

Utlåtande 2016:15 RI+IX (Dnr 112-1841/2015)

AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Röstråknaren i Årsta

Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Genomförandet av nyproduktion om ca 187 lägenheter, m.m. inom kv.
Röstråknaren, till en total investeringsutgift om 620 mnkr, godkänns.

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

Ärendet

AB Familjebostäder tecknade år 2007 markanvisningsavtal för att, tillsammans med JM och SBC, utveckla bostäder längs Johanneshovsvägen. Kvarteret Röstråknaren 1 utgör den första etappen av tre detaljplaner inom området.

Detaljplanen för etapp 1 vann laga kraft i februari 2014.

Röstråknaren omfattar nybyggnation av ca 187 lägenheter, till en total investeringsutgift om 620 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart under första kvartalet 2016 och inflyttning under hösten 2018.

Projektet har en relativt låg andel mindre lägenheter, 1-2 r.o.k., 37 %, vilket Stockholms Stadshus AB uppmanar att AB Familjebostäder kompenserar i de senare detaljplanerna.

Investeringskalkylen anger ett positivt resultat, men projektets höga kostnadsnivå kommer att kräva en mycket god kontroll både avseende

produktions- och driftskostnader samt kommande erhållna hyresnivåer. Bolaget bör också se över möjligheterna att minska de bedömda kostnaderna.

Projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som stort projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler och AB Familjebostäder uppmanas att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till Stockholms Stadshus AB med lägesredovisningar.

Beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB tillsammans 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 centralare delar för dem som saknar stora ekonomiska resurser.

Projektet som föreslås ligger i Årsta, vilket är ett av Stockholms viktigaste stadsutvecklingsområden. Den planerade nyproduktionen av 187 lägenheter i området innebär ett viktigt tillskott av nya hyresrätter i Stockholm.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från styrelsen för AB Familjebostäder
2. Utdrag ur protokoll från styrelsen för AB Familjebostäder

3. Investeringskalkyl Familjebostäder (Sekreteress enligt 19 kap 2 § OSL, finns tillgängligt för kommunstyrelsens och kommunfullmäktiges ledamöter hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, plan 3)

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden Joakim Larsson och Cecilia Brinck (båda 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.

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 längre än den hade varit om investeringarna hade finansierats endast genom extern upplåning.

Den rödgrönrosa 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 försämrats. 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 rödgrönrosa majoritetens kortsiktiga ekonomiska politik.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförandet av nyproduktion om ca 187 lägenheter, m.m. inom kv.

Rösträknaren, till en total investeringsutgift om 620 mnkr, godkänns.

Stockholm den 27 januari 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 Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson, Cecilia Brinck, Dennis Wedin och Markus Nordström (alla M) och Lotta Edholm (L) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

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

Ärendet

AB Familjebostäder tecknade år 2007 markanvisningsavtal för att, tillsammans med JM och SBC, utveckla bostäder längs Johanneshovsvägen. Kvarteret Röstråknaren 1 utgör den första etappen av tre detaljplaner inom området. Bolagen ska, enligt markanvisningsavtalet, fördela markområdet så att respektive bolag får 1/3 del av de 1 000 planerade lägenheterna.

Detaljplanen för etapp 1 vann laga kraft i februari 2014.

Röstråknaren omfattar nybyggnation av ca 187 lägenheter, till en total investeringsutgift om 620 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart under första kvartalet 2016 och inflyttning under hösten 2018.

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB anser att projektet utgör ett bra kompletterande tillskott av hyreslägenheter, i ett område där Familjebostäder finns representerade. Det ger goda förutsättningar för en effektiv förvaltning av de tillkommande lägenheterna i bolagets bostadsbestånd.

Projektet har en relativt låg andel mindre lägenheter, 1-2 r.o.k., 37 %, vilket Stockholms Stadshus AB uppmanar att bolaget kompenserar i de senare detaljplanerna. Stadsledningskontoret och koncernledningen välkomnar det föreslagna tillskottet av LSS-bostäder i projektet.

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är marknadsmässig, men i det lägre intervallet och hyresnivån i det högre intervallet.

Investeringskalkylen anger ett positivt resultat, men projektets höga kostnadsnivå kommer att kräva en mycket god kontroll både avseende produktions- och driftskostnader samt kommande erhållna hyresnivåer. Bolaget bör också se över möjligheterna att minska de bedömda kostnaderna.

Projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som stort projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler och AB Familjebostäder uppmanas att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till Stockholms Stadshus AB med lägesredovisningar.

Bakgrund

I kommunfullmäktiges budget för 2016, med inriktning för 2017 och 2018, anges en ambition om att, inom Stockholms stad, ska 40 000 nya lägenheter byggas fram till år 2020. Stadens bostadsbolag ska bidra till att uppnå detta mål genom nyproduktion av 2 500-3 000 lägenheter per år. Bolaget verkar även för att bidra med hyresbostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden.

För att uppnå dessa mål behöver bolaget kontinuerligt utveckla nya projekt genom såväl kompletteringsbebyggelse på egen mark, markanvisningar som genom förvärv.

Under år 2001 tecknade AB Familjebostäder ett markanvisningsavtal, för att tillsammans med JM och SBC, utveckla bostäder inom området Årsta 1:1, vilket omfattar 48 000 kvm totalt. Kvarteret Rösträknaren 1 utgör den första etappen av tre detaljplaner inom området. Bolagen ska, enligt markanvisningsavtalet fördela markområdet så att respektive bolag får 1/3 del av de 1 000 planerade lägenheterna.

