

Utlåtande 2016:123 RI+IX (Dnr 112-820/2016)

AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder i Lugnet, etapp 3, del av kv. Vågdalen i Hammarby Sjöstad

Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförandet av nyproduktion om ca 113 lägenheter m.m. inom Lugnet etapp 3, del av kv. Vågdalen i Hammarby sjöstad, till en total investeringsutgift om 360 mnkr, godkänns.

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

Ärendet

AB Stockholmshem erhöll under år 2012 en markanvisning för att utveckla bostäder mellan Vävar Johans gata samt Skeppsmäklargatan i blivande del av kvarteret Vågdalen. Projektet utgör den tredje etappen inom området Lugnet. Detaljplanen vann laga kraft i november 2015.

Projektet omfattar nybyggnation av ca 113 lägenheter, till en total investeringsutgift om 360 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart under första kvartalet 2017 och inflyttning under år 2018.

Projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som stort projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler.

Beredning

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

Våra synpunkter

Stockholm behöver fler bostäder. Inte minst hyresrätter råder det stor brist på. Målet för bostadsbyggandet i Stockholms stad är att det ska byggas 40 000 bostäder till år 2020, varav minst hälften ska vara hyresrätter. Av de nya hyresrätterna ska allmännyttan stå för hälften vilket innebär en kraftigt 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 utförsäljning av de allmännyttiga bostadsbolagens lägenheter av historiska mått. 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 låga 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 inom allmännyttan 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 redan för år 2015. Det är ett tydligt resultat av majoritens politik.

Tillskottet av ett hus i kvarteret Vågdalen mellan Vävar Johans gata samt Skeppsmäklargatan kommer tillföra 113 välbehövlige lägenheter i storlekarna 1- 5 rok. i AB Stockholmsshems fastighetsbestånd. Projektet är ett välkommet tillskott både till Stockholms bostadsmarknad och för en effektiv förvaltningsorganisation. Redan idag är AB Stockholmsshem en etablerad fastighetsägare i Hammarby Sjöstad och förvaltar 330 bostäder i området. Den planerade bebyggelsen inrymmer förutom bostäder en förskola och innebär en ny entré till Sjöstaden och en komplettering med nya bostäder i utbyggnaden i Lugnet. Utbyggnadsetappen Lugnet kommer också utgöra en koppling mellan det etablerade Hammarby Sjöstad och det nya centrum som håller på att växa fram i Sicklas gamla industriområde i Nacka kommun.

AB Stockholmshems investeringskalkyl anger ett marginellt positivt resultat för projektet. Projektets höga kostnadsnivå kommer att kräva en mycket god kontroll både avseende produktions- och driftskostnader samt kommande erhållna hyresnivåer. Bolaget bör förutom att ha god kontroll också se över möjligheterna att minska de bedömda kostnaderna.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Tjänsteutlåtande från styrelsen för AB Stockholmshem
3. Utdrag ur protokoll från styrelsen för AB Stockholmshem
4. Investeringskalkyl Lugnet AB Stockholmshem (SEKRETESS enligt offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) 19 kap 1 och 3 §§, finns tillgängligt att läsa för kommunstyrelsens/kommunfullmäktiges ledamöter hos Stockholms Stadshus AB, plan 3, Stadshuset.)

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Cecilia Brinck (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.

Vi anser däremot att det är anmärkningsvärt att föredragande borgarråden i sin anförandertext får med direkt osanning om utvecklingen av bostadsbyggandet under Alliansens år i majoritet. Alliansens stadsbyggnadspolitik medförde att närmare 39 000 bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter, färdigställdes mellan 2006 och 2014, varmed Stockholm nådde upp till den högsta bostadsbyggnadstakten sedan 1970-talet. 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 dock 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.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförandet av nyproduktion om ca 113 lägenheter m.m. inom Lugnet etapp 3, del av kv. Vågdalen i Hammarby sjöstad, till en total investeringsutgift om 360 mnkr, godkänns.

Stockholm den 24 augusti 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 Cecilia Brinck, Johanna Sjö, Markus Nordström, Jonas Nilsson och Lars Jilmstad (alla M) och Lotta Edholm (L) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

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

Remissammanställning

Ärendet

Mål och syfte

AB Stockholmshem är en etablerad fastighetsägare i Hammarby Sjöstad och förvaltar idag 330 bostäder i området. Det föreslagna projektet innebär en komplettering med nya bostäder i etapp 3 av utbyggnaden i Lugnet. Projektet planeras tillföra 113 lägenheter i storlekarna 1- 5 rok. i AB Stockholmshems fastighetsbestånd, vilket blir ett bra tillskott för en effektiv förvaltningsorganisation. Den planerade bebyggelsen kommer även att inrymma en förskola. Området kommer att utgöra en entré till Sjöstaden.

Den planerade bebyggelsen

Som ett led i bolagets arbete med att uppfylla Stadens Vision 2040 och sina ägardirektiv, sökte AB Stockholmshem år 2012 markanvisning av exploateringskontoret för fastigheten Södra Hammarbyhamnen 1:3 och tillsammans med stadsbyggnadskontoret upprättades en ny detaljplan för området. Detaljplanen antogs i stadsbyggnadsnämnden i oktober och vann laga kraft i november 2015.

