

Utlåtande 2016:100 RI (Dnr 112-648/2016)

**AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder
m.m. i kv. Kristinebergs slott 10, Kungsholmen**
Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Inriktningen för nyproduktion av 190 bostäder, samt en förskola i kv.
Kristinebergs slott 10, till en total investeringsutgift om 618 mnkr inkl.
moms, godkänns.

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

Ärendet

Kvarteret Kristinebergs slott 10 är beläget på Kungsholmen. Projektet omfattar nybyggnation av ca 190 lägenheter samt en förskola för 6-8 avdelningar och ca 100 P-platser i garage och 10 på mark. Projektet kalkyleras till en total investeringsutgift om 618 mnkr inklusive moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart under år 2020 med inflyttning under första kvartalet år 2023.

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.

Genom en flytt av bussdepå från nordvästra Kungsholmen till Solna frigörs mark för omkring ca 750 bostäder och kommersiella lokaler. I och med det föreslagna projektet möjliggörs en nybyggnation av 190 lägenheter samt en förskola för 6-8 avdelningar och ca 100 P-platser i garage och 10 på mark. Detta innebär ett viktigt tillskott av hyresrätter i Stockholms innerstad.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Tjänsteutlåtande från styrelsen för AB Familjebostäder
3. Utdrag ur protokoll från styrelsen för AB Familjebostäder
4. Nuvärdeskalkyl SEKRETESS enligt OSL 19 kap 2 § men finns tillgängligt 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) 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 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.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för nyproduktion av 190 bostäder, samt en förskola i kv. Kristinebergs slott 10, till en total investeringsutgift om 618 mnkr inkl. moms, godkänns.

Stockholm den 1 juni 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 och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

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

Ärendet

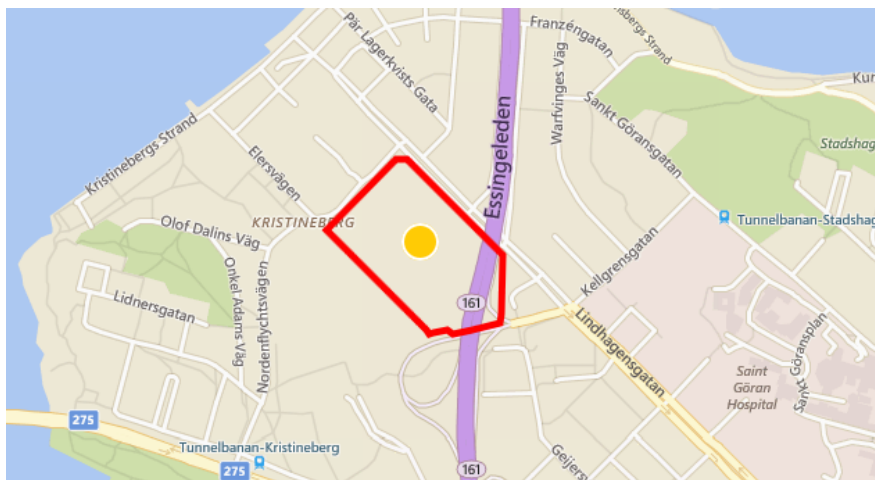
Stockholms stad planerar att bygga cirka 140 000 nya lägenheter fram till år 2030, varav 40 000 fram till år 2020. AB Familjebostäder ska bidra till det ökade nyproduktionsmålet genom att byggstarta minst 500 lägenheter under år 2016, för att år 2017 och framåt trappa upp byggtakten ytterligare till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

SL planerar att flytta sin bussdepå från nordvästra Kungsholmen till Solna och på den mark som frigörs planeras ca 750 bostäder och 80 000 kvm lokaler. Området kommer knyta an till Hornsbergsstrands nybyggda stadsdel och park- och idrottsanläggningar vid Kristinebergs slott.

I planområdet har AB Familjebostäder fått en markanvisning för att bygga ca 170 lägenheter samt en förskola med 6-8 avdelningar. Under planarbetet har möjligheter till den nu föreslagna volymen om 190 lägenheter identifierats. Marken kommer att upplåtas med tomträtt. AB Familjebostäder har idag 427 bostäder i området Kristineberg.

Utbudet av större lägenheter är begränsat i området varför bolaget planerar komplettera med 50 procent 1-2 r.o.k. och 50 procent 3-4 r.o.k.

Projektet på tomträtten kv. Kristinebergs slott 10 bidrar till att stärka bolagets och allmännyttans ställning i stadsdelen och bidrar till fler hyresrätter i innerstaden.



Projektets läge

Projektet

Den 4 februari 2016 fick AB Familjebostäder en markanvisning för motsvarande ca 170 bostäder i kv. Kristinebergs slott 10. Området ingår i programområdet för Nordvästra Kungsholmen som antogs år 2002 i stadsbyggnadsnämnden.

Kvarteret Kristinebergs slott inrymmer, i det nu föreslagna projektet, 190 bostadslägenheter samt även en förskola för 6-8 avdelningar. Kvarteret planeras även inrymma 110 p-platser varav ca 100 i garage och 10 på mark.

Mål och syfte

Projektet bedöms omfatta ca 190 lägenheter samt en förskola.

Lägenhetsfördelningen är inte fastställd men målsättningen är att inrymma hälften smålägenheter om 1-2 r.o.k. inom kommande detaljplan. Eftersom det finns ett begränsat utbud av större lägenheter för familjer i området kommer resterande 50 procent av bostäderna vara 3-4 r.o.k.

Tidplan

Den 23 februari 2016 togs ett inriktningsbeslut i AB Familjebostäders styrelse för vidare godkännande i kommunfullmäktige.

Projektering beräknas påbörjas år 2018 inför ett genomförandebeslut under år 2019.

