

Utlåtande Rotel I+IX (Dnr KS 2018/808)

AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder i kv. Persikan, Södermalm

Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Genomförandet av nyproduktion av 151 hyresbostäder inklusive en gruppbofastad, förskola, livsmedelsaffär och lokaler till en total investeringsutgift om 710 mnkr inkl. moms, godkänns.

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

Ärendet

Sju nya stads kvarter med ca 1 160 lägenheter, två förskolor och en ny park planeras i det gamla industrikvarteret Persikan på östra Södermalm. Detaljplanen vann laga kraft i oktober 2017 och exploateringsnämnden förbereder nu för start av exploateringsarbeten inom området.

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 26 000 hyresrätter. Merparten av dessa lägenheter såldes genom ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt. 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. Vi är därför glada över att detta projekt nu går vidare.

För att bidra till stadens bostadsmål planerar AB Stockholmshem att bebygga sin del av planområdet med 151 hyreslägenheter inklusive en gruppbofastad, en förskola med fyra avdelningar och en livsmedelshall.

Majoriteten har påbörjat över 25 000 bostäder i Stockholm, och har den högsta byggtakten sedan miljonprogrammets dagar.

Alla stockholmare ska kunna lita på att det finns en bra förskola nära hemmet. Staden växer kraftigt och behovet av att bygga nya förskolor är stort. Majoriteten gör i budgeten 2018 en storsatsning på detta. Vi tar en aktiv roll för att se till att staden klarar av att ta emot stora årskullar och hitta väl fungerande lokallösningar i hela staden. Vi åstadkommer mer än en fyrdubbling, från 800 miljoner kronor år 2013, till 3,2 miljarder år 2018 när det gäller investeringar i stadens förskolor och skolor. Det nu aktuella projektet skapar fyra nya avdelningar, vilket är ett välkommet tillskott av nya förskoleplatser.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Tjänsteutlåtande AB Stockholmshem
3. Protokollsutdrag styrelsemöte AB Stockholmshem 26 april 2018
4. Värderingskalkyl (SEKRETESS enligt OSL 19 kap 1 och 3 §§)

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Cecilia Brinck (M) 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.

Vi har därför ingenting i sak att anmärka på vad avser det föreliggande ärendet. Alliansen drev under mandatperioden 2010–2014 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 understrukit 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.

Stockholmshusen har inte resulterat i lägre hyreskostnader, något som var målet med ”konceptet” och är som helhet ännu enbart spadtag. 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 över 600 000 personer i bostadskö. Stadsrevisionens kritik av stadens bristande prognossäkerhet i projekten 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.

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. Blandade upplåtelseformer i ytterstaden skulle dessutom minska segregationen.

Till följd av sin politik följd är majoriteten tvingad att helt och fullt finansiera investeringarna genom extern upplåning. Prognosen i de finansiella månadsrapporterna är således att majoriteten genom sin dogmatiska politik mer än fördubblar stockholmarnas skuldbörda under mandatperioden.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförandet av nyproduktion av 151 hyresbostäder inklusive en gruppbostad, förskola, livsmedelsaffär och lokaler till en total investeringsutgift om 710 mnkr inkl. moms, godkänns.

Stockholm den 19 september 2018

På kommunstyrelsens vägnar:
K A R I N W A N N G Å R D

Ann-Margarethe Livh

Ulrika Gunnarsson

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

Ersättaryttrande gjordes av Karin Ernlund (C) och Erik Slottner (KD) med hänvisning till Moderaternas 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 Stockholmshem 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.

Projektet

Då SL:s bussdepå flyttas till Fredriksdal frigörs stora ytor där det finns möjlighet att bygga nya bostäder. Sju nya stads kvarter med ca 1 160 lägenheter, två förskolor och en ny park planeras i det gamla industrikvarteret Persikan på östra Södermalm. Byggherrar är Seniorgården, Folkhem, SKB, Einar Mattson, AB Svenska Bostäder, AB Stockholmshem, Veidekke, Wallfast och JM. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige den 6 mars 2017 och vann laga kraft i oktober 2017. Exploateringsnämnden förbereder för start av exploateringsarbeten inom området.



