

## Utlåtande Rotel I + Rotel IX (Dnr KS 2018/627)

### **AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder vid Valla Södra, Årstafältet**

#### Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.  
Inriktningen för AB Svenska Bostäders nybyggnation omfattande ca 170 lägenheter i Valla Södra, Årstafältet, till en total investeringsutgift om 341 mnkr inkl. moms godkänns.

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

##### Ärendet

Stockholms stad planerar för 140 000 nya bostäder fram till år 2030. I kommunfullmäktiges budget 2018 har bostadsmålet kompletterats med ett reviderat delmål om att bygga 80 000 bostäder fram till 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 stadsutvecklingsområdet Årstafältet planeras ca 4 500 nya bostäder och en stadspark i ett centralt och attraktivt läge. Syftet med planen är att göra det möjligt att genomföra stadens strategi att utveckla Årstafältet till en attraktiv, levande och varierad stadsdel som kopplar samman Årsta och Östberga. Den första etappen av utbyggnaden omfattar drygt 1 000 nya lägenheter, lokaler för centrumändamål och förskolor.

## 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 i Enskede-Årsta-Vantör påverkades antalet allmännyttiga hyresrätter kraftigt, beståndet minskade med 6 000 lägenheter på bara åtta år, vilket motsvarar en minskning med 40 procent. 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. Nu visar också prognoserna att antalet påbörjade hyresrätter kommer ligga på rekordnivåer under kommande år. Bara under 2018 bedöms över 4 000 hyresrätter att kunna påbörjas.

Årstafältet är ett av stadens viktigaste stadsutvecklingsområden med planer för 4 500 nya bostäder och en attraktiv stadspark. Ett annat viktigt syfte med projektet är att bygga samman Årsta och Östberga. Det aktuella projektet innebär att 170 nya hyresrätter byggs i området. Vilket också bidrar till allmännyttans ökade mål för nyproduktion.

## Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Tjänsteutlåtande AB Svenska Bostäder

3. Utdrag ur protokoll vid Svenska Bostädernas styrelse 15 mars 2018
4. Värderingskalkyl (SEKRETESS enligt OSL 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 Joakim Larsson och Cecilia Brinck (båda M) och borgarrådet Lotta Edholm (L) enligt följande.

Det råder en bred politisk enighet om att det behöver byggas betydligt fler bostäder i Stockholm. Vi har inga invändningar i sak mot föreliggande projekt, men ifrågasätter Socialdemokraternas förda politik som inte säkerställer en ansvarsfull och långsiktig hållbar finansiering av kommunkoncernens investeringar. Alliansen 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 Socialdemokraterna 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 Socialdemokraterna till följd av sin politik tvingade att helt och fullt finansiera investeringarna genom extern upplåning. Det stämmer inte som finansborgarrådet påstår att blandade upplåtelseformer, som ombildningar i ytterstaden skulle bidra till, ökar segregationen. Det är tvärtom så att blandningen av upplåtelseformer minskar segregationen och möjliggör för fler att välja mellan upplåtelseformer utan att behöva lämna sin stadsdel.

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. Alliansen lämnade över 122 000 bostäder i olika skeden. Det innebär att samtliga bostäder som byggs fram till 2018 är projekt som Alliansen initierade.

Stadsledningskontoret har understrukt vikten av en hög och jämn takt i bostadsbyggandet. Därför ser vi med oro på hur ett flertal investeringar, som projektet vid Brommaplan, projekt i Älvsjö, Farsta och Hagastaden, har lagts på is.

Fördröjningar och förseningar medför fördyringar. Inbromsningen av flera stora bostadsprojekt i kombination med andra faktorer på marknaden, som inlåsnings effekter, är bekymmersam. Den socialdemokratiskt ledda regeringens beslut att införa amorteringskrav drabbar stockholmarna mest och i synnerhet unga som redan nu står långt ifrån bostadsmarknaden.

Stockholmshuset har inte resulterat i lägre hyreskostnader, något som var målet med "konceptet". Målet för antalet studentbostäder är inte i närheten av att vara uppnått. Socialdemokraterna når inte årsmålen vad gäller flera indikatorer för bostadsbyggande. Boverket varnar för en inbromsning i bostadsbyggandet med 25 procent i Storstockholm, detta i ett läge då bostadsbyggande behöver öka för att möta framtidens behov. I Stockholm står idag närmare 600 000 personer i bostadskö, att jämföra med 250 000 personer 2008. Stadsrevisionens kritik av stadens bristande prognossäkerhet och bristande måluppfyllelse var skarp i årsrapporterna för 2017. Dåligt underarbete, undermåliga bedömningar av projekt och tidsaspekter skapar fördröjningar och på sikt stora fördyringar. Att det byggs i rekordtakt och till låga hyror är majoritetens bild, men det stämmer inte med verkligheten.