Detaljplanen för etapp 1 vann laga kraft i februari 2014. Inriktningsbeslut för projektet har godkänts av bolagets styrelse och koncernstyrelsen och kommunfullmäktige under år 2014.

Med föreslagen utveckling av projektet är det en investering överstigande 300 mnkr. Enligt stadens riktlinjer för projekt som överstiger denna beloppsgräns ska inriktnings- och genomförandebeslut om investeringarna också godkännas av Stockholms kommunfullmäktige.

Mål och syfte

AB Familjebostäder är en stor fastighetsägare i Årsta. Bolaget äger idag ca 651 hyresrätter i området. Med det föreslagna projektet Rösträknaren tillförs ca 187 lägenheter i AB Familjebostäders fastighetsbestånd, vilket blir ett bra tillskott för en effektiv förvaltningsorganisation. *Projektet kommer också att bidra till bostäder till särskilda grupper genom att det innehåller en gruppbostad om sex lägenheter enligt lag om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS. Området ska bebyggas som en tät stadsdel med bostäder och verksamheter som kopplas samman med staden omkring. Den planerade bebyggelsen*

Familjebostäder planerar att bygga flerbostadshus på en tomträtt utmed Johanneshovsvägen i tre till sex våningar. En högre del med ca åtta våningar planeras mot rondellen.



Nivåskillnaden mellan spårområdet och Johanneshovsvägen utnyttjas för garage och kommersiella lokaler planeras i huskropparnas ändar.

Projektet planeras omfatta 37 % små lägenheter 1-2 r.o.k. 43 % 3 r.o.k. samt 20 % 4 r.o.k., med en genomsnittlig yta om ca 77 kvm.

Tidplan

Genomförandebeslut togs den 25 augusti 2015 i Familjebostäders styrelse. Byggstart beräknas ske under första kvartalet 2016 och inflyttning under hösten 2018.

Ekonomi

Produktionskostnaden för den nya bebyggelsen och markarbeten bedöms totalt uppgå till ca 620 mnkr inklusive moms. Investeringskalkylen anger ett positivt resultat, med marknadsmässigt direktavkastningskrav. Projektkostnaderna är höga bl.a. på grund av svåra grundläggnings- och bullerförhållanden.

Genom projektets läge nära service i Årsta Centrum och Globens köpcentrum samt närhet till både kollektivtrafik och naturområden, bedöms det finnas en hög efterfrågan på bostäderna i det planerade bostadsområdet.

Organisation

Projektet kommer drivas av AB Familjebostäders projektutvecklingsavdelning i samarbete med stadens berörda nämnder.

Risker

De risker som främst identifierats är att:

- Ljud från grundläggningen från tvärbanan tar sig upp i byggnaden.
- Överklagande av bygglov.

Miljö

Miljö- och energikrav möts och följs upp genom energi- och miljöprestandaindex, som är del i bolagets certifierade miljöledningssystem

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 14 december 2015 att föreslå kommunfullmäktige följande.

Genomförandet av nyproduktion om ca 187 lägenheter, m.m. inom kv. Röstråknaren, till en total investeringsutgift om 620 mnkr, godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

4. Genomförandet av nyproduktion om ca 187 lägenheter, m.m. inom kv. Röstråknaren, till en total investeringsutgift om 620 mnkr, godkänns.
5. Paragrafen justeras omedelbart.

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 9 november 2015 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett bra kompletterande tillskott av hyreslägenheter, i ett område där Familjebostäder finns representerade redan idag. Detta ger goda förutsättningar för en effektiv förvaltning av de tillkommande lägenheterna i bolagets bostadsbestånd.

Projektet har dock en relativt låg andel mindre lägenheter 1-2 r.o.k., 37 %, vilket koncernledningen uppmanar att bolaget kompenserar i de senare detaljplanerna.

Stadsledningskontoret och koncernledningen välkomnar det föreslagna tillskottet om LSS-bostäder i projektet.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är marknadsmässig, men i det lägre intervallet. Den bedömda hyresnivån bedöms rimlig, utifrån förutsättningarna och bruksvärdesystemet, men i det högre intervallet.

Investeringskalkylen anger ett marginellt positivt resultat, men projektets höga kostnadsnivå kommer att kräva en mycket god kontroll både avseende produktions- och driftskostnader samt kommande erhållna hyresnivåer. Bolaget bör också se över möjligheterna att minska de bedömda kostnaderna.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar vidare att bolaget redogjort för markrisker avseende att ljud eller vibrationer från tvärbanan kan komma

att föras vidare in i konstruktionen, men inte redogjort för vilka åtgärder eller extra kostnader som kan tänkas uppkomma. Stadsledningskontoret och koncernledningen har stämt av att bolaget har genomfört tillräckligt långtgående undersökningar om markförhållanden och bedömer att eventuella extra kostnader ryms inom budget. Stadsledningskontoret och koncernledningen förutsätter vidare att risken för överklagande av bygglov endast utgör risk för minskad byggrätt och inte påverkar tidsplan eller totalekonomi.

Projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som stort projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Koncernledningen uppmanar därför Familjebostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar.