

Utlåtande Rotel I+IX (Dnr KS 2018/1123)

AB Familjebostäders nybyggnation av bostäder i projektet Drevvikshöjden, Farsta, etapp 1 och 2

Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförandet av nybyggnation i projektet Drevvikshöjden, Farsta, etapp 1 och 2, som omfattar ca 323 bostadslägenheter till en total produktionskostnad om 658 mnkr inkl. moms godkänns.

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

Ärendet

AB Familjebostäder köpte år 2011 Farsta sjukhem av Micasa Fastigheter i Stockholm AB med avsikten att riva sjukhemmet och bygga bostäder. I området planerar bolaget att bygga ca 600 bostäder varav ca 220 studentbostäder. Inriktningsbeslutet för det aktuella projektet kv. Perstorp i Sköndal togs av kommunfullmäktige den 9 mars 2015 (Dnr 023-1447/2014). Numera kallas projektet för Drevvikshöjden och består av 5 planerade etapper.

Det aktuella beslutet omfattar 323 bostadslägenheter i etapperna 1 och 2 och omfattar en total produktionskostnad om 658 mnkr.

AB Familjebostäder äger i dag ca 5 000 lägenheter i Farsta, Fagersjö och Farsta Strand, vilket även omfattar Sköndal. Med utvecklingen av området Drevvikshöjden kommer bolaget att medverka ytterligare till en positiv utveckling av Farsta som fokusområde.

Beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Våra synpunkter

Stockholm växer och allt fler vill leva i, bilda familj i eller flytta till Stockholm. Det är bra och glädjande för staden. I Stockholm finns mycket goda möjligheter till högre studier och arbete. Men det förutsätter att de som flyttar hit, eller vill flytta hemifrån, också har möjlighet till en egen bostad. Allt för många tvingas bo kvar hemma, eller välja andra kommuner, för att kunna utbilda sig eller arbeta.

Sedan vi tog över styret har vi därför ökat takten i bostadsbyggandet. Idag har vi den högsta byggtakten sedan miljonprogrammets dagar och för första gången på mycket länge byggs det fler hyresrätter än bostadsrätter. Totalt ska 140 000 bostäder byggas fram till 2030.

Under Alliansens styre av Stockholm 2006-2014 såldes över 26 000 bostäder ut ur allmännyttans bestånd. Främst såldes hyresrätter i det äldre beståndet, vilket minskat stockholmarnas möjligheter till bostäder med lägre hyror och ökat segregationen i Stockholms stad.

När majoriteten tillträdde i Stockholms stad stoppades utförsäljningarna och ökade ambitionerna för ett högt och blandat bostadsbyggande. Vi har under mandatperioden påbörjat över 25 000 bostäder, varav 9 600 utgörs av hyresrätter och över 3 000 studentlägenheter.

Stockholm behöver en fortsatt hög ambition för bostadspolitiken. Projektet i Drevvikshöjden är en del av den ambitionen, som kommer innebära ett tillskott av 323 nya hyresrätter, varav 212 studentbostäder.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Tjänsteutlåtande AB Familjebostäder Drevvikshöjden
3. Protokollsutdrag från styrelsen för AB Familjebostäder den 5 maj 2018
4. Värderingskalkyl (SEKRETESS enligt OSL 19 kap 1 §)

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens 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.

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 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.

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. Socialdemokraternas dogmatiska politik har därmed lett till en fördubbling av stockholmarnas skuldbörda under mandatperioden.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförandet av nybyggnation i projektet Drevvikshöjden, Farsta, etapp 1 och 2, som omfattar ca 323 bostadslägenheter till en total produktionskostnad om 658 mnkr inkl. moms godkänns.

Stockholm den 19 september 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 Markus Nordström (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

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 Familjebostäder arbetar aktivt för att bidra till att staden kan uppnå detta mål.

Farsta är utpekat som ett av fyra fokusområden i stadens översiktsplan. Stadsdelen har ett unikt läge mellan Magelungen och Drevviken, goda kommunikationer och tillgång till ett regionalt service- och verksamhetscentrum. Den planerade stadsutvecklingen i stadsdelsområdet innebär nästan en dubbling av antalet bostäder i området. Totalt kommer 8 000 bostäder byggas med tillhörande samhällsservice, handel och offentliga miljöer.

