

Utlåtande Rotel I+IX (Dnr KS 2018/296)

AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder på Vårbergsvägen, Skärholmen

Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Inriktningen för nybyggnation omfattande ca 225 lägenheter på fastigheten Skärholmen 2:1 och del av fastigheterna Brännholmen 1, Eldholmen 1 och Ekholmen 1, till en total investeringsutgift om 523 mnkr inkl. moms, godkänns.

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

Ärendet

Stockholms stad planerar för 140 000 nya bostäder åren 2010-2030, med delmålet 40 000 bostäder åren 2014-2020. I stadens budget för 2018 har bostadsmålet kompletterats med ytterligare ett delmål som innebär 80 000 bostäder åren 2014-2025 för att säkerställa en fortsatt hög byggtakt. AB Svenska Bostäder arbetar aktivt för att bidra till att uppnå detta mål genom att till år 2019 öka takten i nyproduktionen till ca 1 000 byggstartade lägenheter per år.

I linje med de ökade målen för bostadsproduktion ansökte AB Svenska Bostäder i september 2016 om en förnyad markanvisning för den mark som delvis ligger vid Vårbergsvägen, på fastigheten Skärholmen 2:1 och del av de egna fastigheterna Brännholmen 1, Eldholmen 1 och Ekholmen 1. I markanvisningsavtalet bedöms området kunna bereda plats för ca 210 lägenheter.

Detaljplanen antas vinna laga kraft kring årsskiftet 2018/2019. Med dessa förutsättningar är de första bostäderna klara för inflyttning senvåren 2021.

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. Dessa ombildningar skedde framförallt i Stockholms innerstad och i närförort. Även Skärholmen påverkades antalet allmännyttiga hyresrätter kraftigt, beståndet minskade med nästan 40 procent i stadsdelen under perioden.

Många av de lägenheter som såldes i Stockholm 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. Det är i dag mycket svårt att få tag på en bostad för dem som saknar stora ekonomiska resurser, särskilt i stadens centralare delar. 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. Därför har vi lagt om bostadspolitiken i Stockholm. Ombildningarna stoppades direkt efter valet och samtidigt är målet för bostadsbyggandet högt. Det ska byggas 40 000 bostäder till år 2020, varav minst hälften ska vara hyresrätter. Just nu byggs det i rekordtakt i Stockholm. Under år 2017 påbörjades mer än 7 500 bostäder, vilket motsvarar en takt i byggandet som är högre än under miljonprogrammet.

Det föreslagna projektet är ett en viktig del av Fokus Skärholmen och kommer bidra till att antalet allmännyttiga hyresrätter i området återigen ökar. Projektet Fokus Skärholmen syftar till att förstärka stadsdelsområdets existerande kvalitéer samt att pröva nya arbetsmetoder för att skapa ett varierat och omfattande bostadsbyggande med höga kvalitéer till rimliga priser. Projektet innebär ett tillskott på cirka 6000 nya bostäder i en stadsdel som har goda förutsättningar att växa genom ett stort tillskott av nya bostäder och att projektet bidrar till att stärka social hållbarhet kan Skärholmen utvecklas ytterligare.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Tjänsteutlåtande AB Svenska Bostäder
3. Utdrag ur protokoll vid Svenska Bostäders styrelse 8 februari 2018
4. Värderingskalkyl (SEKRETESS enligt OSL enligt 19 kap 1 och 3 §§ finns tillgänglig för kommunstyrelse-/kommunfullmäktigeledamöterna hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, plan 3.)

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson och Cecilia Brinck (alla 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.

Det råder en bred politisk enighet om att det behöver byggas betydligt fler bostäder i Stockholm. Alliansen drev under förra mandatperioden en aktiv bostadspolitik och såg till att staden 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 har nu en byggtakt som vi inte har sett på decennier. Men med tanke på att Alliansen lämnade över 122 000 bostäder i olika skeden hade allt annat varit minst sagt anmärkningsvärt. Det innebär också att samtliga bostäder som byggdes fram till 2018 är projekt som Alliansen initierade. Allt detta är fakta, oavsett vad det ansvariga borgarrådet i föreliggande ärende försöker ge sken av. Vi vill även påpeka att Stockholmshuset inte resulterat i lägre hyreskostnader, något som var målet med ”konceptet”.

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 socialdemokratiskt ledda 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 ytterstaden 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 att majoriteten kommer mer än fördubbla kommunkoncernens skuldbörda till omkring 50 miljarder kronor vid utgången av innevarande mandatperiod. En sådan ökningstakt på kommunkoncernens låneskuld inte är långsiktigt hållbar. Den ökade skuldutvecklingen kan komma att medföra en försämrad kreditvärdighet vilket, tillsammans med en normalisering av ränteläget, riskerar att öka kapitalkostnaderna på ett sätt som på sikt kommer att tränga undan driftmedel.

