

Utlåtande 2016:76 RI+RIX (Dnr 112-291/2016)

AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder i kv. Sävlången och Idlången i Årsta

Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Inriktningen för nyproduktion av 160 hyreslägenheter i projektet Sävlången och Idlången i Årsta till en total investeringsutgift om 495 mnkr inkl. moms godkänns.

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

Ärendet

Fastigheterna Sävlången 2 och Idlången 3 ägs av AB Stockholmshem och ligger i södra delen av stadsdelen Årsta, angränsande till Årstafältet. Fastigheternas befintliga bebyggelse utgörs idag av sex punkthus om fjorton våningar samt två smalhus i tre våningar, totalt drygt 300 bostäder.

I området skapas 160 nya moderna hyresbostäder i en heterogen miljö bestående av både gamla och nya hus. Vidare skapas en ny förskola med fyra avdelningar. De nya huskropparna utformas som två s.k. Hybridhus d.v.s. ett punkthus om 14 våningar som sammankopplas med en lamell i fyra våningar med suterräng. Gestaltningen av husen har tagit fasta på den tidigare bebyggelsen i området.

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan byggproduktion påbörjas efter sommaren 2017 och inflyttning bedöms till år 2019-2020. Total projektkostnad inkl. mervärdeskatt är beräknad till 495 mnkr.

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 majoritens politik.

Det föreslagna projektet innebär en nyproduktion av 160 allmännyttiga hyreslägenheter. Detta stämmer väl överens med majoritetens mål om ett ökat byggande av allmännyttiga hyresrätter.

Bilagor

1. Reservationer m.m.

2. Nyproduktion av bostäder i kv. Sävlången m.fl. i Årsta, inriktningsbeslut, vid AB Stockholms shems styrelse 2015-12-03, inkl. protokollsutdrag
3. Värdeberäkning daterad 2015-10-12 SEKRETESS enligt OSL 19 kap 2 § finns tillgänglig för kommunstyrelse-/kommunfullmäktigeledamöterna hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, plan 3.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens 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 försämrast. 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 160 hyreslägenheter i projektet Sävlången och Idlången i Årsta till en total investeringsutgift om 495 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

I Vision 2040 – *Ett Stockholm för alla* – pekar Stockholms stad ut ett ökat bostadsbyggande som en viktig framgångsfaktor för att skapa ett Stockholm som håller samman och är en levande stad där alla kan bo.

Totalt planerar Stockholms stad att bygga 140 000 nya bostäder fram till 2040, och AB Stockholmshem har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål genom att byggstarta minst 500 lägenheter under 2016. Bolaget ska därför successivt dubblera sin nyproduktionstakt till år 2019 till ca 1 000 byggstartade lägenheter per år.

Projektet

Fastigheterna Sävlången 2 och Idlången 3 ägs av AB Stockholmshem och ligger i södra delen av stadsdelen Årsta, angränsande till Årstafältet. Fastigheternas befintliga bebyggelse utgörs idag av sex punkthus om fjortonvåningar samt två smalhus i tre våningar, totalt drygt 300 bostäder. Stora delar av fastigheterna är obebyggda eller tagna i anspråk för markparkering. Detaljplanen med planerat samråd i början av 2016 ingår i ett övergripande planprogram för Årstastråket. Programmet syftar till att Stockholms olika delar fysiskt ska kopplas samman till en mer integrerad stadsmiljö. Årstastråket utgör en viktig länk för att koppla samman Årsta mot Gullmarsplan och för att skapa en förbindelse till Årstafältet.

Åtgärder

De nya huskropparna utformas som två s.k. Hybridhus d.v.s. ett punkthus om 14 våningar som sammankopplas med en lamell i fyra våningar med suterräng. Gestaltningen av husen har tagit fasta på den tidigare bebyggelsen i området. I området skapas 160 nya moderna hyresbostäder i en heterogen miljö bestående av både gamla och nya hus. Vidare skapas en ny förskola med fyra avdelningar. Bilparkering för de boende anordnas genom att garage förläggs under de nya husen samt anläggande av fyra platser för bilpool.

