Markutveckling - förvaltningarna förvärvar och förvaltar fastigheter samt deltar aktivt i framtida stadsutveckling. Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem äger och förvaltar hyresbostäder samt bygger nytt. Vidare köper bostadsbolagen fastigheter i syfte att senare omvandla (bygga om eller riva/bygga nytt) dessa till nya bostäder.

I syfte att närmare diskutera såväl möjligt samarbete som avgränsning av roll och ansvar har S:t Erik Markutveckling under våren träffat ledningarna för dessa bolag och förvaltningar. Vid dessa möten informerade bolaget inledningsvis om det nya ägardirektivet och därefter diskuterades aktuella frågor vad gäller förvärv och försäljning av fastigheter samt behov av samarbete.

Det kan konstateras att bostadsbolagen och exploateringsnämnden bedriver ett mycket aktivt arbete med få fram nya bostadsprojekt. Allt för att svara upp mot stadens övergripande mål om 140.000 nya bostäder till år 2030. Många projekt är redan inne i en detaljplane- eller genomförandeprocess. I de tidiga planeringsskedena ökar aktiviteten nu än mer. Bostadsbolagen ansöker om fler markanvisningar, letar projekt och fastigheter, förvärvar fastigheter och driver på detaljplanearbetet.

Inom de tekniska förvaltningarna pågår ett intensivt arbete med att effektivisera plan- och genomförandeprocessen för nya bostadsprojekt. Detta gäller bland annat de tidiga så kallade programskedena i planprocessen. Ambitionen är att utifrån Översiktsplan 2010 och de ökade bostadsbyggnadsmålen identifiera de programområden som har bäst förutsättningar att komma igång. Genomförbarheten i respektive programområdena kommer ha stor betydelse för vilka områden som prioriteras. Markägoförhållandena är då en viktig parameter som behöver analyseras noga. Utifrån detta analysarbete kan olika tyngdpunkter i staden identifieras där planeringsresurser i första hand satsas inför framtida stadsutveckling. Utifrån detta kan S:t Erik Markutvecklings hämta information till en förvärvsstrategi. Möte med exploaterings- och stadsbyggnadskontoren är inbokade under våren där formerna för kommande samarbete närmare ska diskuteras.

S:t Erik Markutvecklings uppdrag och roll i förhållande till övriga förvaltningar och bolag har också diskuterats. Följande inriktning på förvärv av fastigheter har bedömts tänkbar:

- *Långsiktiga förvärv* – stadsutveckling aktuell först om minst 10-15 år
- *Fastighetsköp i bolagsform*
- *Bebyggda fastigheter med främst kommersiella hyresgäster*, vilket kräver förvaltning under många år
- *Privata säljare* (dvs inte stat eller landsting)
- *Inte i direkt angränsning* till bostadsbolagens bestånd (eftersom sådana fastigheter kan vara möjlig kompletteringsbebyggelse för bostadsbolagen)
- *Större fastigheter* med potential till ett mer omfattande bostadsbyggande, dvs förvärvet innebär inte bara potential till en enstaka bostadstomt.
- *Nyckelfastigheter* i en framtida stadsutveckling (dvs särskilt strategiska förvärv som möjliggör och underlättar ett genomförande)

Frågan om att nyttja bolagens och förvaltningarnas stora innehav av mark och byggnader som byte vid strategiska fastighetsköp har diskuterats. Bostadsbolagen, exploaterings- och fastighetskontoren instämmer i att detta kan vara en bra idé och att uppgift om lämpliga bytesobjekt bör tas fram. I första hand avses fastigheter med kommersiell användning och som inte behövs för stadens kärnverksamheter.

Avslutningsvis pekar mötena med bostadsbolagen, exploaterings- och fastighetskontoren på behov av ytterligare samarbete och informationsutbyte vad gäller förvärv och försäljning av fastigheter inför framtida stadsutveckling. Ett brett och konstruktivt samarbete efterlyses med stadens övergripande bostadsmål i fokus.