

Utlåtande 2009:3 RV (Dnr 302-2842/2008)

**Förvärv av exploateringsmark och entreprenadprojekt
Fastigheterna Räknestickan 1, del av Vattenfallet 4, Årstadalsskolan 3
samt del av Plomben 6 och 7 m.m.**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

AB Stockholmshems överenskommelse med JM AB/AB Borätt om förvärv av fastigheterna Räknestickan 1, del av Vattenfallet 4, Årstadalsskolan 3 samt del av Plomben 6 och 7 m.m. inklusive entreprenadkontrakt för uppförande av bostadshus på respektive fastighet för totalt 759 mnkr med avsikt att dessa fastigheter skall upplåtas med hyresrätt godkänns.

Föredragande borgarrådet Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

AB Stockholmshem har tecknat en överenskommelse med JM AB om förvärv av fyra äganderättsfastigheter i Råcksta, Årstadal och Örnsberg, med en total köpeskilling för nyckelfärdiga hus om 759 mnkr, varav 125 mnkr avser förvärv av fastigheterna inklusive hittills nedlagda entreprenadkostnader.

De aktuella fastigheterna är Räknestickan 1 i Råcksta, 83 lägenheter med planerad byggstart kvartal 1 2009 och planerad inflyttning kvartal 3-4 2010, kostnad 146 mnkr. För 118 mnkr förvärvas 70 lägenheter i fastigheten Vattenfallet 4 i Råcksta med planerad byggstart kvartal 4 2009 och planerad inflyttning kvartal 1-2 2011. Årstadalsskolan 3 i Årstadal, 78 lägenheter och en lokal, pris 207 mnkr med planerad byggstart kvartal 1 2009, planerad inflyttning kvartal 3-4 2010. Samt delar av Plomben 6 och 7 och Hägersten 11 i Örnsberg,

totalt 140 lägenheter med planerad byggstart kvartal 3 2009 och inflyttning kvartal 4 2010 - kvartal 4 2011, pris 288 mnkr.

Överenskommelsen innebär att AB Stockholmshem fullföljer de byggentreprenader som projekterats av JM. Fullföljandet av entreprenaderna ingår som en tvingande förutsättning för att förvärven ska kunna genomföras. Entreprenaderna kommer att utföras till fast pris. Byggentreprenaderna ska uppföras med av JM nyligen uppförda bostadsbyggnader som referensobjekt men med JM:s nya standard för energiåtgång, 75-80 kWh/kvm. AB Stockholmshem och JM genomförde 2003 en affär som i stora drag liknar den nu aktuella.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB med anledning av att AB Stockholmshem har tecknat en överenskommelse med JM AB om förvärv av fyra äganderättsfastigheter för en total köpeskilling om 759 mnkr. Då förvärvet överstiger 300 mnkr hemställer bolagsstyrelsen om kommunfullmäktiges godkännande i ärendet.

Mina synpunkter

Det är många som vill bo och verka i Stockholm. Det är därför angeläget att byggtakten är fortsatt hög och jämn även i tider av sämre konjunkturläge.

Stockholms tre kommunala bostadsbolag ska vara aktiva fastighetsägare. Aktiv fastighetsförvaltning handlar om möjligheten till att köpa, sälja och byta fastigheter, men också om att bolagen ska underhålla och upprusta sina befintliga fastigheter och bygga nya bostäder i Stockholm.

Tack vare den bostadspolitik som vi fört i Stockholm med försäljningar står stadens tre bostadsbolag mycket starka ekonomiskt i en tid när konjunkturen viker och efterfrågan på bostadsrätter har försvagats. Det är positivt att de kommunala bostadsbolagen kan gå in och fullfölja byggandet av dessa bostäder för att hålla uppe byggtakten i Stockholm.

Bilagor

1. Protokollsutdrag samt avtal, styrelsen för AB Stockholmshem, 2008-12-11
2. Protokollsutdrag, styrelsen för Stockholms Stadshus AB, 2008-12-15

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet *Carin Jämtin* (s) enligt följande.