Stor omsorg har lagts på lägenhetsutformning med ambitionen att genomgående skapa attraktiva lägenheter med bra planlösningar, ljusinsläpp och tillgång till balkong eller uteplats. En hög nivå planeras avseende den upplevda kvaliteten.

AB Stockholmshem avser att bygga med en jämn fördelning av lägenhetsstorlekar från 2 till 4 r.o.k., där målgruppen i huvudsak är unga och barnfamiljer.

Garage under husen och gården rymmer ca 46 parkeringsplatser. P-tal enligt detaljplanen är ca 0,35 p-platser per lägenhet. Utöver parkering i garage ingår i planen ett antal bilpoolsplatser.

Tidplan

Beslut om start-PM i SBN 2012-01-19	
Samråd beräknas till	2016 kvartal 1
Beslut om antagande i SBN beräknas till	2016 kvartal 4
Detaljplanen beräknas vinna laga kraft	2017 kvartal 2
<u>Tider i genomförandet</u>	
Projektering (ev. skedesindelad)	2012 - 2016
Upphandling byggproduktion	2017- kvartal 2
Byggproduktion	2017- kvartal 3
Inflyttning	2019 – 2020

Risker

Nedan beskrivs de största riskerna i projektet:

1. Lanseringen av SL:s gångport krockar med byggproduktionen.
2. Ledningsomläggning krockar med produktionen samt samordning med Growsmarter som ligger före i byggprocessen.
3. Detaljplanen vinner inte laga kraft och byggproduktionen kan inte påbörjas.
4. Förskolegården ligger på ett u-område (mark som ska upplåtas för allmänna underjordiska ledningar) vilket innebär att utformningen kan behöva förändras.

Bolaget arbetar aktivt och systematiskt, enligt stadens projektstyrningsmetod för stora projekt och investeringar, för att minimera riskerna i projektet.

Uppföljning

Rapportering i projekt som löper enligt fastlagda planer och inom godkänd budget sker till koncernstyrelsen samt kommunfullmäktige i ordinarie tertialrapportering, enligt stadens projektstyrningsmetod för större investeringar. Vid avvikelser enligt ovan eller på särskild begäran från ägaren, rapporteras ärendet i särskild ordning i form av s.k. lägesredovisningar.

Ekonomi

Total projektkostnad inkl. mervärdeskatt är beräknad till 495 Mkr. I budgeten finns en reserv för oförutsedda kostnader om 5 % av entreprenadkostnaden. Hittills upparbetat i projektet är 6,5 mnkr.

En detaljerad ekonomisk bedömning av AB Stockholmsshems investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 3 (SEKRETESS).

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.

1. Inriktningen för nyproduktion av 160 hyreslägenheter i projektet Sävlången och Idlången i Årsta till en total investeringsutgift om 495 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för nyproduktion av 160 hyreslägenheter i projektet Sävlången och Idlången i Årsta till en total investeringsutgift om 495 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

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

Ersätтарыtrande gjordes av Karin Ernlund (C) och Erik Slottnér (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 22 februari 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att projektet utgör ett bra tillskott av hyreslägenheter, i ett område där Stockholmsshem finns representerade redan idag.

Detta ger goda förutsättningar till en effektiv förvaltning av de tillkommande lägenheterna i bolagets bostadsbestånd.

Koncernledningen och stadsledningskontoret välkomnar det föreslagna tillskottet av en förskola i projektet.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser dock att reserven för oförutsedda kostnader är för snålt tilltagen i förhållande till det tidiga beslutsskedet. Det finns risker i projektet som kan påverka tid, kostnad och kvalitet. Inför genomförandebeslutet behöver bolaget fortsatt arbeta aktivt med att minska riskerna och säkerställa att direktavkastningen i projektet fortsatt ligger i linje med jämförbara flerbostadshus i området.

Projektet är att definiera som stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Koncernledningen och stadsledningskontoret uppmanar Stockholmshem att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapporterna. Vid större avvikelser ska bolaget återkomma med särskild lägesredovisning, till styrelse och koncernledning.

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.