

Utlåtande Rotel I + Rotel IX (Dnr KS 2018/628)

AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder inom Kämpinge 2, Tensta

Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Inriktningen för AB Svenska Bostäders nybyggnation omfattande ca 170 lägenheter inom fastigheten Kämpinge 2, Tensta, till en total investeringsutgift om 402 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.

AB Svenska Bostäder har fått en markanvisning för hyreslägenheter och kontor inom fastigheten Kämpinge 2 i stadsdelen Tensta.

AB Svenska Bostäder har beslutat att driva detta vidare som två separata projekt. Ett för bostäderna och ett för kontoren då det bland annat underlättar uppföljning av kostnader, men även projektering och genomförande. Detta inriktningsbeslut omfattar därför endast bostäderna.

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. Bara i Spånga-Tensta minskade antalet allmännyttiga hyresrätter med nästan 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 kommer över 4 000 hyresrätter att påbörjas.

Det föreslagna projektet innebär att 174 nya hyresrätter kan byggas, vilket stämmer väl överens med majoritetens ambition om att utveckla allmännyttan. Projektet ligger också väl i linje med översiktsplanen, där Tensta är identifierat som ett stadsutvecklingsområde som är lämpligt att förtätas. Projektet bidrar också till att stärka det strategiska samband för en socialt hållbar stad som pekats ut av Kommissionen för ett socialt hållbart Stockholm.

Bilagor

1. Reservationer m.m.

2. Tjänsteutlåtande Svenska Bostäder
3. Utdrag ur protokoll vid Svenska Bostäders 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 inom fastigheten Kämpinge 2, Tensta, till en total investeringsutgift om 402 mnkr inkl. moms, godkänns.

Stockholm den 30 maj 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 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 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.

AB Svenska Bostäder har fått en markanvisning för hyreslägenheter och kontor inom fastigheten Kämpinge 2 i stadsdelen Tensta. Platsen är väl lämpad för bostadsbebyggelse med närhet både till centrum och grönområden.

AB Svenska Bostäder har beslutat att driva detta vidare som två separata projekt; ett för bostäderna och ett för kontoren då det bl.a. underlättar uppföljning av kostnader, men även projektering och genomförande. Detta inriktningsbeslut omfattar därför endast bostäderna. Kontorsprojektet beräknas inte överstiga 300 mnkr, och kommer därmed inte hanteras i enlighet med projektstyrningsmetoden för stora projekt, med beslut i kommunfullmäktige.

Projektet

På fastigheten finns idag den nedlagda skolan Kämpingeskolan, vilken Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, förvaltar. I området finns idag ett överskott av skollokaler, vilket gör att denna fastighet ska ombildas till bostäder och kontor.



Bild 1, Aktuellt planområde markerat med rött

Markanvisning erhöles i maj 2017 och Start-PM togs september 2017 i stadsbyggnadsnämnden. Nu pågår detaljplanearbetet med samråd planerat till kvartal 2 2018.

Totalt tillförs området ett kontorshus samt fyra bostadshus om i dagsläget 174 lägenheter, varav ett LSS-boende om sex lägenheter. Befintlig bebyggelse (Kämpingeskolan) rivs och parkering ordnas i ett garage under de fyra bostadshusen. Sammanlagt kommer det finnas ca 67 parkeringsplatser. Då staden tillämpar så kallat grönt p-tal kan dessa parkeringsplatser komma att kompletteras med andra lösningar som t.ex. förbättrade cykelfaciliteter och informationspaket om nya resmöjligheter.

Bostäderna planeras nära Spånga by och kyrka och kyrkomiljön utgör en viktig länk mellan traktens äldsta historia och nutiden. Det har varit viktigt att de fyra bostadshusen trappas upp i etapper från den låga bebyggelsen i söder mot den högre i norr, för att inte störa kulturmiljön utan anpassa sig till omkringliggande bebyggelsen. Stor del av planområdet blir parkmark och strävan har varit att låta det gröna växa ner mellan husen.



Bild 2, Föreslagen ny bostadsbebyggelse



Bild 3, Perspektiv över hela planområdet

Mål och Syfte

För att bidra till stadens bostadsmål planerar Svenska Bostäder att investera ca 402 mnkr för att omvandla kvarteret Kämpinge 2 från skola, till ca 174 lägenheter och i ett separat projekt även en kontorsbyggnad.

Bolaget har en inriktning att nå Miljöbyggnad Silver i all nyproduktion. Beslut tas i varje projekt beträffande certifiering. Stadens krav vad gäller energianvändningen enligt miljöprogrammet om max 55 kWh/kvm gäller för detta projekt.

Värdet på färdigbyggd fastighet ska vara högre än produktionskostnaden.

Tidplan

Detaljplanarbetet som startade i september 2017 beräknas vinna laga kraft kvartal 3 2019. Detaljplanen omfattar även kontorsbyggnaden.

Produktionsstart planeras till 2020.

Ekonomi

Investeringen omfattar ca 402 mnkr. En detaljerad ekonomisk bedömning av Svenska Bostäders investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 4 (Bilaga 4 är sekretessbelagd, men finns tillgänglig för kommunstyrelse-/kommunfullmäktigeledamöterna hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, plan 3.).

Risker

En utdragen överklagandeprocess kan förskjuta tidplanen med missade nyproduktionsmål och fördyringar som konsekvens. Många byggentreprenader pågår samtidigt och den kan bli svårt att hitta rätt byggentreprenör.

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.

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 inom fastigheten Kämpinge 2, Tensta, till en total investeringsutgift om 402 mnkr inkl. moms, godkänns.

Koncernstyrelsen beslutade för egen del följande.

1. Inriktningen för Svenska Bostäders nybyggnation omfattande ca 170 lägenheter inom fastigheten Kämpinge 2, Tensta, till en total investeringsutgift om 402 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 Slottner (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 läge med närhet till lokaltrafik, service och grönområden.

Projektet bidrar till stadens mål om 140 000 bostäder till år 2030 samt till delmålet om att bygga 80 000 bostäder till år 2025. De tillkommande bostäderna kompletterar bolagets fastighetsbestånd i området, vilket ger goda förutsättningar för en långsiktig och effektiv förvaltning.

Det föreslagna projektet ligger väl i linje med översiktsplanen, där Tensta är identifierat som ett stadsutvecklingsområde som är lämpligt att förtätas med t.ex. bostäder, verksamheter och service. Därutöver bidrar projektet även till att stärka det strategiska samband som har identifierats av Kommissionen för ett socialt hållbart Stockholm i Tensta-Rinkeby-Spånga och på så vis stärker förutsättningarna för att skapa en mer sammanhållen stad.

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. 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.

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.