Prognosen för kommunkoncernens externa upplåning är 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 skuldtvecklingen 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. Resultatet blir en kommunkoncern med påtagligt försvagad soliditet, ökad skuldbörda och allt större kapitalkostnader som inkräktar på driftbudgeten för verksamheterna.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för AB Svenska Bostäders nybyggnation omfattande ca 170 lägenheter i Valla Södra, Årstafältet, till en total investeringsutgift om 341 mnkr inkl. moms godkänns.

Stockholm den 30 maj 2018

På kommunstyrelsens vägnar:  
KARIN WANNGÅRD

Ann-Margarethe Livh

*Ulrika Gunnarsson*

**Särskilt uttalande** gjordes av Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson, Cecilia Brinck, Dennis Wedin och Johanna Sjö (alla M) och Lotta Edholm (L) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

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

## Ärendet

### **Bakgrund**

Stockholms stad planerar för 140 000 nya bostäder fram till år 2030. I kommunfullmäktiges budget 2018 har bostadsmålet kompletterats med ett reviderat delmål om att bygga 80 000 bostäder fram till år 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 stadsutvecklingsområdet Årstafältet planeras ca 4 500 nya bostäder och en stadspark i ett centralt och attraktivt läge. Syftet med planen är att göra det möjligt att genomföra stadens strategi att utveckla Årstafältet till en attraktiv, levande och varierad stadsdel som kopplar samman Årsta och Östberga. Den första etappen av utbyggnaden omfattar drygt 1 000 nya lägenheter, lokaler för centrumändamål och förskolor.

AB Svenska Bostäder fick i oktober 2011 en markanvisning för nya bostäder i den första utbyggnadsetappen på Årstafältet. Planerad byggnation bedömdes kunna bereda plats för ca 200 lägenheter, varav 130 studentlägenheter.

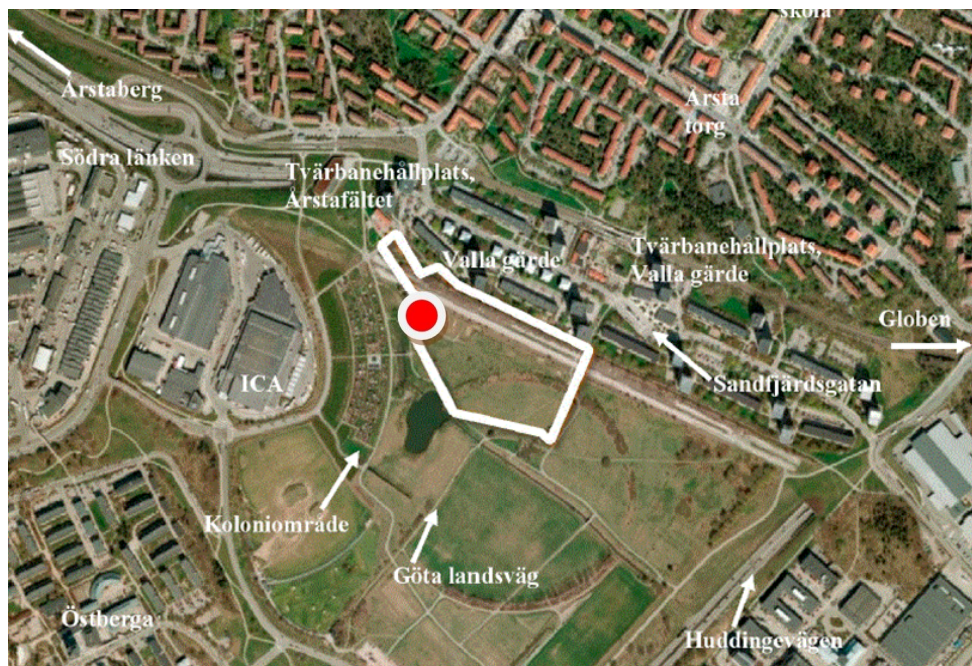


Bild 1, Första etappen av Årstafältets utbyggnad markerad inom vitt område. Röd markering visar ungefärligt läge för Valla Södra

### Projektet

Ett omfattande detaljplanearbete har genomförts och planen antogs den 30 november 2015, men överklagades. Den 24 maj 2017 vann planen laga kraft. Med nuvarande planering rymmer kvarteret totalt 169 lägenheter, 46 hyreslägenheter och 123 studentlägenheter.



Bild 2, Valla södra, föreslagen ny bebyggelse. Vy sett från nordost, med studenthusets högdal i förgrunden.



Bild 3, Valla södra, föreslagen ny bebyggelse. Vy sett från sydväst.