Bild 1 Detaljplaneområdet, kv. 5 tillhör Stockholmshem

Persikan är idag ett industrikvarter med SL:s bussdepå som en barriär i området. De nya kvarteren som planeras kommer att binda samman området vid Hammarby Sjö med övriga Södermalm och fungera som en fortsättning på den gamla stenstaden. Centralt i området anläggs en ny park.

Ambitionen med kvarteret är att skapa en urban livskvalité för de människor som bor i, arbetar i och passerar kvarteret. Genom variation, rytm och detaljrikedom i gestaltningen samt genom husets mångskiftande innehåll kan kvarteret bidra till stadsrummet som helhet. I huset tillskapas 151 hyreslägenheter inklusive en gruppbostad, livsmedelshall samt förskola. Bilparkering för de boende anordnas genom att garage förläggs under de nya husen.



Bild 2 Illustration över kvarteret

Lägenheterna har fördelats i storlekarna 1 till 5 rum och kök, där målgruppen i huvudsak är unga och barnfamiljer.

Mål och syfte

För att bidra till stadens bostadsmål planerar Stockholmshem att bebygga sin del av planområdet med 151 hyreslägenheter inklusive en gruppboende, en förskola med fyra avdelningar och en livsmedelshall. Parkering för de boende anordnas genom garage under de nya husen med 0,43 platser per lägenhet. I kvarteret planeras även plats för ca 350 cyklar, vilket motsvarar 2,28 per lägenhet.

Tidplan

Beslut om start-PM togs i stadsbyggnadsnämnden i februari 2014 och samråd genomfördes under juni 2015. Detaljplanen vann laga kraft i oktober 2017.

Efter godkänt genomförandebeslut beräknas upphandling av byggproduktion ske under kvartal 1 2019. Byggproduktion beräknas starta kvartal 3 2019 med inflyttning 2021-2022.

Ekonomi

Total projektkostnad är beräknad till 710 mnkr inkl. moms. En detaljerad ekonomisk bedömning av Stockholmsshems investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 4 (SEKRETESS enligt OSL 19 kap 1 och 3 §§).

Projektet beräknas ge ett positivt investeringsresultat, förutsatt förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav.

Risker

Byggstart är beroende av att den nya bussdepån i Fredriksdal blir klar enligt tidplan. Sju byggherrar ska bygga i området och utbyggnadsordningen är inte fastställd i dagsläget. Enligt besked från exploateringsnämnden är det troligt att Stockholmshem får börja under 2019.

Projektet innehåller även en komplicerad grundläggning som ska genomföras i samråd med övriga byggherrar.

Beredning

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

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 11 juni 2018 att föreslå kommunfullmäktige att besluta följande.

Genomförande av nyproduktion av 151 hyresbostäder inklusive en gruppbofastad, förskola, livsmedelsaffär och lokaler till en total investeringsutgift om 710 mnkr inkl. moms godkänns.

Koncernstyrelsen beslutade för egen del följande.

1. Genomförandet av nyproduktion av 151 hyresbostäder inklusive en gruppbofastad, förskola, livsmedelsaffär och lokaler till en total investeringsutgift om 710 mnkr inkl. moms, godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart

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

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

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 24 maj 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett bra tillskott av hyreslägenheter i innerstaden.

Stadsledningskontoret och koncernledningen välkomnar också det föreslagna tillskottet av förskola och gruppbostad i projektet. Dessa funktioner utgör bra komplement för en långsiktigt väl fungerande bostadsmiljö för flera boendekategorier. Projektet avser också att möta behov av både bil- och cykelparkering inom kvarteret, vilket är positivt.

Då investeringskalkylen visar små marginaler anser stadsledningskontoret och koncernledningen att bolaget bör arbeta för att minska produktionskostnaderna i projektet, exempelvis genom upphandling som möjliggör anbud från entreprenörer utanför landets gränser.

Stadsledningskontoret och koncernledningen noterar att det finns risker i projektet kopplat till förberedande arbeten som kan påverka främst tidplanen, vilket i förlängningen även kan påverka kostnaderna.

Projektet är att definiera som stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar Stockholmshem 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 Patrik Silverudd (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, tvärtom välkomnar vi att detta projekt efter lång tid nu närmar sig genomförande. Däremot ifrågasätter vi 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.