Grunden för stockholmarnas gemensamma välfärd är att säkra stadens finanser och bygga upp stadens finansiella tillgångar. Det kräver en aktiv förvaltning av stadens fastighetsbestånd och strategiska avyttringar av tillgångar som inte utgör stadens kärnverksamhet. Med Alliansens politik hade lånebehovet varit mindre också för kommunkoncernens nuvarande investeringsvolym.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för nybyggnation omfattande ca 225 lägenheter på fastigheten Skärholmen 2:1 och del av fastigheterna Brännholmen 1, Eldholmen 1 och Ekholmen 1, till en total investeringsutgift om 523 mnkr inkl. moms, godkänns.

Stockholm den 11 april 2018

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Ann-Margarethe Livh

Ulrika Gunnarsson

Särskilt uttalande gjordes av Anna König Jerlmyr, Cecilia Brinck, Dennis Wedin, Markus Nordström och Lars Jilmstad (alla M) och Lotta Edholm (L) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersätтарыttrande gjordes av Karin Ernlund (C) och Erik Slottnér (KD) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Bakgrund

Stockholms stad planerar för 140 000 nya bostäder åren 2010-2030, med delmålet 40 000 bostäder 2014-2020. I stadens budget för 2018 har bostadsmålet kompletterats med ytterligare ett delmål som innebär 80 000 bostäder 2014-2025 för att säkerställa en fortsatt hög byggtakt. AB Svenska Bostäder arbetar aktivt för att bidra till att uppnå detta mål genom att till år 2019 öka takten i nyproduktionen till cirka 1 000 byggstartade lägenheter per år.

I linje med de ökade målen för bostadsproduktion ansökte Svenska Bostäder i september 2016 om en förnyad markanvisning för den mark som delvis ligger vid Vårbergsvägen på fastigheten Skärholmen 2:1 och del av de egna fastigheterna Brännholmen 1, Eldholmen 1 och Ekholmen 1. I markanvisningsavtalet bedöms området kunna bereda plats för cirka 210 lägenheter.

Ärendet

Markanvisning för 210 lägenheter erhöles i oktober 2017. Start-PM togs redan 2015 i Stadsbyggnadsnämnden då detta är en del av Fokus Skärholmen. Detaljplanearbetet pågår enligt plan. En av ramavtalsentreprenörerna för Stockholmshuset har utsetts och deltar i detaljplanearbetet.

Detaljplanen för Vårbergsvägen är en del av Fokus Skärholmen som syftar till en utveckling av stadsdelsnämndsområdet Skärholmen, det vill säga stadsdelarna Skärholmen, Sättra, Bredäng och Vårberg. Satsningen är förvaltningsövergripande och avsikten är att tillföra området minst 4 000 bostäder och förbättra stadskvalitéerna. Fokus Skärholmen ska vara ett profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling.

Den nya bebyggelsen kommer ligga norr om Vårbergsvägen i Skärholmen, fördelad på tre fastigheter.

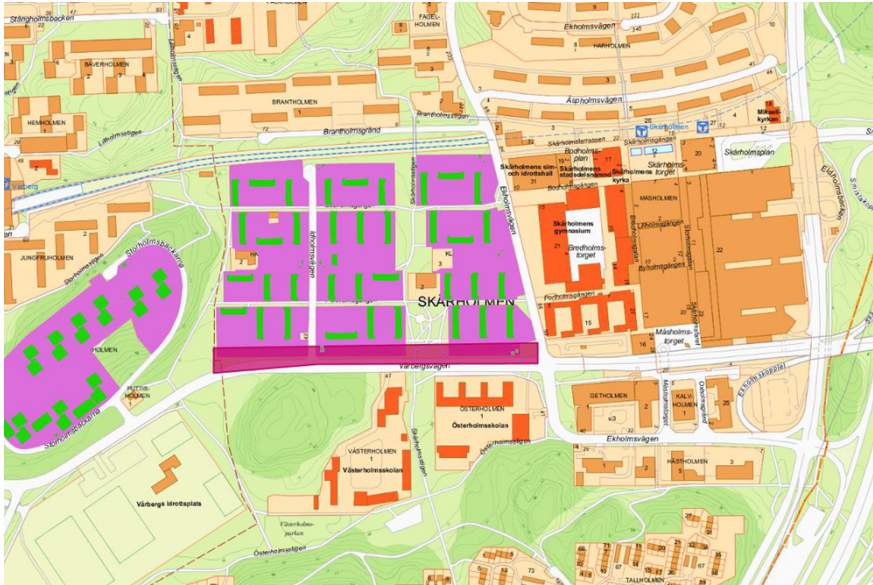


Bild 1, Grönfärggade hus tillhör AB Svenska Bostäder, mörklila område visar placering av ny bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen utgörs till stor del av AB Svenska Bostäders hus från 1960-talet. En förskola som förvaltas av Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) finns mitt i den befintliga bebyggelsen.