Familjebostäder äger i dag ca 5 000 lägenheter i Farsta, Fagersjö och Farsta Strand, vilket även omfattar Sköndal. Med utvecklingen av området Drevvikshöjden kommer bolaget att medverka ytterligare till en positiv utveckling av Farsta som tyngdpunkt.

Inriktningsbeslutet för det aktuella projektet kv. Perstorp i Sköndal togs av kommunfullmäktige den 9 mars 2015 (Dnr 023-1447/2014). Numera kallas projektet för Drevvikshöjden och består av 5 planerade etapper. Det aktuella beslutet omfattar 323 bostadslägenheter i etapperna 1 och 2 och omfattar en total produktionskostnad om 658 mnkr.

Projektet

Familjebostäder köpte år 2011 Farsta sjukhem på fastigheten Perstorp 1 i Farsta av Micasa Fastigheter med avsikten att riva sjukhemmet och bebygga fastigheten med bostäder. Totalt planerar bolaget att inom projekt Drevvikshöjden bygga omkring 600 bostäder varav drygt 200 studentbostäder. Projekt Drevvikshöjden planeras att byggas i fem etapper, varav det aktuella genomförandebeslutet omfattar 323 bostadslägenheter omfattas i etapp 1 och 2. Av dessa lägenheter är 212 studentlägenheter.

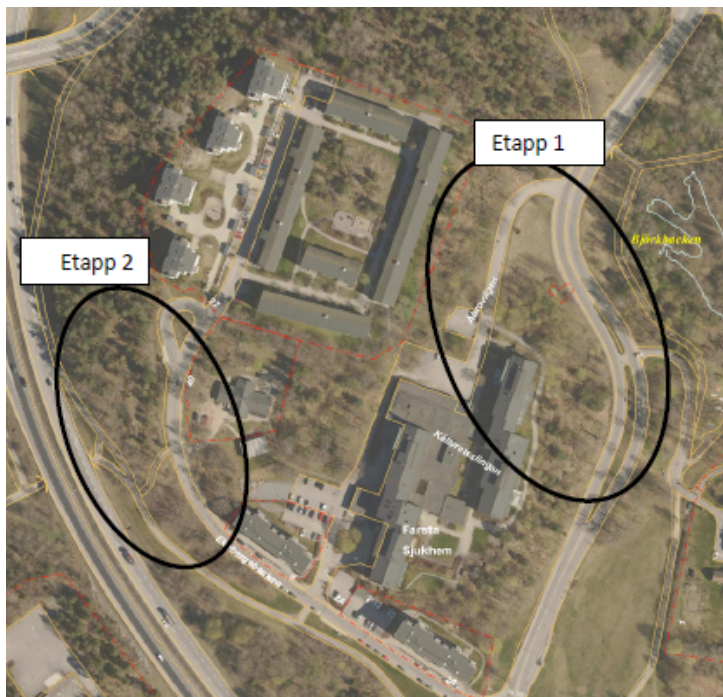


Bild 1 Projektområdet i dag

Projektet är beläget vid Perstorpsvägen mitt emot Drevviken och ligger en kilometer från Farsta centrum där det finns god tillgång till service och kollektivtrafik. En busshållplats är lokaliserad strax nedanför kvarteret på Perstorpsvägen som tar boende till Farsta centrum eller mot Skarpnäck.

De fem etapperna i projekt Drevvikshöjden delar flera åtgärder som behöver vidtas för att bereda området för dessa byggnationer. Bland dessa aktiviteter finns bl.a. rivning av befintliga sjukhemsbyggnader, flytt av befintlig fjärrvärmeledning och vissa markförberedande arbeten. Ett gemensamt projekt har skapats för att hantera dessa aktiviteter och fördela de kostnaderna mellan de olika etapperna. Kostnaderna för de gemensamma aktiviteterna belastar varje byggetapp i proportion till etappens andel av hela området.

Inom detaljplaneområdet planerar Skolfastigheter i Stockholm AB att bygga en större förskola med sex avdelningar och Familjebostäder en förskola med fyra avdelningar för att svara mot den ökade exploateringen. Inom detaljplaneområdet planerar också bolaget Viktor Hanson 3 terrasserade lamellhus som ska upplåtas med bostadsrätt.



Bild 2 Detaljplaneområdet



Bild 3 Illustration etapp 1

Mål och syfte

För att bidra till stadens bostadsmål planerar AB Familjebostäder att bygga totalt cirka 600 hyresrätter inom projektet. Det aktuella genomförandebeslutet omfattar 323 hyresrätter, varav 212 studentlägenheter.