Utbyggnadsetappen Lugnet utgör en koppling mellan det etablerade Hammarby Sjöstad och det nya centrum som håller på att växa fram i Sicklas gamla industriområde i Nacka kommun. Planområdet begränsas av de befintliga gatorna Vävar Johans gata och Båtbyggargatan.



AB Stockholmshem planerar bygga ett hus mellan Vävar Johans gata samt Skeppsmäklargatan med 113 lägenheter i storlekarna 1-5 r.o.k., varav 50 lägenheter med 1-2 r.o.k.

Huset planeras också inrymma ca 50 garageplatser och drygt 300 cykelplatser. Fyra bilpoolsplatser planeras utmed Vävar Johans gata. Stockholms stad kommer även uppföra en sopsugsterminal bredvid AB Stockholmshems fastighet.

I projektet inryms även en förskola för 70 barn. Södermalms stadsdelsnämnd har även undersökt möjligheten att inplacera ett gruppboende i fastigheten men har därefter tackat nej.

Kollektivtrafik och service

Området är i dag försörjt med bussförbindelse och spårbunden trafik genom tvärbanan.

Skola finns i Sjöstadsskolan, Vittraskolan samt Lugnets skola. Förskolor finns även i intilliggande kvarter.

Kommersiell service finns primärt längs Hammarby Allé och Lugnets Allé och Sickla köp kvarter nås inom 1 km från kvarteret.

Projektering och entreprenadform

Projekteringen har genomförts med hjälp av ramavtalsupphandlade konsulter där processen är uppdelad i tre skeden; program-, system- och förfrågningskedet. Entreprenaden för mark- och stomme avser att genomföras med generalentreprenad och installationer på totalentreprenad.

Tidplan

Bygglovsansökan har inlämnats i maj 2016 och projektering påbörjas efter sommaren för att upphandling av projektet ska kunna ske vid årsskiftet 2016/2017. Byggproduktionen beräknas starta under första kvartalet 2017 för en inflyttning under 2018.

Ekonomi

Produktionskostnaden för den nya bebyggelsen och markarbeten bedöms totalt uppgå till ca 360 mnkr inklusive moms. Investeringskalkylen anger ett marginellt men positivt resultat.

Organisation

Projektet kommer drivas av AB Stockholmsshems avdelning Bygg och Teknik i samarbete med stadens berörda nämnder.

Risker

Byggstart för projektet kan påverkas av byggnadsarbeten för tvärspårvägen som planeras intill fastigheten. En eventuell flytt av en huvudvattenledning kan också påverka projektets tidplan.

Ekonomiska risker som identifierats är främst att byggmarknaden bedöms vara överhettad, vilket kan medföra fördyringar.

Entreprenaden planeras att brytas ned i delar för att hantera dessa risker under projektets genomförande.

Miljö

Den planerade bebyggelsen projekteras utifrån kraven för Miljöbyggnad Silver.

Uppföljning

Rapportering sker regelbundet till nyproduktionschefen eller vid styrgruppsmöten. Rapportering i projekt som löper enligt fastlagda planer och inom godkänd avkastningskalkyl görs till AB Stockholmsshems styrelse och till ägaren i samband med bolagets ordinarie ekonomirapportering. Vid avvikelse eller på särskild begäran kan rapportering ske genom s.k. lägesredovisningar.

Beredning

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

Stockholms Stadshus AB

Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 10 juni 2016 att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

Genomförandet av nyproduktion om ca 113 lägenheter m.m. inom Lugnet etapp 3, till en total investeringsutgift om 360 mnkr, godkänns.

Koncernstyrelsen beslöt för egen del att

1. Genomförandet av nyproduktion om ca 113 lägenheter m.m. inom Lugnet etapp 3, till en total investeringsutgift om 360 mnkr, godkänns.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

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

Ersätтарыttrande gjordes av Erik Slottnér (KD) som instämde i särskilt uttalande gjort av Sten Nordin m.fl. (M) och Lotta Edholm m.fl. (L).

Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 9 maj 2016 har i huvudsak följande lydelse.

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

Den föreslagna bebyggelsen ligger i en attraktiv stadsdel som är försörjd med kommunikationer, skolor och kommersiell service. Koncernledningen och stadsledningen ser positivt att projektet även kan bidra till försörjningen av pedagogiska lokaler för att möta stadens behov.

Koncernledningen och stadsledningen välkomnar också volymen föreslagna cykelplatser samt bilpoolsplatser, vilket ligger i linje med stadens ambitioner för en ekologiskt hållbar stadsutveckling.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är marknadsmässig i den högre delen av intervallet, vilket är motiverat utifrån det specifika läget i området Hammarby Sjöstad. Den bedömda hyresnivån bedöms utifrån förutsättningarna och bruksvärdessystemet som rimlig.

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 förutsätter att aviserade risker hanteras så de inte avsevärt påverkar projektets tidsplan eller totalekonomi.

Projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som stort projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Koncernledningen kommer följa bolagets föreslagna rapportering till styrelsen och ägaren enligt stadens metodik för uppföljning och styrning av stora projekt.

Reservationer m.m.

Stockholms Stadshus AB

Särskilt uttalande gjordes av Sten Nordin m.fl. (M) och Lotta Edholm m.fl. (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.

Tyvär för den rödgrönrosa majoriteten, av ideologiska skäl, en politik som skadar kommunkoncernens långsiktiga finansiella ställning och som medför 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 försämrast 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.

