



**Styrelseärende
Styrelsen 2019-09-05
Ärende 9**

Till styrelsen

Svar på skrivelse om betydelsen av centrumanläggningar

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Svaret på skrivelsen godkänns och denna anses därmed besvarad.

Vällingby den 21 augusti 2019

Åsa Steen
Vice VD

Ärendet

Vice ordföranden Clara Lindblom (V) överlämnade vid styrelsemötet den 13 juni 2019 en skrivelse om betydelsen av centrumanläggningar. I skrivelsen ställs följande frågor:

1. I vilka stadsdelar äger bolaget hela eller delar av centrumfastigheterna?
2. Vilken påverkan har lokalintäkterna från centrumfastigheterna på bolagets samlade resultat?
3. Vilken roll har bolaget i trygghetsarbetet i stadsdelar där bolaget även äger centrum?
4. Vilka planer har bolaget för centrumutvecklingen?

Svar på skrivelsen

Nedan följer bolagets svar på frågorna i skrivelsen:

1. Stadsdelar där bolaget äger hela eller delar av centrumfastigheterna

Vällingby – c:a 95 % av centrumfastigheterna

Kärrtorp – c:a 85 % av centrumfastigheterna

Björkhagen – samtliga centrumfastigheter

Östberga – hela anläggningen

Dalen – hela anläggningen

Tensta – vissa butiks/kontorslägen utanför gallerian

Husby – hela centrumanläggningen vid norra tunnelbaneuppgången

Akalla – minoritetsägare med spridda fastigheter främst vid den sydöstra tunnelbaneuppgången.

2. Lokalintäkternas påverkan på bolagets resultat

År 2018 stod hyresintäkterna från centrumanläggningarna för omkring 10 % av bolagets totala hyresintäkter (bostäder, lokaler och bilplatser).

3. Bolagets roll i trygghetsarbetet

Ett tryggt närcentrum påverkar den upplevda tryggheten i närområdet positivt. Av den anledningen är det av största vikt att centrumanläggningarna sköts på ett ansvarsfullt och korrekt sätt. Bolaget har ett väl utvecklat system och en intern centrumorganisation för att säkerställa och följa upp drift, skötsel, trygghet och marknadsföring.

Vällingby Centrum har en särställning bland bolagets centrumanläggningar. Med sin storlek, sitt breda utbud och stora upptagningsområde är den en etablerad handelsplats i Västerort som verkar i en väl fungerande marknad. De övriga centrumanläggningarna fungerar mer som närcentra, med mer begränsad efterfrågan och skall fylla en servicefunktion för de boende i området. Här har bolaget ett stort ansvar för att säkerställa att de behov som finns i området uppfylls. Stora resurser läggs på att attrahera rätt hyresgäster och verksamheter i en mix som gör platsen attraktiv och trygg för de boende.

En förutsättning för att platsen skall fungera är att den upplevs som trygg. I Husby Centrum har bolaget ägnat stor energi åt att försöka lösa den frågan. Ett omfattande dialogarbete med de boende har resulterat i ett antal åtgärder för att attrahera människor i alla åldrar, framförallt kvinnor och barn till platsen.

4. Bolagets planer för centrumutvecklingen

Svenska Bostäder arbetar kontinuerligt med att utveckla centrumanläggningarna i syfte att ge handlare och andra hyresgäster förutsättningar att bedriva sina verksamheter på ett framgångsrikt sätt. De bästa förutsättningarna för utvecklingsarbetet är då vi som fastighetsägare har kontroll över hela eller största delen av centrumanläggningen och kan ta ett samlat grepp över utvecklingen.

Investeringar i centrumanläggningar innebär även en positiv påverkan på området runt omkring och kan därmed öka attraktiviteten och värdet på det närliggande fastighetsbeståndet.

