

Utlåtande 2016:73 RI+RIX (Dnr 112-290/2016)

**AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv.
Länsmannen, Gamla Enskede**
Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Inriktningen för nyproduktion av ca 375 hyreslägenheter varav ca 100 studentbostäder i kv. Länsmannen, till en total investeringsutgift om 750 mnkr inkl. moms godkänns.

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

Ärendet

Länsmannen omfattar nybyggnation av ca 275 lägenheter och ca 100 studentbostäder i kvarteret Länsmannen i Gamla Enskede, till en total investeringsutgift om 750 mnkr inkl. moms.

Projektet planeras för en möjlig byggstart i slutet av år 2017 och ett färdigställande i slutet av år 2020.

Beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd 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 centrala delar för dem som saknar stora ekonomiska resurser. Utöver ombildningar var nyproduktionen av lägenheter under Alliansens styre låg och de nådde inte något år upp till målen för nyproduktionen. Vi kan konstatera att de allmännyttiga bostadsbolagen nådde upp till sitt mål på 1 500 lägenheter i nyproduktion för år 2015. Det är ett tydligt resultat av majoritetens politik.

Det föreslagna projektet innebär en nyproduktion av nästan 400 allmännyttiga hyreslägenheter i kollektivtrafiknära läge, varav 100 studentlägenheter. Detta stämmer väl överens med majoritetens mål om ett ökat byggande av allmännyttiga hyresrätter.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Tjänsteutlåtande från styrelsen för Familjebostäder
3. Utdrag ur protokoll från styrelsen för Familjebostäder
4. Nuvärdekalkyl SEKRETESS enligt OSL 19 kap 2 § finns tillgänglig för kommunstyrelse-/kommunfullmäktigeledamöterna hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, plan 3.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

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

Inriktningen för nyproduktion av ca 375 hyreslägenheter varav ca 100 studentbostäder i kv. Länsmannen, till en total investeringsutgift om 750 mnkr inkl. moms godkänns.

Stockholm den 4 maj 2016

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Ann-Margarethe Livh

Ulrika Gunnarsson

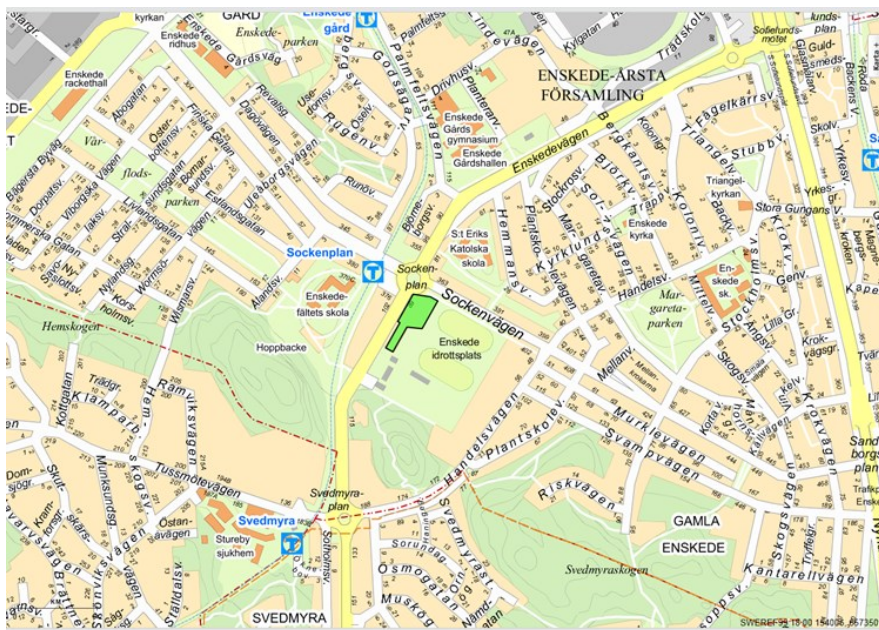
Särskilt uttalande gjordes av Joakim Larsson, Cecilia Brinck, Dennis Wedin Johanna Sjö och Markus Nordström (alla M) och Lotta Edholm (L) med hänvisning till Moderaternas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Jonas Naddebo (C) och Erik Slottner (KD) med hänvisning till Moderaternas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ärendet

Stockholms stad planerar att bygga cirka 140 000 nya lägenheter fram till år 2030, varav 40 000 fram till år 2020. AB Familjebostäder ska bidra till det ökade nyproduktionsmålet genom att byggstarta minst 500 lägenheter under år 2016, för att år 2017 trappa upp byggtakten ytterligare till 1 000 bostäder per år 2019. Bolaget arbetar aktivt för att bidra till hyresbostäder som är tillgängliga för alla och där grupper med svag ställning på bostadsmarknaden, exempelvis studenter och unga, ska prioriteras.

