

Utlåtande 2017: RI+IX (Dnr 112-1656/2016)

AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Säterhöjden i Rågsved

Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Genomförandet av nyproduktion av ca 72 lägenheter och 147 studentbostäder, inom kv. Säterhöjden till en total investeringsutgift om 294 mnkr inkl. moms, godkänns.

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

Ärendet

Projektet Säterhöjden, som omfattar 72 lägenheter och 147 studentbostäder, innebär en investering som bedöms vara strax under 300 mnkr. På grund av att beloppet är så nära den gräns som gäller för stora projekt har AB Familjebostäder (Familjebostäder) föreslagit att det ska godkännas av kommunfullmäktige. Projektet har i de tidigare skedena haft en mindre omfattning än 300 mnkr, vilket gör att det är först inför genomförandeskedet som beslut behandlas av koncernstyrelsen och kommunfullmäktige.

Beredning

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

Våra synpunkter

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 under något år upp till målen för nyproduktionen.

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. Som ett led i detta tog den nuvarande majoriteten initiativ till satsningen på Stockholmshus där målet är att i en hög takt bygga tusentals nya hyresrätter med rimliga hyror.

Det föreslagna projektet innebär ett viktigt tillskott med 72 hyresrätter och 147 studentbostäder.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från styrelsen för AB Familjebostäder
2. Utdrag ur protokoll från styrelsen för AB Familjebostäder
3. Investeringskalkyl Säterhöjden Lgh och Säterhöjden Studenthus AB Familjebostäder (SEKRETESS, enligt OSL 19 kap 1 och 3 §§, finns tillgängligt för kommunstyrelse-/kommunfullmäktigeledamöterna hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, plan 3.)

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Joakim Larsson (M) och borgarrådet Lotta Edholm (L) enligt följande.

Det är en tröttsam retorisk historieförfalskning som majoriteten fortsätter att högst medvetet ägna sig åt. Någon ”historisk utförsäljning” av allmännyttan skedde nämligen inte under Alliansens tid. Detta vet såklart samtliga partier i majoriteten, men väljer ändå att kapitalisera på en cynisk och medveten förvanskning av sanningen. Möjligen kan en del av förklaringen härledas till en motvilja från majoriteten att ta till sig värderingsmodellen av fastigheter. När staden säljer till en köpare som är bostadsrättsföreningen och dess medlemmar blir priset ett helt annat än om staden skulle sälja direkt på den öppna marknaden. Men om staden skulle gå direkt till den öppna marknaden så behöver fastigheten först tömmas på varenda hyresgäst. Det tillvägagångssättet vore inte särskilt önskvärt eller bra för någon.

Det råder en bred politisk enighet om att det behöver byggas betydligt fler bostäder i Stockholm. Alliansen drev en aktiv bostadspolitik och såg till att staden under förra mandatperioden nådde den högsta byggtakten sedan 1970-talet. Det togs fram områdesprogram för helhetsgrepp och genomfördes markanvisningstävlingar på såväl lägsta hyra som på kvalitet och hållbarhet. Hälften av alla markanvisningar gick till hyresrätter och 41,3 procent av alla nya bostäder som byggdes var hyresrätter. Stockholm och landet i stort har en byggtakt som vi inte har sett på decennier. Alliansens framgångsrika bostadspolitik har bidragit till detta, där vi fokuserade på regelförenklingar och snabba planprocesser.

Avslutningsvis är vi därmed fortsatt positivt inställda till möjligheten för människor som bor i stadsdelar som består av nästintill bara hyresrätter att ombilda. Det skulle nämligen kunna ge stadens bostadsbolag större ekonomiska muskler att bygga nya hyresrätter och att genomföra nödvändiga renoveringar av det befintliga beståndet. Alliansen startade en historisk renovering av miljonprogrammen i Stockholm. Det var närmare 2 500 bostäder som var renoverade i slutet av 2014. Vi kan konstatera att 83 procent av hyresgästerna flyttade tillbaka till dessa bostäder. Nu drar den socialdemokratiskt ledda majoriteten ned på ambitionerna för renoveringarna just för att det inte finns kapital nog för att göra både och.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförandet av nyproduktion av ca 72 lägenheter och 147 studentbostäder, inom kv. Säterhöjden till en total investeringsutgift om 294 mnkr inkl. moms, godkänns.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Ann-Margarethe Livh

Kerstin Tillkvist

Ärendet

Projektet Säterhöjden omfattar 72 lägenheter och 147 studentbostäder i Rågsved. AB Familjebostäder är en etablerad fastighetsägare i Rågsved och det föreslagna projektet innebär en komplettering med nya bostäder genom en utveckling av kv. Säterhöjden. Målet med projektet är att skapa nya lägenheter av hög kvalitet, som ska bidra till utvecklingen av stadsdelen.

