

Utlåtande Rotel I, Rotel V (Dnr KS 2023/549)

Reviderat genomförandebeslut gällande AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder i kvarteret Tjället 8, Kungsholmen

Framställan från AB Stockholmshem

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Genomförandet av AB Stockholmshems nyproduktion av 152 bostäder samt tillkommande renovering av 77 befintliga bostäder inom kvarteret Tjället 8, Kungsholmen, med en investeringsutgift om 495 mnkr godkänns.

Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Clara Lindblom

Sammanfattning av ärendet

AB Stockholmshem äger fastigheten Tjället 8 i Stadshagen på Kungsholmen. I oktober 2020 fattade bolagets styrelse beslut om att godkänna bolagets genomförande av nyproduktion av 152 bostäder inom fastigheten. Projektet skulle genomföras med en påbyggnad samt tre nya huskroppar varav en är påbyggnad och inkluderade nödvändiga rivnings- och förstärkningsarbeten till en investeringsutgift om 295 mnkr.

Efter godkänt genomförandebeslut har 77 lägenheter på fastigheten tomstälts därför att hyresgästen SHIS Bostäder har flyttat. Byggproduktionen startade i december 2022. Efter byggstart har bolaget identifierat fördyrande kostnader bland annat på grund av grundläggning, närheten till tunnelbana, samt ökade byggkostnader. De 77 tomställda lägenheterna är i behov av upprustning och det finns samordningsvinster med att renovera lägenheterna i samband med nyproduktionen.

AB Stockholmshems styrelse har i april 2023 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna en reviderad budget och utökning för projektet, till att även inkludera tillkommande renovering av 77 lägenheter, med en uppskattad total slutlig investeringsutgift om 495 mnkr. Samtliga lägenheter planeras som student- och ungdomsbostäder.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Föredragande borgarrådens synpunkter

I Stockholm ska alla kunna hitta en bostad oavsett var i livet man befinner sig. Alla som vill bo i hyresrätt ska kunna göra det. Fler hyresrätter med rimliga hyror ska byggas i hela staden. Vi vill öka byggandet av studentbostäder för att år 2030 kunna erbjuda alla studenter som önskar en studentbostad. Bostadsbristen är en allvarlig social utmaning som begränsar både människors frihet och Stockholms tillväxt. Ett högt bostadsbyggande där det byggs fler hyresrätter med lägre hyror måste vara en av stadens viktigaste prioriteringar.

AB Stockholmshem bidrar till stadsutvecklingen och stadens bostadsmål genom att tillföra totalt 229 student- och ungdomsbostäder. Kvarteret ligger i ett mycket attraktivt läge nära Stadshagens tunnelbanestation. I närheten finns mataffärer, butiker, restauranger och service. På taken kommer solceller generera förnybar el som används för drift av bland annat ventilation, fläktar och hissar. Det skapas också cykelplatser.

Byggkostnaden har stigit med 200 mnkr sedan ursprungligt genomförandebeslut huvudsakligen på grund av en komplex grundläggning i närheten av tunnelbanan, ökad byggkostnadsindex i stort och att projektet utökats. Det är dock mot bakgrund av de ökade kostnaderna angeläget att kostnadskontrollen i projektet fortsatt är högt prioriterat.

Byggproduktionen är startad och planeras pågå fram till efter sommaren år 2025, då också inflyttning sker.

I en omvärld som präglas av fortsatt osäkerhet med både hög inflation och stigande räntor är det viktigt att se till att pågående projekt genomförs. Bostadsbristen i Stockholm tar ingen paus bara för att byggkostnaderna stigit. Det är också rimligt att utöka projektet till att innefatta reovering av 77 tomställda bostäder. Därför föreslås att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna projektet med dess nya förutsättningar.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande, AB Stockholmshem, dnr KS 2023/549-1
2. Investeringskalkyl (SEKRETESS enligt OSL 19 kap 1 och 3 §§), dnr KS 2023/549-2
3. Protokollsutdrag, AB Stockholmshem, dnr KS 2023/549-3

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Reservation av borgarråden Dennis Wedin och Andréa Hedin (båda M) och borgarrådet Jan Jönsson (L) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Genomförandet av AB Stockholms shems nyproduktion av 152 bostäder samt tillkommande renovering av 77 befintliga bostäder inom Tjället 8, med en investeringsutgift om 495 mnkr godkänns.
2. Bolaget ska söka kostnadsbesparande åtgärder i syfte att minska investeringsutgiften och ett eventuellt nyttjande av riskreserven.
3. Därutöver anförs följande.