Det är värt att framhålla det absurda i att den borgerliga majoriteten istället för att genomföra egna projekt för att färdigställa nya hyresrätter på den egna marken förvärvar redan projekterade projekt av andra aktörer. Allmännyttan klarar inte enligt de prognoser de beting de fått av kommunfullmäktige, bland annat för att staden prioriterat att sälja och anvisa mark till bostadsrättsproducenter. Man har istället aktivt minskat mångfalden på Stockholms bostadsmarknad, både när det gäller upplåtelseformer och aktörer. Nu tillskapar man dyra lägenheter, till kostnader för de egna hyresgästerna. Det är en följd, inte av borgerlig politik, utan av lågkonjunkturen och finanskrisen som minskat JM:s intresse att genomföra dessa redan avtalade projekt.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet *Yvonne Ruwaida* (mp) enligt följande.

För att planerade projekt ska kunna genomföras i dessa kristider är det i vissa fall nödvändigt att staden förvärvar projekten. Detta får dock inte se som ett generellt förfarande, istället bör en större andel projekt redan från början genomföras av bostadsbolagen. Det är viktigt att det byggs hyresrätter så att en balans mellan olika boendeformer skapas.

Man kan dock ifrågasätta projektet i Årstadal eftersom det naggar i kanten av en viktig grönskorridor och dessutom har för högt exploateringsstal.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

AB Stockholmshems överenskommelse med JM AB/AB Borätt om förvärv av fastigheterna Räknestickan 1, del av Vattenfallet 4, Årstadalsskolan 3 samt del av Plomben 6 och 7 m.m. inklusive entreprenadkontrakt för uppförande av bostadshus på respektive fastighet för totalt 759 mnkr med avsikt att dessa fastigheter skall upplåtas med hyresrätt godkänns.

Stockholm den 14 januari 2009

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Joakim Larsson

Kerstin Tillkvist

Reservation anfördes av *Inger Stark* (v) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta följande

1. Ärendet avslås
2. Därutöver anføres följande:

Stockholm bostadsmarknad är svår för den som inte kan eller vill köpa sig en bostadsrätt. Den som varken har pengar eller kontakter är hänvisad till Stockholms stads bostadskö men där är väntetiden lång, ofta över tio år i de mer centrala delarna. Många hyresvärdar tillämpar särskilda krav på inkomst vilket gör att många inte når upp i inkomstnivå och inte kan få en lägenhet även om de stått länge i kön. Andrahandshyresmarknaden är snårig och godtycklig. Den som är bostadslös kan antingen konsultera gratis Internetsidor med bostadsannonser där det är oerhört många som söker eller betala för att få samma tjänst och eventuellt ha lite större chanser att hitta en lägenhet. Många gånger är hyran för en lägenhet som hyrs ut i andra hand oerhört hög och hyrestiden relativt begränsad.

Den borgerliga majoriteten i Stockholms stadshus säger sig vilja öka rörligheten och valfriheten på Stockholms bostadsmarknad och vill därför införa ägarlägenheter. Genom ägarlägenheter införs en ägandeform som mer liknar den som råder i övriga Europa, var och en äger sin egen lägenhet och det gemensamma är reduceras till ett nödvändigt minimum som port och trapphus. Tvättstugor, innergårdar med grill och odlingar, gemensamhetslokal, gästrum, grovsoprum som finns i många bostadsrättsföreningar i Sverige lyser oftast helt med sin frånvaro i övriga Europa. Möjligheten för lägenhetsägaren att hyra ut sin lägenhet till vem som helt bidrar till en hög omsättning av boende och kontakten mellan grannar försvåras. I många andra huvudstäder i Europa är det enklare att hitta bostad än i Stockholm men kontrollerna färre, osäkerheten större och om boendet blir bra eller inte beror på vem man råkade få hyra av.