Upphandlingen av entreprenaden beräknas genomföras under hösten 2016 för att byggproduktionen ska kunna startas under år 2017. Inflyttning beräknas till andra kvartalet år 2018.

Produktionskostnaden för den nya bebyggelsen och markarbeten bedöms totalt uppgå till ca 294 mnkr inklusive moms. Projektet bedöms ge ett positivt investeringsresultat.

Bakgrund

I vision 2040 - Ett Stockholm för alla - anges att det ska byggas 140 000 nya bostäder till 2030, varav 40 000 nya lägenheter byggas fram till 2020. Stadens bostadsbolag ska bidra till att uppnå detta mål genom nyproduktion av 2 500-3 000 lägenheter per år, varav AB Familjebostäder har som ambition att från 2019 successivt dubblera sin nyproduktion till 1 000 påbörjande lägenheter per år.

Projektet Säterhöjden, som omfattar 72 lägenheter och 147 studentbostäder, innebär en investering som bedöms vara strax under 300 mnkr. På grund av beloppet är så nära den gräns som gäller för stora projekt har Familjebostäder föreslagit att det ska godkännas av kommunfullmäktige. Projektet har i de tidigare skedena haft en mindre omfattning än 300 mnkr, vilket gör att det är först inför genomförandeskedet som beslut behandlas av koncernstyrelsen och kommunfullmäktige.

Mål och syfte

Familjebostäder är en etablerad fastighetsägare i Rågsved och har bland sina ägardirektiv att delta i visionsarbetet i Rågsved. Det föreslagna projektet innebär en komplettering med nya bostäder genom en utveckling av kv. Säterhöjden. Projektet planeras tillföra 72 lägenheter och 147 studentbostäder i Familjebostäders fastighetsbestånd, vilket ger ett bra tillskott för en effektiv förvaltningsorganisation.

Den planerade bebyggelsen

Familjebostäder innehar idag tomträtten för fastigheten Säterhöjden 1 i Rågsved. Förslaget innebär ny bebyggelse bestående av studentbostadshus och

flerbostadshus placerade utefter Bjursätragatan.