Planområdet ligger mellan Östberga och Årsta, i ett bra kollektivtrafikläge genom närhet till tvärbanans hållplatser Valla gårde och Årstafältet samt pendeltågsstationen Årstaberget och buss 164. Det är ca 350 meter till tvärbanan och ca 300 meter till busshållplatsen.

I Årsta centrum finns offentlig service med skola vårdcentral, bibliotek och butiker. Ytterligare ett par mindre butiker finns närmare området. En skola (F-6) finns i Östberga och en (F-9) finns i Årsta. Inom den första utbyggnadsetappen planeras för en ny förskola. När hela Årstafältet är utbyggt kommer ytterligare skolor att finnas.

Parkering för de blivande hyresgästerna kommer att ordnas inom kvarteret, i garage under gården och bostäderna. 37 platser ryms i förslaget.

### **Mål och Syfte**

För att bidra till stadens bostadsmål planerar AB Svenska Bostäder att investera ca 341 mnkr för att bygga ca 170 nya lägenheter i första etappen av Årstafältets utbyggnad.

Huset har projekterats för en maximal energianvändning på 75 kWh/kvm, vilket var Svenska Bostäders lågenergimål vid framtagandet av förslaget. Det finns inga möjligheter till justeringar av husens form och gestaltning i detta skede då detaljplanen vunnit laga kraft och ett gestaltungsprogram för området finns framtaget.

Projektet ska uppnå målen för Produktindex och Trygghetsindex. Värdet på färdigbyggd fastighet ska vara högre än produktionskostnaden.

### **Tidplan**

Detaljplanarbetet är avslutat och planen har vunnit laga kraft. Under våren sommaren 2018 kommer staden att starta exploateringsarbeten i området. Dessa kommer att pågå ca 2 år innan byggherrarna för de olika kvarteren kan starta sina arbeten. Enligt gällande tidplan kan arbeten inom Valla Södra påbörjas i maj 2020. Inflyttning i de färdiga bostäderna kan under dessa förutsättningar påbörjas under våren 2022.

### **Ekonomi**

Total projektkostnad är beräknad till 341 mnkr inkl. moms. En detaljerad ekonomisk bedömning av AB Svenska Bostäders investering redovisas i värderingskalkylen, bilaga 3 (Bilaga 4 är sekretessbelagd, men finns tillgänglig för kommunstyrelse-/kommunfullmäktigeledamöterna hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, plan 3.)

## **Risker**

Identifierade risker är omfattande särkrav vad gäller energianvändning, komplicerad grundläggning med trånga mått mellan stadens gator och ledningar, grundläggning för garage och bostäder samt prisutvecklingen för byggande.

## **Uppföljning**

Projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som Stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Bolaget avser att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i den sedvanliga ekonomirapporteringen samt med ett genomförandebeslut under kvartal 3 2019.

## **Beredning**

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

## **Stockholms Stadshus AB**

**Stockholms Stadshus AB** beslutade vid sitt sammanträde den 7 maj 2018 följande.

Inriktningen för Svenska Bostäders nybyggnation omfattande ca 170 lägenheter i Valla Södra, Årstafältet, till en total investeringsutgift om 341 mnkr inkl. moms godkänns.

Koncernstyrelsen beslutade för egen del följande.

1. Inriktningen för Svenska Bostäders nybyggnation omfattande ca 170 lägenheter i Valla Södra, Årstafältet, till en total investeringsutgift om 341 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*.

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

**Stockholms Stadshus AB och Stadsledningskontorets** gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 18 april 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett bra tillskott av hyreslägenheter i ett stadsnära läge med god tillgång på lokaltrafik.

Stadsledningskontoret och koncernledningen vill lyfta fram kommunfullmäktiges beslut rörande klimat- och energimål i Stockholms stads miljöprogram 2016-2019. Dessa behöver bolaget ta hänsyn till i den fortsatta planeringen. Projektet togs fram under 2011 då energimålen inte var desamma som idag. Det är av stor vikt att Svenska Bostäder strävar efter att komma ner till det nu gällande målet om 55 kWh/kvm.

Projektets investeringsresultat har små marginaler och inför det kommande genomförandebeslutet behöver bolaget arbeta aktivt med att säkerställa att produktionskostnaderna inte ökar samt att investeringsresultatet bibehålls positivt. Bolaget behöver även fördjupa riskanalysen samt minimera konsekvenserna av identifierade risker.

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 enligt gällande rutiner i samband med tertialrapporterna.

## 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.

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.

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 således att majoriteten kommer att låna omkring en miljard kronor i månaden, med följd att kommunkoncernens skuldbörda mer än fördubblas till omkring 50 miljarder kronor vid utgången av innevarande mandatperiod.