Införandet av ägarlägenheter i Stockholm kommer att cementera och legalisera den svårkontrollerade och ofta utnyttjande andrahandshyresmarknad som finns i Stockholm. Den som har kapital kan köpa sig en ägarlägenhet, hyra ut den under några år och på så sätt finansiera eventuella lån eller sitt eget boende någon annanstans. Skillnaden mellan dem som har råd att välja vart de vill bo och de som inte kan kommer att öka, svårigheter att få tillstånd renoveringar eller införandet av gemensamma utrymmen i fastigheter kommer att försvåras. Den borgerliga majoriteten bör, om de verkligen vill öka rörligheten och valfriheten på Stockholms bostadsmarknad, satsa på att bygga fler hyresrätter och utöka allmännyttans bestånd, inte cementera en i dagsläget illegal andrahandsmarknad.

Särskilt uttalande gjordes av *Carin Jämtin*, *Tomas Rudin*, *Teres Lindberg* och *Malte Sigemalm* (alla s) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (s) i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande gjordes av *Emilia Hagberg* (mp) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (mp) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

AB Stockholmshem har tecknat en överenskommelse med JM AB om förvärv av fyra äganderättsfastigheter i Råcksta, Årstadal och Örnberg, med en total köpeskilling för nyckelfärdiga hus om 759 mnkr, varav 125 mnkr avser förvärv av fastigheterna inklusive hittills nedlagda entreprenadkostnader.

Räknestickan 1 i Råcksta

Pris 146 mnkr

83 lägenheter

Planerad byggstart kvartal 1 2009, planerad inflyttning kvartal 3-4 2010.

Vattenfallet 4, del av, i Råcksta

Pris 118 mnkr

70 lägenheter

Planerad byggstart kvartal 4 2009, planerad inflyttning kvartal 1-2 2011.

Årstadalsskolan 3 i Årstadal

Pris 207 mnkr

78 lägenheter, 1 lokal

Planerad byggstart kvartal 1 2009, planerad inflyttning kvartal 3-4 2010.

Plomben 6 och 7, del av, samt Hägersten 11, del av, i Örnberg (fastighetsdelarna ägs av AB Borätt, dotterbolag till JM AB)

Pris 288 mnkr

140 lägenheter

Planerad byggstart kvartal 3 2009, planerad inflyttning kvartal 4 2010 - kvartal 4 2011.

Överenskommelsen innebär att AB Stockholmshem fullföljer de byggentreprenader som projekterats av JM. Fullföljandet av entreprenaderna ingår som en tvingande förutsättning för att förvärven ska kunna genomföras. Entreprenaderna kommer att utföras till fast pris. Byggentreprenaderna ska uppföras med en av JM nyligen uppförda bostadsbyggnader som referensobjekt men med JM:s nya standard för energiåtgång, 75-80 kWh/kvm. AB Stockholmshem och JM genomförde 2003 en affär som i stora drag liknar den nu aktuella.

BEREDNING

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB med anledning av att AB Stockholmshem har tecknat en överenskommelse med JM AB om förvärv av fyra äganderättsfastigheter för en total köpeskilling. Då förvärvet överstiger 300 mnkr hemställer bolagsstyrelsen om kommunfullmäktiges godkännande i ärendet.

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB:s styrelse beslutade vid sitt sammanträde den 18 december 2008 att

AB Stockholmshems överenskommelse med JM AB/AB Borätt om förvärv av fastigheterna Räknestickan 1, del av Vattenfallet 4, Årstadalsskolan 3 samt del av Plomben 6 och 7 m.m. inklusive entreprenadkontrakt för uppförande av bostadshus på respektive fastighet för totalt 759 mnkr med avsikt att dessa fastigheter skall upplåtas med hyresrätt godkänns.

Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 5 december 2008 har i huvudsak följande lydelse.

Enligt kommunfullmäktiges ägardirektiv skall bostadsbolagen bedriva en aktiv förvaltning av sitt fastighetsbestånd, vilket kan innebära både köp och försäljning av fastigheter. Mot bakgrund mot vad som redovisats ovan kan affären med JM AB anses godtagbar för AB Stockholmshem. Stadsledningskontoret och koncernledningen tillstyrker därför förslaget till förvärv.