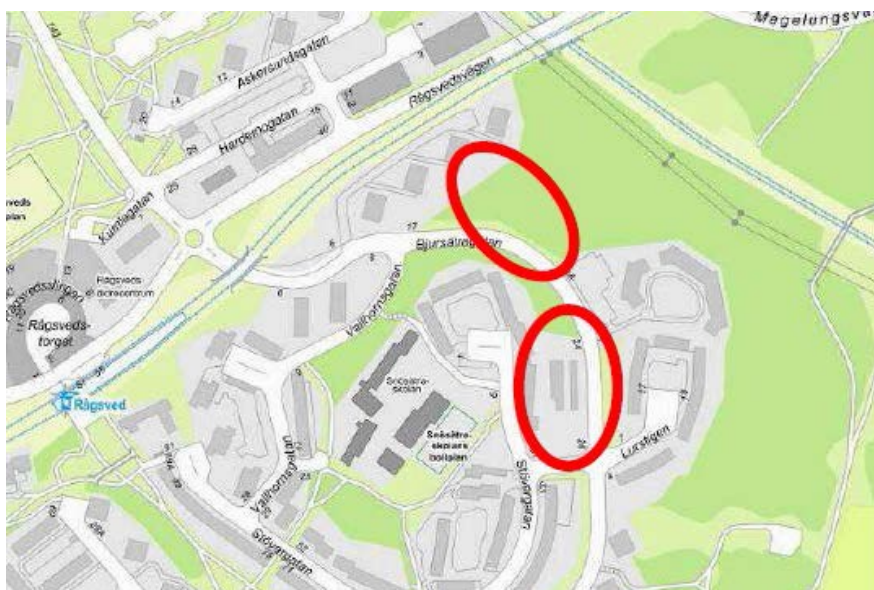


Bild 1. Projektens läge

På tomträtten finns idag två garagelängor, som planeras ersättas av sex lamellhus med lägenheter. För att kunna bygga de sex lamellerna har Familjebostäder ansökt om att få en kompletterande byggrätt på en del av grannfastigheten, Älvsjö 1:1, och därigenom utöka den befintliga tomträtten med ca 1 200 kvm.

Familjebostäder har därutöver ansökt om att få bygga två hus med studentlägenheter nordost om den befintliga tomträtten, på del av fastigheten Älvsjö 1:1 som upplåts med tomträtt.

Av de totalt planerade 219 lägenheterna är ca 75 procent mindre lägenheter eller studentlägenheter.

Projektets målsättning är att skapa nya lägenheter av hög kvalitet i Rågsved. Det ska bidra till utvecklingen av stadsdelen och kompletterar arbetet som Familjebostäder redan bedriver i området i samverkan med andra aktörer.

Tidplan

Familjebostäder tog ett inriktningsbeslut under maj 2014 och genomförandebeslut togs därefter under maj 2016 av styrelsen, som föreslog att projektet skulle godkännas av kommunfullmäktige då det totala investeringsbeloppet ligger nära 300 mnkr. Upphandlingen av entreprenaden beräknas genomföras under hösten 2016 för att byggproduktionen ska kunna startas under 2017. Inflyttning beräknas till andra kvartalet 2018.

Ekonomi

Produktionskostnaden för den nya bebyggelsen och markarbeten bedöms totalt uppgå till ca 294 mnkr inklusive moms. Projektet bedöms ge ett positivt investeringsresultat.

Organisation

Projektet kommer drivas av Familjebostäders projektutvecklingsavdelning, i samarbete med en projektgrupp som omfattar kompetenser inom IT, miljö, el och kommunikation.

Risker

Projektets ekonomi kräver låga produktionskostnader eftersom betalningsviljan i Rågsved är relativt låg.

Studentbostäder är inte beprövat i Rågsved, men marknaden bedöms vara bra.

Stockholm Vatten har en ledning mellan husen i område 2 som kan utgöra en risk.

Dagvattenhanteringen för området är problematisk p.g.a. läget vid en banvall.

Miljö

Projektet ska ta hänsyn till Familjebostäders miljöprogram, men på grund av snäva ekonomiska ramar kan projektet ha svårt att klara att projekteras med målsättning Miljöbyggnad Silver.

Uppföljning

Rapportering ska ske regelbundet till Familjebostäders styrelse och till Stockholms Stadshus AB i samband med bolagets ordinarie ekonomirapportering. Vid avvikelser 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

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 12 december 2016 följande.

Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

Genomförandet av nyproduktion av ca 72 lägenheter och 147

studentbostäder, inom kv. Säterhöjden till en total investeringsutgift om 294 mnkr inkl. moms, godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av nyproduktion av ca 72 lägenheter och 147 studentbostäder, inom kv. Säterhöjden till en total investeringsutgift om 294 mnkr inkl. moms, godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart

Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 7 november 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Bostadsbyggandet är högt prioriterat. Fram till år 2030 ska 140 000 bostäder byggas, varav 40 000 ska byggas till år 2020. Särskilt byggandet av energieffektiva hyresrätter med rimliga hyror ska prioriteras.

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

Tillskottet av studentbostäder, som planeras i projektet, ser stadsledningskontoret och koncernledningen som mycket positivt. Det ger förutsättningar för en ökad mångfald i området och möter det stora behov av studentbostäder som råder.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är marknadsmässig. Den bedömda hyresnivån bedöms utifrån förutsättningarna och bruksvärdesystemet som rimlig.

Investeringskalkylen anger ett positivt resultat, men projektet kommer att kräva en mycket god kontroll både avseende produktions- och driftskostnader samt kommande erhållna hyresnivåer.

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

Projektet med de två delarna 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.