AB Svenska Bostäder äger och förvaltar nio fastigheter i Skärholmen och tre fastigheter i grannområdet Vårberg. Distriktet Söderort förvaltar närliggande bostäder i området och har en väl fungerande organisation med stora möjligheter att på ett bra sätt ta hand om ytterligare nyproduktion.

Området är väl försörjt med kollektivtrafik och inom en radie på ca 500 meter från den planerade bebyggelsen ligger både Skärholmens och Vårbergs tunnelbanestationer, där stadsdelsområdet knyts ihop med innerstaden via röda linjen.

I Skärholmens centrum som ligger ca 500 meter från området, finns ett stort och varierat utbud av butiker, restauranger och service. Cirka 1,5 km från området ligger Kungens kurva, ett storskaligt handelsområde med kommersiell service.

Parkeringslösning

Stora delar av den nya bebyggelsen kommer ligga på befintliga markparkeringar tillhörande Brännholmen 1, Eldholmen 1 och Ekholmen 1. Projektet omfattar en omstrukturering av dessa platser som ingår i

helhetslösningen av parkeringsplatser. Merparten av parkeringsplatserna för de blivande hyresgästerna kommer att rymmas inom de befintliga markparkeringarna i AB Svenska Bostäder fastighetsbestånd i Skärholmen. Det finns många externa hyresgäster och vakanser i området. De platser som inte kan rymmas på befintliga parkeringar löses med ett garage. Stockholmshuset har inte garage inom grundkonceptet och detta projekt utgör alltså ett undantag. Staden tillämpar s k Grönt p-tal vilket innebär att delar av ”traditionellt” p-tal kan ersättas med andra lösningar. Exempel på sådana är närhet till kollektivtrafik och bilpool.

Mål

De nya husen kommer att byggas inom konceptet Stockholmshuset och följer därmed mål för dessa avseende ekonomi, energianvändning och gestaltning.

Grundkonceptet är hus utan garage. Målet avseende ekonomi försvåras då garage behöver byggas. Storleken är dock inte fastställd, men har i ärendet bedömts till 40 platser.

Tidplan

Detaljplanarbetet startade i december 2015 och planen beräknas antas i stadsbyggnadsnämnden kvartal 2 2018. Genomförandebeslut för projektet planeras preliminärt till kvartal 4 2018 för AB Svenska Bostäders styrelse och beslut i kommunfullmäktige kvartal 1 2019.

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft kring årsskiftet 2018/19.

Bedömningen är att staden ska vara klar med markarbeten kvartal 2 2019. Med dessa förutsättningar gjuts bottenplattan vintern 2020 och bostäderna står klara för inflyttning successivt från senhösten 2021.

Ekonomi

Investeringen omfattar 523 mnkr. Investeringen i kronor per uthyrningsbar area är högre än konceptmålen bl.a. på grund av garagebyggnation. Utförligare information finns i bilaga.

Risker

Identifierade risker är överklagande av detaljplanen, exploateringskontorets flytt av ledningar i Vårbergsvägen, grundläggningsförhållanden, krav på garage samt prisutvecklingen för byggande.

Då entreprenaden är upphandlad i samverkan kan hela tiden dialog föras om alternativa metoder och material. Antalet garageplatser kan genom s k

Gröna p-tal minskas, men det kräver motåtgärder och en utredning får visa vad som är mest fördelaktigt för projektet.

Uppföljning

Rapportering i stora projekt sker regelbundet till styrelsen och koncernledningen. Projektet följs även upp genom sedvanlig rapportering till styrelse och ägare i samband med ordinarie tertialrapportering, enligt stadens projektstyrningsmetod för större projekt och investeringar samt genom planerat genomförandebeslut i början av 2019.

Beredning

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

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 19 mars 2018 följande.

Inriktningen för nybyggnation omfattande ca 225 lägenheter på fastigheten Skärholmen 2:1 och del av fastigheterna Brännholmen 1, Eldholmen 1 och Ekholmen 1, till en total investeringsutgift om 523 mnkr inkl. moms, godkänns.

Koncernstyrelsen beslutade för egen del följande.

1. Inriktningen för nybyggnation omfattande ca 225 lägenheter på fastigheten Skärholmen 2:1 och del av fastigheterna Brännholmen 1, Eldholmen 1 och Ekholmen 1, till en total investeringsutgift om 523 mnkr inkl. moms, godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Särskilt uttalande gjordes av Anna König Jerlmyr m.fl. (alla M) och Lotta Edholm m.fl. (alla L), *bilaga 1*.

Ersättaryttrande gjordes av Karin Ernlund (C) samt Erik Slottner (KD) som hänvisade till särskilt uttalande gjort av Moderaterna och Liberalerna.

