

Utlåtande 2016:75 RI+IX (Dnr 112-289/2016)

AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Lådkameran/Örby 4:1, Bandhagen

Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för nyproduktion av ca 180 hyreslägenheter, varav ca 80 i ”Stockholmshus”, i kv. Lådkameran/Örby 4:1, till en total investeringsutgift om 456 mnkr inkl. moms godkänns.

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

Ärendet

Kvarteret Örby 4:1 omfattar nybyggnation av ca 180 hyreslägenheter i Bandhagen till en total investeringsutgift om 456 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart år 2018, med ett färdigställande 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 200 allmännyttiga hyreslägenheter i kollektivtrafknära läge, varav 80 i Stockholmshus. Stockholmshusen är ett gemensamt projekt mellan de allmännyttiga bostadsbolagen vars syfte är att hålla nere både tidsåtgång och kostnader i nyproduktionen. Detta stämmer väl överens med majoritetens mål för ett ökat byggande av hyresrätter till rimliga kostnader.

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. Vi anser att konceptet med ”Stockholmshus” kan vara ett sätt att pröva möjligheter till mer kostnadseffektiv nyproduktion inom stadens bostadsbolag, men vill påtala att en oavvislig förutsättning i dessa projekt måste vara att kalkylerna är affärsmässiga och rättvisande och i överensstämmelse med kommunallagens likställighetsprincip.

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 rödgrönsa 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 uttalande 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 180 hyreslägenheter, varav ca 80 i ”Stockholmshus”, i kv. Lådkameran/Örby 4:1, till en total investeringsutgift om 456 mnkr inkl. moms godkänns.

Stockholm den 4 maj 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 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 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 en marknad där hyresbostäder är tillgängliga för alla, där grupper med svag ställning på bostadsmarknaden, exempelvis studenter och unga, ska prioriteras.

Under år 2012-2013 togs det fram ett ”Program för område utmed Trollesundsvägen i Bandhagen”. Delar av den nu aktuella markanvisningen är föreslagen i programmet.

Stockholms stad har som mål att förtäta befintliga förorter som har väl utbyggd kollektivtrafik. Bandhagen är en tunnelbaneförort där det finns möjlighet till sådan förtätning.

Bandhagen har ca 6 400 invånare. Det finns ca 3 430 lägenheter i flerbostadshus och ca 120 småhus. AB Familjebostäder i Bandhagen har idag 975 bostäder. Lägenhetsfördelningen är jämn med en viss övervikt på 2-3 r.o.k. Bolaget har därutöver aktuella markanvisningar i området, vilka omfattar ca 370 lägenheter utöver detta projekt.

Projektet

Familjebostäder har erhållit en markanvisning inom fastigheten Örby 4:1 i stadsdelen Bandhagen, söder om Stockholm, med adress Örbyleden/Grycksbovägen/Trollesundsvägen. Markanvisningen omfattar ca 180 bostäder.



Projektets läge

Av de planerade hyreslägenheterna kommer 80 stycken att byggas enligt konceptet ”Stockholmshuset”, som är resultatet av att stadens bostadsbolag och stadsbyggnadsnämnden samt exploateringsnämnden fått i uppdrag att utveckla ett konceptbyggande av bostadshus för att kunna bygga fler hyresrätter snabbare och mer kostnadseffektivt.

Det gemensamma arbetet för att utveckla ett huskoncept startade under hösten 2014 och upphandling av ramavtal med samverkan med entreprenörer blev klar årsskiftet 2015/2016. Därefter vidtog utvecklingsarbete tillsammans med entreprenörerna för att ta fram underlag för koncepthusen. Dessa kommer sedan avropas utifrån ramavtalsupphandlingen med samverkan, som en del av större byggprojektet eller som enskilda utvalda projekt framöver.

”Stockholmshuset” ska karaktäriseras av en varierande och god arkitektur samt höga krav på energianvändning, miljöhänsyn och tillgänglighet. Örby 4:1 ingår med 80 bostäder som ett projekt i den första etappen av nyproduktion av ”Stockholmshus”.

Mål och syfte

Projektet bedöms innehålla ca 180 lägenheter varav 80 i ”Stockholmshus”. Projektet har som målsättning att innehålla drygt 40 procent smålägenheter 1-2 r.o.k.

Tidplan

Den 1 december 2015 togs ett inriktningsbeslut i AB Familjebostädernas styrelse för vidare godkännande i kommunfullmäktige.