Tidplan

Detaljplanen för Drevvikshöjden vann lagakraft fjärde kvartalet år 2017 och byggstart planeras till fjärde kvartalet år 2018. Etapp 1 och 2 beräknas vara klara för inflytt i slutet av år 2021.

	Tid
Detaljplanen lagakraftvunnen	2017 Q4
Genomförandebeslut	2018 Q4
Byggstart	2018 Q4
Byggavslut	2021 Q4
Slutredovisning	2021 Q4

Ekonomi

Total projektkostnad för etapp 1 och 2 är beräknad till 658 mnkr.

Risker

Projektet handlas upp i ett stycke, varför det kan bli kostsamt att göra större modifieringar under senare skeden. Därför sker upphandling i samverkan med entreprenör för att hitta eventuella ändrade förutsättningar i ett tidigt skede.

Ytterligare en risk har att göra med projektets storlek då det kan uppstå betydande kostnader för exempelvis besiktning vid inflytt. Det förs en nära dialog med besiktningsgruppen för att hålla dessa kostnader så låga som möjligt.

Beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 3 september 2018 följande.

Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

Genomförandet av nybyggnation i projektet Drevvikshöjden etapp 1 och 2, som omfattar ca 323 bostadslägenheter till en total produktionskostnad om 658 mnkr inkl. moms godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av nybyggnation i projektet Drevvikshöjden etapp 1 och 2, som omfattar ca 323 bostadslägenheter till en total produktionskostnad om 658 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Särskilt uttalande gjordes av Gustav Johansson m.fl. (alla M), Lotta Edholm (L) och Karin Ernlund (C), *bilaga 1*.

Ersätтарыttrande gjordes av Erik Slottnér (KD) som hänvisade till särskilt uttalande gjort av Moderaterna och Liberalerna.

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 18 juni 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Stockholm, vilket stämmer väl överens med kommunfullmäktiges mål för bostadsbyggandet. Vidare ser stadsledningskontoret och koncernledningen positivt på att det sker i Farsta, ett av översiktsplanens utpekade fokusområden där det finns en god försörjning av infrastruktur i form av kollektiva kommunikationer, skolor, service och rekreation.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser också att projektet är fördelaktigt utifrån dess omfattning. Projektet kommer utgöra ett viktigt utbyggnadsområde under flera år för AB Familjebostäder. Det är eftersträvänsvärt att de kommunala bostadsbolagen genomför fler större bostadsutvecklingsprojekt i syfte att öka nyproduktionskapaciteten över tid, pressa kostnaderna samt ta rimligt ansvar för samhällsservice i området t.ex. genom att tillhandahålla förskolelokaler.

Drevvikshöjden utgör ett bra exempel på hur stadens fastigheter kan utvecklas utifrån stadens och dess invånares förändrade behov. Projektet innebär också en

lämplig komplettering i bolagets fastighetsbestånd. Totalt har Familjebostäder ca 5 000 lägenheter i området vilket ger goda förutsättningar för en effektiv förvaltning.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är marknadsmässig, jämfört med andra bostadsprojekt i området. Den bedömda hyresnivån bedöms utifrån förutsättningarna och bruksvärdessystemet som rimlig.

Investeringskalkylen anger ett positivt resultat, men projektet kommer kräva en nogsam kontroll och uppföljning både avseende produktions- och driftskostnader samt erhållna hyresnivåer.

Projektet är att definiera som stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar AB Familjebostäder 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 Gustav Johansson m.fl. (M), Lotta Edholm (L) och Karin Ernlund (C) 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 har hela denna mandatperiod bedrivit en medvetet kortsiktig ekonomisk politik som på sikt urholkar Stockholms soliditet och försvagar stadens finansiella ställning och med allvarliga följder även för driftbudgeten på längre sikt. Genom att majoriteten dogmatiskt förvägrat hyresgäster i ytterstaden att friköpa sina lägenheter och genom att majoriteten av likaledes dogmatiska ideologiska skäl har motsatt sig avyttringar ur bostadsbolagens bestånd uppstår inga realisationsvinster. Därmed är Socialdemokraterna till följd av sin politik tvingad att helt och fullt finansiera investeringarna genom extern upplåning. Den externa upplåningen har nästan fördubblas under denna mandatperiod, från 23 miljarder kronor i september 2014, till omkring 44 miljarder kronor vid juli månads utgång i år.