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 28 februari 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett bra tillskott av hyreslägenheter i ett område där Svenska Bostäder redan är fastighetsägare och bidrar positivt till de övergripande målen för Fokus Skärholmen.

Kommunfullmäktiges övergripande mål för Fokus Skärholmen uttrycktes i budget 2016 och är att minst 4 000 bostäder ska byggas i stadsdelsnämndsområdet. Fokus Skärholmen ska också vara ett profilprojekt för socialt hållbar utveckling.

Enligt kommunfullmäktiges budget 2016 ska vid utvecklingen av Skärholmen omsorg läggas på att säkerställa god kvalitet för allmän platsmark, torg och stadsdelsnämndsområdets parker och attraktiva stadsgator. Projektet ska särskilt beakta områdena kring de stora vägar som går genom området i syfte att skapa levande och trygga gatumuljör.

Inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen fattades av kommunfullmäktige den 4 september 2017. I samband med inriktningsbeslutet konkretiserades målen ytterligare, och ett antal ledord fastslogs för projektet: Sammanhållen och varierad, Levande och innehållsrik samt Delaktig och lärande.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att Fokus Skärholmen är ett så kallat kommunkoncernprojekt och att projektet Vårbergsvägen därmed kommer följas upp särskilt av kommunstyrelsen tillsammans med övriga delar av Fokus Skärholmen med stöd av stadens ekonomisystem.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att bolaget i samverkan med ansvariga facknämnder bör verka för att minska antalet garageplatser, om det inte är möjligt att planera bebyggelsen helt utan. Detta i syfte att i förlängningen åstadkomma lägre hyresnivåer.

Stadsledningskontoret och koncernledningen noterar att tidplanen från markanvisning till inflyttning i detta projekt är endast fyra år, vilket i dagens läge anses vara kort tid.

Direktavkastningen är i linje med jämförbara flerbostadshus i området och de redovisade förutsättningarna i investeringskalkylen bedöms därmed vara marknadsmässiga.

Projektet är att definiera som stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar Svenska Bostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapporterna. Vid större avvikelser ska bolaget återkomma med särskild lägesredovisning, till styrelse och koncernledning.

Reservationer m.m.

Stockholms Stadshus AB

Särskilt uttalande gjordes av Anna König Jerlmyr m.fl. (alla M) och Lotta Edholm m.fl. (alla L) enligt följande.

Grunden för stockholmarnas gemensamma välfärd är att säkra stadens finanser och bygga upp stadens finansiella tillgångar. Det kräver en aktiv förvaltning av stadens fastighetsbestånd och strategiska avyttringar av tillgångar som inte utgör stadens kärnverksamhet.

Den socialdemokratiskt ledda majoriteten har hela denna mandatperiod bedrivit en medvetet kortsiktig ekonomisk politik som på sikt urholkar Stockholms soliditet och försvagar stadens finansiella ställning. Det är ett ofrånkomligt resultat av Socialdemokraternas politik att kraftigt höja investeringstakten och samtidigt drastiskt minska intäkterna från realisationsvinster och beståndsförsäljningar. Facit är att kommunkoncernens upplåning har mer än fördubblats sedan 2012.

Prognosen för kommunkoncernens externa upplåning är mot den bakgrunden oroväckande. Den externa upplåningen bedöms mer än fördubblas under denna mandatperiod, från 23 miljarder kronor i september 2014 till omkring 50 miljarder kronor i september i år. En sådan ökningstakt på kommunkoncernens låneskuld inte är långsiktigt hållbar. Den ökade skuldutvecklingen kan komma att medföra en försämrad kreditvärdighet vilket, tillsammans med en normalisering av ränteläget, riskerar att öka kapitalkostnaderna på ett sätt som på sikt kommer att tränga undan driftmedel.

Socialdemokraterna har av ideologiska skäl i snart fyra år fört en politik som skadar kommunkoncernens långsiktiga finansiella ställning och som kommer att få allvarliga följder även för driftbudgeten på längre sikt. Genom att Socialdemokraterna dogmatiskt förvägrar hyresgäster i ytterstaden att friköpa sina lägenheter från stadens bostadsbolag och genom att Socialdemokraterna av likaledes dogmatiska ideologiska skäl motsätter sig avyttringar ur bostadsbolagens bestånd uppstår inga realisationsvinster. Därmed är Socialdemokraterna till följd av sin egen politik tvingade att finansiera investeringarna genom omfattande extern upplåning.

Med Alliansens politik 2006–2014 kunde avsevärda investeringsvolymerna finansieras genom överskott och reavinstintäkter istället för genom upplåning. Med Alliansens politik hade därför lånebehovet varit mindre också för kommunkoncernens nuvarande investeringsvolymerna.