AB Familjebostäder har sedan den 27 augusti 2009 varit tomträttsinnehavare av Länsmannen 1 i Enskede som då överläts från AB Svenska Bostäder. Tomträtten är belägen vid Enskedevägen, intill Enskede IP och ca 100 meter från Sockenplans tunnelbanestation. Inom tomträtten finns en kontorsbyggnad som i dagsläget är uthyrd till Kunskapsskolan, en butikslokal som är uthyrd till Coop och en markparkeringsyta som är arrenderad till Stockholms Stads Parkerings AB.

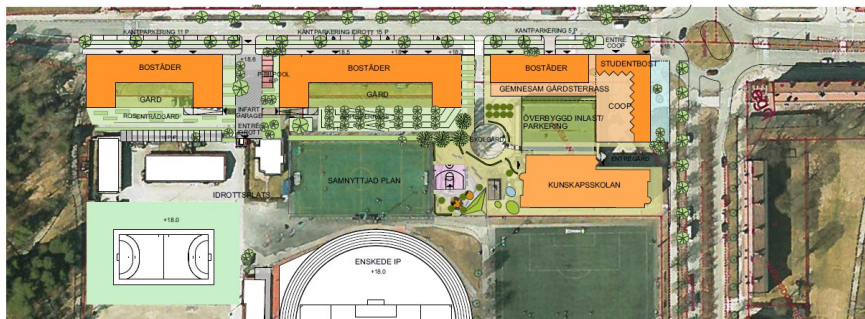


Fastighetens placering i Enskede, se grön markering.

Projektet

AB Familjebostäder sökte i juni 2012, tillsammans med JM, markanvisning inom bl. a. Länsmannen 1. Initialt samarbetade AB Familjebostäder och JM.

Markanvisningen kommer nu endast ges till AB Familjebostäder då exploateringskontoret bedömer att det är mer lämpligt att arbeta med en part, för att lösa idrottsplatsens parkeringsbehov i samband med projektutvecklingen.



SITUATIONSPLAN
1:1000



GARAGEPLAN
1:1000

Situationsplan kv. Länsmannen

Mål och syfte

Projektet planeras innehålla 275 hyreslägenheter och ca 100 studentbostäder. Lägenhetsfördelningen är inte fastställd, men utgångspunkten är 100 st studentlägenheter om 1 r.o.k. och i övrigt en jämn fördelning mellan 2-4 r.o.k. Projektet omfattar även 5 lokaler och 75 parkeringsplatser.



Perspektiv utmed Enskedevägen

Tidplan

Den 1 december 2015 togs ett inriktningsbeslut för projektet i AB Familjebostäders styrelse, för vidare beslut i kommunfullmäktige under våren 2016.

Under åren 2016- 2017 fortsätter därefter detaljplanerarbete och projektering inför genomförandebeslut som beräknas tas under slutet av år 2017. Därefter följer upphandling och byggstart under början av år 2018. Inflyttning beräknas ske under slutet av år 2020.

Organisation

Projektet kommer drivas av AB Familjebostäders projektutvecklingsavdelning i samarbete med stadens berörda nämnder, stadsbyggnads- respektive exploateringsnämnden.

Risker

De största identifierade riskerna avser tidplanen som bl.a. beror av detaljplaneprocessen samt fördyrande omständigheter.

Tidplan/detaljplaneprocessen riskerar förlängas på grund av eventuella överklaganden i planprocessen som kan förskjuta starttiden.

Det finns många intressenter på en begränsad yta, vilket kan förlänga detaljplaneprocessen och de befintliga hyresavtalen med nuvarande verksamheter kan medföra förskjutningar.

Behov av större antal garageparkeringsplatser för hyresgästers behov kan medföra ökade kostnader.