Upphandling av entreprenör samt byggstart beräknas ske år 2020 för inflyttning 2023.

Organisation

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

Risker

Några risker som identifierats i projektet är följande.

Bostäderna i det aktuella området utsätts för trafikbuller, industribuller, eventuella föroreningar och risker med farligt gods som bör utredas vidare vid planeringen och genomförandet.

Länsstyrelsen har också påtalat risk för olyckor, så kallad samhällsrisk i närliggande detaljplaner, vilket kan påverka den planerade stadsutvecklingen i området.

Miljö

Miljö- och energikrav mäts och följs upp genom energi- och miljöprestandaindex som är del i bolagets certifierade miljöledningssystem. Allt byggmaterial ska bedömas enligt Byggvarubedömningen och kv. Kristinebergs slott liksom alla bolagets nyproduktionsprojekt, projekteras med målsättning att uppnå kraven motsvarande Miljöbyggnad Silver.

Vid den fortsatta planeringen bör miljökonsekvenser avseende trafikbuller, luftföroreningar, externt industribuller och risker med farligt gods utredas vidare.

Ekonomi

En uppskattning av produktionskostnaden baseras på arkitektskisser och har gjorts utifrån erfarenhetsvärden då AB Familjebostäder ännu inte påbörjat sin projektering. Total produktionskostnad bedöms till 618 mnkr inklusive moms.

Kalkylen omfattar bebyggelse med 190 bostäder, förskola samt 110 P-platser varav 100 i garage och 10 på mark.

Bedömd normhyra bedöms utifrån närliggande projekt och ger ett positivt investeringsresultat. En känslighetsanalys ger dock att en kostnadsökning om 5 procent medför ett underskott i projektkalkylen.

Erforderlig normhyra¹ för att täcka produktionskostnader och uppsatta avkastningskrav har bedömts ligga på ca 1 920 kr/kvm BOA/år, vilket bedöms vara jämförbart med andra nyproduktionsprojekt i det aktuella läget.

Efter genomförd projektering kommer en uppdaterad kalkyl presenteras inför genomförandebeslut.

Beredning

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

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 9 maj 2016 följande.

- Inriktningen för nyproduktion av 190 bostäder, samt en förskola i kv.
- Kristinebergs slott 10, till en total investeringsutgift om 618 mnkr inkl.

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.

moms, godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för nyproduktion av 190 bostäder samt en förskola i kv. Kristinebergs slott 10, till en total investeringsutgift om 618 mnkr inkl. moms, godkänns
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Särskilt uttalande gjordes av Sten Nordin m.fl. (M) och Lotta Edholm (L), *bilaga 1*.

Ersättaryttrande gjordes av Karin Ernlund (C) samt från Erik Slottner (KD) som instämde i det särskilda uttalandet av Sten Nordin m.fl. (M) och Lotta Edholm (L).

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 13 april 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet bidrar till att uppnå målsättningen om ett ökat bostadsbyggande. Kungsholmen i Stockholms innerstad är en stadsdel där AB Familjebostäder i nuläget har ett relativt begränsat fastighetsbestånd. Det tillskott av bostäder som utvecklingen av kv. Kristinebergs slott ger, stärker allmännyttans ställning i innerstaden och kompletterar bolagets fastighetsbestånd vilket ger goda förutsättningar för en bra långsiktig förvaltning.

Stadsledningskontoret och koncernledningen ser positivt på att AB Familjebostäder bidrar till att möta flera olika behov av funktioner för det nya stadsutvecklingsområdet genom etablering av parkering och förskola.

Stadsledningskontoret och koncernledningen måste poängtera att AB Familjebostäders underlag för projektet baseras på erfarenhetsbedömningar utifrån ett fortfarande mycket tidigt och ospecificerat underlag. Det finns därmed en stor sannolikhet att volymer och funktioner i planerad bebyggelse och även de bedömda investeringsutgifterna kan komma att justeras. Det är därför av största vikt att AB Familjebostäder, tillsammans med övriga av stadens inblandade aktörer, bevakar att investeringsresultatet bibehålls positivt genom att motverka kostnadsökningar och att intäkter/drifnetton bibehålls.

Markanvisningen omfattade en mindre bedömd volym bostäder, 170 stycken, men under planarbetet har möjligheter till den nu föreslagna volymen om 190 lägenheter identifierats. Koncernledningen och stadsledningskontoret ser mycket positivt på att projektets bostadsvolym kunnat utökas.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att en ny detaljplan krävs och att risker kopplade till markförhållanden måste förtydligas och hanteras under kommande utrednings- och projekteringskedje. Inför genomförande bör också en handlingsplan kring identifierade risker för olyckor, föroreningar och buller utarbetas.

Därför förutsätter Stadsledningskontoret och koncernledningen att AB Familjebostäder inför genomförandeskedet säkerställer att de har ett arbetssätt för identifiering, hantering och minimering av samtliga risker som kan tänkas påverka projektet. Koncernledningen och stadsledningskontoret framhåller samtidigt vikten av att samtliga av stadens involverade aktörer, stadsbyggnadsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden och exploateringsnämnden, bidrar till att hantera ovanstående risker genom ett gott samarbete med AB Familjebostäder.

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

Byggkostnaderna har under de senaste åren stigit kraftigt och inte motsvarats av den generella hyresnivåutvecklingen. Koncernledningen och stadsledningskontoret måste därför även i detta sammanhang betona att AB Familjebostäder tillsammans med stadens berörda nämnder kontinuerligt ser över möjligheten att vid fortsatt planering av projektet verka för lägre produktionskostnader.

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

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

Reservationer m.m.

Stockholms Stadshus AB

Särskilt uttalande gjordes av Sten Nordin m.fl. (M), 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 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.