Under åren 2016-2018 fortsätter därefter detaljplanerarbete och projektering inför genomförandebeslut som beräknas tas under år 2018, följt av avrop av projektet med Stockholmshus och upphandling av det andra byggprojektet för byggstart under slutet av år 2018. Inflyttning beräknas ske under år 2020.

Organisation

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

Risker

Bland de största riskerna i projektet är frågan huruvida bostäderna klarar bullersituationen kring Örbyleden.

Projektets markområde är relativt trångt, vilket kan begränsa utformningen och komplicera angöringsförhållanden.

Svenska Kraftnät planerar också för ledningsåtgärder i området.

Liksom i flertalet projekt finns en risk för överklagande av detaljplanen.

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 Stockholmshusen. Total produktionskostnad uppgår till ca 456 mnkr inkl. moms för de båda kalkylerna.

Produktionskostnaden för vanliga flerbostadshus bygger på erfarenhetsvärden och en bedömning av platsens förutsättningar. Kalkylen för Stockholmshusen bygger på att upphandlingen av Stockholmshusen förutsätter en rikt kostnad på 28 000 kr/BOA total produktionskostnad. Eftersom viss hänsyn tagits till att det finns risk för ökade kostnader så har produktionskostnaden antagits bli något högre.

Erforderlig normhyra¹ för att täcka produktionskostnader och uppsatta avkastningskrav har tagits fram utifrån en jämförelse med andra nyproduktionsprojekt och det aktuella läget.

Efter genomförd inventering och efterföljande projektering kommer en reviderad kalkyl presenteras styrelsen inför genomförandebeslut.

Beredning

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

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 180 hyreslägenheter, varav ca 80 i ”Stockholmshus”, i kv. Lådkameran/Örby 4:1, till en total investeringsutgift om 456 mnkr inkl. moms godkänns.

Koncernstyrelsen beslöt för egen del att

1. Inriktningen för nyproduktion av ca 180 hyreslägenheter, varav ca 80 i ”Stockholmshus”, i kv. Lådkameran/Örby 4:1, till en total investeringsutgift om 456 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 tjänsteutlåtande daterat den 18 februari 2016 har i huvudsak följande lydelse.

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.

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.

Nyproduktion i Bandhagen ligger väl i linje med bolagets uppdrag och stadens ambitioner i bl.a. översiktsplanen och Vision 2040. Den tillkommande bebyggelsen planeras i ett område som är väl försörjt av befintliga kollektiva kommunikationer, vilket överensstämmer väl med stadens ambitioner om en hållbar stadsutveckling.

Det föreslagna projektet uppförs i ett läge som förvaltningsmässigt har goda förutsättningar att komplettera Familjebostädernas befintliga fastighetsbestånd och projekt i närområdet, vilket kan bidra till utökad förvaltningsenhet som kan erbjuda en god kvalitet och områdesnärvard i förvaltningen.

Stadsledningskontoret och koncernledningen vill dock poängtera att projektet fortfarande är i ett tidigt skede. Det finns därför en relativt stor sannolikhet att volymer i planerad bebyggelse och även de bedömda investeringsutgifterna kan behöva justeras. Det är då av största vikt att Familjebostäder bevakar att investeringsresultatet bibehålls positivt genom att kostnadsökningar motsvaras av ökade intäkter/driftnetton.

Med beräknad produktionskostnad och med förväntade hyresnivåer samt normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området, bedöms projektet uppnå ett positivt resultat, men på en låg nivå.

Byggkostnaden har under de senaste åren stigit kraftigt och hyresutvecklingen har inte följt med i samma takt. Koncernledningen och stadsledningskontoret måste därför betona vikten av att Familjebostäder ser över möjligheten att verka för lägre kostnader inför genomförandet.

Stadsledningskontoret och koncernledningen ser positivt på att bostadsbolagen, genom upphandlingen av Stockholmshuset, utvecklar nya sätt att upphandla stora volymer inom ramen för lagen om offentlig upphandling, med syfte att uppnå bättre konkurrens och lägre byggkostnader.

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 stort 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. Vi anser att konceptet med "Stockholmshus" kan vara ett sätt att pröva möjligheter till mer kostnadseffektiv nyproduktion inom stadens bostadsbolag, men vill påtala att en oavvislig förutsättning i dessa projekt måste vara att kalkylerna är affärsmässiga och rättvisande och i överensstämmelse med kommunallagens likställighetsprincip.

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 försämrast. 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. 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.