Vi konstaterar att projektet har fördyrats med hela 200 miljoner kronor sedan det föregående genomförandebeslutet, det är beklagligt. En liknande situation föreligger i bolagets nyproduktion av huvudkontoret. Med anledning av detta förutsätter vi att projektet nu stärker sitt arbete med kostnadskontroll och söker kostnadsbesparande åtgärder för att hålla ned investeringsutgiften. Eftersom samtliga lägenheter planeras som student- och ungdomsbostäder blir det extra viktigt att hålla nere investeringsutgiften, för att hyresnivåerna inte ska bli för höga för studenter och ungdomar. Därtill menar vi att bolaget behöver fördjupa sitt arbete för att undvika liknande avvikelser i framtida projekt.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 23 augusti 2023

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Reservation av Christofer Fjellner, Jonas Nilsson och Kristina Lutz (alla M), Jan Jönsson (L) och Jonas Naddebo (C) som är likalydande med Moderaternas och Liberalernas gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande av Nike Örbrink (KD) som är likalydande med Moderaternas och Liberalernas gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Ärendet

AB Stockholmshem föreslår som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv, att revidera budgeten för ett pågående projekt på Kungsholmen. Anledningen till att budgeten reviderats framgår av beskriven bakgrund ovan.

Projektet

I projektet ska AB Stockholmshem bygga bostäder i Stadshagen på Kungsholmen. Nyproduktionen avser 152 nya hyresbostäder i tre nya huskroppar varav en är påbyggnad, samt renovering av 77 hyreslägenheter i en förtätning av bolagets befintliga fastighet Tjället 8. Totalt innefattar projektet 229 lägenheter. Samtliga lägenheter planeras som student- och ungdomsbostäder.

De nya huskropparna är smala och varsamt anpassade till Stadshagens bebyggelse. Den låga byggnaden längs Sankt Göransgatan byggs om och får en påbyggnad med tre bostadsvåningar. Påbyggnaden har en slät fasad som får den äldre kulturklassade veckade fasaden att framträda tydligare. Mellan den låga och högre byggnaden finns en midja som markerar tillägget. I botten av det nya huset finns en stor öppen och luftig entré som ger liv åt gatan. Bredvid entrén skapas en lokal för ett café.

Projektet omfattar totalt cirka 7000 kvm, varav 5000 kvm är nyproduktion och 2000 kvm är renovering. Kvarteret Tjället 8 ligger i ett mycket attraktivt läge nära Stadshagens tunnelbanestation. I närheten finns mataffärer, butiker, restauranger och service. Bostäderna ligger också nära parker och promenadstråket längs vattnet som sträcker sig runt hela Kungsholmen.

På Kungsholmen äger och förvaltar AB Stockholmshem redan idag cirka 800 lägenheter. Bolaget får därmed goda möjligheter att uppnå en ännu mer effektiv förvaltningsorganisation i och med de tillkommande lägenheterna.

Tidplan

Byggproduktionen är startad och planeras pågå fram till efter sommaren år 2025, då också inflyttning sker.

Ekonomi

Den totala investeringsutgiften beräknas till 495 mnkr i dagens kostnadsläge, inklusive 35 mnkr för kommande tillkommande kostnader och inflation. I budgeten finns en reserv för oförutsedda kostnader om cirka sju procent. Hittills är cirka 79 mnkr upparbetat i projektet. Jämfört med bolagets tidigare genomförandebeslut har investeringsutgiften ökat med 200 mnkr. Ökningen beror på tillkommande renovering av 77 befintliga lägenheter med 45 mnkr samt ökade bygg- och kreditivkostnader.

Det totala marknadsvärdet bedöms öka med 500 mnkr för hela fastigheten efter projektets genomförande, från 357 mnkr med befintlig bebyggelse till 857 mnkr. Inget nedskrivningsbehov föreligger. I projektutgiften ingår utrangering samt resultatpåverkande renoveringsåtgärder med cirka 15 mnkr. Det tillkommer en

tomställningskostnad om 20 mnkr för lägenheterna som renoveras, vilket belastar bolagets resultat.