Miljö

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

Allt byggmaterial ska bedömas enligt Byggvarubedömningen och samtliga nyproduktionsprojekt projekteras med målsättning att uppnå kraven för Miljöbyggnad Silver.

Ekonomi

Två kalkyler har tagits fram, en för vanliga flerbostadshus och en för studentbostäderna.

De tidiga kalkylerna bygger på aktuell skiss med 275 lägenheter, fem uthyrningsbara lokaler samt ca 75 garageplatser och ca 100 studentbostäder.

Total produktionskostnad om 750 mnkr inkl. moms, uppskattas enligt förutsättningar ovan. Detta är utifrån Familjebostädernas erfarenhetsvärden från tidigare nybyggnadsprojekt.

Erforderlig normhyra¹ för att täcka produktionskostnader och uppsatta avkastningskrav har bedömts ligga på mellan 1 600-1 950 kr/kvm BOA/år varav de lägre gäller studentlägenheterna.

Efter genomförd projektering kommer en uppdaterad kalkyl presenteras inför genomförandebeslut.

Beredning

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

¹ För att kunna jämföra olika hyror används begreppet normhyra, d.v.s. årshyra per kvm för en trea på 77 kvm i 2014-års penningvärde.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 21 mars 2016 följande.

Koncernstyrelsen beslöt att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

Inriktningen för nyproduktion av ca 375 hyreslägenheter varav ca 100 studentbostäder i kv. Länsmannen, till en total investeringsutgift om 750 mnkr inkl. moms godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för nyproduktion av ca 375 hyreslägenheter varav ca 100 studentbostäder i kv. Länsmannen till en total investeringsutgift om 750 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Särskilt uttalande gjordes av Anna König Jerlmyr m.fl. (M) och Patrik Silverudd (L), *bilaga 1*.

Ersätтарыttrande gjordes av Karin Ernlund (C) och Erik Slottner (KD) som instämde i särskilt uttalande av Anna König Jerlmyr m.fl. (M) och Patrik Silverudd (L).

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB:s gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 18 februari 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Stockholm och ett bidrag till att uppnå målsättningen om ett ökat bostadsbyggande samt fler studentbostäder.

Den föreslagna nyproduktionen med totalt 375 hyreslägenheter ligger väl i linje med bolagets uppdrag och stadens ambitioner i bl.a. översiktsplanen och Vision 2040 då det ligger i redan välförsörjda kollektivtrafiklägen med närhet till befintlig service.

Eftersom Familjebostäder har ett befintligt bestånd i området ger utvecklingen av projektet förvaltningsmässiga fördelar.

Med beräknad produktionskostnad och med förväntade hyresnivåer samt normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området bedöms projektet uppnå ett positivt resultat, men på en mycket låg nivå, vilket innebär att projektet har mycket små ekonomiska marginaler.

Stadsledningskontoret och koncernledningen måste dock poängtera att projektet är i ett tidigt skede och kalkylen därmed med stor sannolikhet kan behöva justeras

avseende volymer i planerad bebyggelse och även de bedömda investeringsutgifterna. Det är därför av största vikt att Familjebostäder bevakar att investeringsresultatet bibehålls positivt, genom att motverka kostnadsökningar och säkerställa att förändringar motsvaras av intäkter/driftnetton. Vidare är det av vikt att bolaget säkerställer en plan för hantering av identifierade risker kopplade till detaljplaneprocessen och hantering av befintliga lokalhyresgäster, för att inför genomförandet, säkerställa utgiftsnivå och tidplan.

Byggkostnaderna har under de senaste åren stigit kraftig, vilket inte motsvarats av den generella hyresutvecklingen. Koncernledningen och stadsledningskontoret måste därför betona att Familjebostäder kontinuerligt ser över möjligheten att reducera kostnader och hantera aviserade risker under projektets planering och inför genomförandet.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet ligger i nivå med jämförbara flerbostadshus i närområdet liksom bedömda hyresnivåer.

Då projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som ett stor projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, uppmanar koncernledningen Familjebostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar.

Reservationer m.m.

Stockholms Stadshus AB

Särskilt uttalande gjordes av Anna König Jerlmyr m.fl. (M) och Patrik Silverudd (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 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.