Vällingby Centrum – Vällingby C ska ha ett konkurrenskraftigt utbud av butiker och restauranger, kompletterat med service, kultur och upplevelser, så att boende i marknadsområdet väljer Vällingby C som förstahandsalternativet. Målsättningen är att Vällingby C ska vara ett attraktivt alternativ att etablera sig för ägare av butiker och restauranger, det ska vara fullt uthyrt till marknadsmässiga hyror och med välmående hyresgäster. Centrumledningen arbetar aktivt med att skapa en trygg miljö för boende och besökare och att hålla fastigheterna i gott skick.

I stadens budget för 2019 uppdras åt bolaget att utreda förutsättningar för och konsekvenser av en eventuell avyttring av Vällingby C.

Husby Centrum – platsen utvecklas i ett större ombyggnadsprojekt som bedöms vara slutfört inom de närmaste åren. Här renoveras samtliga fastigheter och lokaler skapas för att serva de boende i området. Ett brett nätverk har byggts upp med både boende, eldsjälur, föreningar och andra samarbetspartners på platsen. I takt med att centrumet färdigställs kommer det att krävas insatser från bolagets sida med att mobilisera företagarna till en företagarförening. Bolaget har även ett stort ansvar i att fortsätta driva de mjuka frågorna.

Kärrtorps Centrum – en förädling pågår där bolaget strävar efter att utveckla centrumet i takt med efterfrågan. Här finns ett nära och fungerande samarbete med företagarna i en företagarförening.

Björkhagens Centrum – här finns ett starkt intresse från de boende att utveckla centrumet. Bolaget har under 2019 inlett ett projekt med att rusta upp lokaler för att ge plats åt nya verksamheter som riktar sig till de boende i området.

Östberga Centrum – bolaget arbetar vidare med att skapa förutsättningar för det nya kulturhuset och ateljéföreningen.

Dalens Centrum – ett relativt nyrenoverat och omstrukturerat centrum som fungerar väl. Kontinuerligt arbete med att skapa goda förutsättningar för handlare och verksamheter.

Akalla Centrum – bolaget renoverar bostadsfastigheter och ser till att göra ansvarsfulla lokaluthyrningar.

Tensta Centrum – bolaget renoverar bostadsfastigheter och ser till att göra ansvarsfulla lokaluthyrningar.

Bilaga

Skrivelse från Clara Lindblom.

Till styrelsen i Svenska Bostäder

Skrivelse om betydelsen av centrumanläggningar

Stadens bostadsbolag fyller en viktig roll i utvecklingen av våra lokala centrum, inte minst i trygghetsarbetet som bedrivs så förtjänstfullt i flera stadsdelar i ytterstaden. Bolagen tar som stora fastighetsägare ett avsevärt ansvar för att trygga samordningen av fastighetsägare när det gäller arbetet med att skapa en positiv stads- och centrumutveckling. Dessa insatser underlättas när bolagen även äger det lokala centrumet, förutom ett större lägenhetsbestånd.

Om fastighetsbeståndet minskar försämras samtidigt förutsättningarna för bolagen att vara drivande i trygghetsarbetet, då omfattningen av de bostadssociala insatserna måste relateras till bolagens bestånd och möjligheten att på sikt öka värdet i fastigheterna. Med ägardirektiven i 2019 års budget, utan tydliga uppdrag om utveckling av centrum i områden där bolagen är närvarande, ser vi också risker för en minskad närvaro i ytterstaden på grund av befarade ombildningar i elva stadsdelar och eventuella försäljningar av förortscentrum.

För att få en bättre bild av läget i bolaget vill vi därför få en belysning av följande frågor:

1. I vilka stadsdelar äger bolaget hela eller delar av centrumfastigheterna?
2. Vilken påverkan har lokalintäkterna från centrumfastigheterna på bolagets samlade resultat?
3. Vilken roll har bolaget i trygghetsarbetet i stadsdelar där bolaget även äger centrum?
4. Vilka planer har bolaget för centrumutvecklingen?

Stockholm den 13 juni 2019

Clara Lindblom (V)