Risker

AB Stockholmshem ser att världsmarknadsläget är fortsatt oförutsägbart med risk för fortsatt ökande kostnader. Det finns också risker kopplade till fortsatta markarbeten och den samordning som behöver göras mot både SL/Trafikförvaltningen och exploateringsnämnden. Dessa risker avser bolaget att minska genom god arbetsberedning och dialog med berörda parter. Det finns i dagsläget en riskreserv om 35 mnkr som ingår i bedömd slutkostnad.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 19 juni 2023 följande. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

Genomförandet av AB Stockholmshems nyproduktion av 152 bostäder samt tillkommande renovering av 77 befintliga bostäder inom Tjället 8, med en investeringsutgift om 495 mnkr godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av AB Stockholmshems nyproduktion av 152 bostäder samt tillkommande renovering av 77 befintliga bostäder inom Tjället 8, med en investeringsutgift om 495 mnkr godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Reservation av Christofer Fjellner m.fl. (M), se Reservationer m.m.

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB:s gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 27 juni 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av student- och ungdomslägenheter på Kungsholmen, och att de tillkommer i ett område med tillgång till både service och goda kommunikationer. Projektet bidrar till stadens bostadsmål och till att uppfylla bolagets ägardirektiv om att bidra till målet. Projektet bedöms också bidra positivt till att bevara och förstärka Stadshagens höjdrygg, vilket är i linje med det som anges i Stockholms Översiktsplan.

Byggkostnaden har stigit med 200 mnkr sedan ursprungligt genomförandebeslut. Koncernledningen och stadsledningskontoret kan dock konstatera att projektet är i ett skede där det är svårt att fatta beslut om att avbryta det. Det är också rimligt att utöka projektet till att innefatta renovering av 77 tomställda bostäder. Därför föreslås att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna projektet med dess nya förutsättningar.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att projektet fortfarande är i ett relativt tidigt skede och att riskbufferten för tillkommande arbeten och inflation

om 35 mnkr kan anses vara låg, men att projektet med den budgetutökning som föreslås i detta ärende, bör ha tillräckliga medel för hantera de risker och behov av utökningar som det haft tid på sig att identifiera, mellan ursprungligt beslut och detta reviderade beslut. Därför bör bolaget med den nya budgeten i detta ärende, ha ett tillräckligt utrymme för att klara de avvikelser som kan uppstå fram till att projektet avslutas. Stadsledningskontoret och koncernledningen förutsätter dock att det fortsatta genomförandet kräver ett mycket närvarande och aktivt projektägandeskap. Därför uppmanas bolaget framåt att nära följa och noggrant styra projektet, för att säkerställa att både ekonomi och tidplan hålls med de nya förutsättningar som anges i detta ärende.

I en omvärld som präglas av fortsatt osäkerhet med både hög inflation och stigande räntor, ser stadsledningskontoret och koncernledningen att det är viktigt att sträva efter att säkerställa att pågående projekt genomförs. Stadsledningskontoret och koncernledningen kan samtidigt konstatera att betydelsen av väl underbyggda underlag för nya projekt i tidiga skeden har ökat. Därför behöver bolaget fördjupa sitt arbete för att undvika att liknande avvikelser uppstår i framtiden. Inför framtida projekt uppmanas bolaget att noggrant säkerställa att de analyser och undersökningar som behövs också genomförs, inför framtagande av både inriktningsbeslut och genomförandebeslut.

Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar AB Stockholmshem att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapportering. Vid större avvikelser ska bolaget återkomma med särskild lägesredovisning till styrelse och koncernledning.

Reservationer m.m.

Stockholms Stadshus AB

Reservation av Christofer Fjellner m.fl. (M)

Förslag till beslut

- Att reviderad budget för nyproduktion av 152 st bostäder samt tillkommande renovering av 77 befintliga bostäder inom Kvarteret Tjället 8, Kungsholmen med en ny total projektbudget om 495 Mkr, godkänns.
- Att bolaget ska söka kostnadsbesparande åtgärder i syfte att minska investeringsutgiften och ett eventuellt nyttjande av riskreserven.
- Att styrelsen uppdrar åt bolaget att underställa beslutet till koncernstyrelsen och kommunfullmäktige för godkännande.
- Att tf VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande genomförandet av projektet Kv Tjället 8.
- Att beslutet i ärendet justeras omedelbart.
- Att därutöver anföra:

Vi konstaterar att projektet har fördyrats med hela 200 miljoner kronor sedan det föregående genomförandebeslutet, det är beklagligt. En liknande situation föreligger i bolagets nyproduktion av huvudkontoret. Med anledning av detta förutsätter vi att projektet nu stärker sitt arbete med kostnadskontroll och söker kostnadsbesparande åtgärder för att hålla ned investeringsutgiften. Därtill menar vi att bolaget behöver fördjupa sitt arbete för att undvika liknande avvikelser i framtida projekt.