

Utlåtande 2017:186 RI (Dnr 123-989/2017)

Bostäder inom Västberga 1:1 m.fl. i Solberga

Reviderat genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheten Västberga 1:1 m.fl. i Solberga omfattande investeringsutgifter om 61,3 mnkr. Utgifterna ska rymmas inom nämndens investeringsbudget.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

Projektet Västberga 1:1 i Solberga omfattar 374 nya bostäder, varav 179 hyresrätter och 165 bostadsrätter. Projektet är i sin genomförandefas. Det ursprungliga genomförandebeslutet för projektet fattades på delegation av exploateringsnämnden år 2014.

Under genomförandet har ett antal fördyrande omständigheter föranlett ett behov av ett reviderat genomförandebeslut. Då den beräknade investeringsutgiften nu överstiger 50 miljoner kronor har ärendet överlämnats till kommunfullmäktige för beslut.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret konstaterar att ökningen av de beräknade investeringsutgifterna från 27,8 miljoner kronor till 61,3 miljoner kronor innebär en väsentlig fördyring av projektet. Det kompenseras dock av att försäljningsinkomsterna nu också är väsentligt högre. Totalt sett har projektets lönsamhet ökat från ett nettonuvärde på 52 miljoner kronor till ett nettonuvärde på 144 miljoner kronor.

Mina synpunkter

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. Just nu byggs det i rekordtakt i Stockholm. Under år 2016 påbörjades mer än 7 000 bostäder, vilket motsvarar en takt i byggandet som är högre än under miljonprogrammet.

Projektet i Västberga stämmer väl överens med stadens mål om ett ökat byggande och att minst hälften av de nya bostäderna ska vara hyresrätter. Med anledning av förändringar i projektets ekonomi behöver kommunfullmäktige ta ställning till ett reviderat genomförandebeslut.

Bilaga

Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheten Västberga 1:1 m.fl. i Solberga omfattande investeringsutgifter om 61,3 mnkr. Utgifterna ska rymmas inom nämndens investeringsbudget.

Stockholm den 23 augusti 2017

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Ulrika Gunnarsson

Remissammanställning

Ärendet

Projektet Västberga 1:1 m.fl. i Solberga omfattar 374 nya bostäder, varav 179 hyresrätter och 165 bostadsrätter. Projektet är i genomförandefas.

I det ursprungliga genomförandebeslutet för Västberga 1:1 m.fl. i Solberga beräknades investeringsutgifterna uppgå till 27,8 miljoner kronor och försäljningsinkomsterna till 80,5 miljoner kronor (värdemånad oktober 2013). Projektet bedömdes då innebära ett positivt nettonuvärde om 52 miljoner kronor eller 185 000 kronor per ekvivalent lägenhet.

Fördyringar i form av utredningar, projektering och anläggningsarbeten har föranlett behov av revidering av genomförandebeslutet. De främsta skälen till fördyringarna är förorenade massor samt omprojektering.

De nya förutsättningarna medför att de beräknade investeringsutgifterna ökat till 61,3 miljoner kronor och att försäljningsinkomsterna ökat till 193 miljoner kronor. Nettonuvärdet beräknas till 144 miljoner kronor, eller 524 000 kronor per ekvivalent lägenhet. Täckningsgraden är 271 procent och reavinsten 191 miljoner kronor.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 18 maj 2017 följande.

Exploateringsnämnden godkänner för sin del det fortsatta genomförandet av exploatering inom Västberga 1:1 omfattande investeringsutgifter om 61,3 mnkr och investeringsinkomster om 4,7 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner det fortsatta genomförandet.

Exploateringskontoret tjänsteutlåtande daterat den 24 april 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Exploateringsnämnden genomförandebeslut och beslutade om överenskommelse om exploatering med tomträtt och försäljning samt exploateringsavtal. Wallenstam Fastighets AB har tecknat överenskommelse omfattande sammanlagt 135 hyresrättslägenheter och 165 bostadsrättslägenheter. AB Stockholmshem har tecknat överenskommelse för ca 44 hyresrättslägenheter och de har tecknat ett exploateringsavtal där AB Stockholmshem köper mark av Staden.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta reviderade ärende uppgår investeringen till 61,3 mnkr.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Mark för hyresrätter har upplåtits med tomträtt till både Wallenstam AB och AB Stockholmshem.

Wallenstam AB har efter fastighetsbildning förvärvat mark inom planområdet för 6200 kr per ljust BTA (värdemånad januari 2013). Staden sålde mark till Wallenstam AB för 78,7 mnkr.

Staden har sålt ca 1500 kvm mark till AB Stockholmshem för 1,8 mnkr (värdemånad oktober 2013).

Bolagen har stått för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett fortsatt överskott till staden även med det reviderade genomförandebeslutet.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr.

Lösamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Tabellen jämför nuvärde mm. för projektets genomförandebeslut från 2015 och det reviderade genomförandebeslutet från 2017. Detta har lagts till på inrådan från Stadsledningskontoret.

Nuvärde mm.	Genomförande- beslut från 2015	Reviderat genomförandebeslut 2017
Utgifter ink förvärv	27,8 mnkr	61,3 mnkr
Nuvärde	52 mnkr	46 mnkr
Nettonuvärde per ekv lgh	185 tsk	168 tkr
Nettonuvärde inkl tidigare nerlagda utgifter och inkomster	-	144 mnkr
Nettonuvärde per ekv lgh inkl tidigare nedlagda utgifter och inkomster	-	524 tkr
Täckningsgrad	204 %	271 %
Exploateringsgrad	0,51	0,50
Utgifter ink förvärv	27,8 mnkr	61,3 mnkr
Försäljningsinkomst	80,5	193
Reaförlust	78,9	191,1

Nuvärdet i detta sena skede av projektet uppgår till 46 mnkr. Men i denna redovisning tas hänsyn till redan nerlagda utgifter och inkomster för att få en relevant jämförelse med tidigare fattat genomförandebeslut. Investeringsanalysen enligt nuvärdemetoden för projektet redovisar då ett positivt nettonuvärde om 144 mnkr motsvarande 524 tkr/ekvivalent lägenhetl.

Exploateringsgraden uppgår till 0,50. Marken har idag upplåtits med tomträtt och försäljning har genomförts.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 61,3 mnkr, varav 20,6 mnkr är utgifter före år 2016, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utredning, projektering, administrativ tid samt anläggningsarbeten.

Inkomsterna beräknas till ca 4,7 mnkr, varav huvuddelen utgörs av utförd ledningsflytt som debiterats ledningsägarna för nyläggning. Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark beräknas till 193 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 191,1 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 167 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 271%.

Budgetkonsekvenser Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 61,3 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 4,7 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering							
Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-20,6	-23,3	-15,5	-1,6	-0,2	0,0	-61,3
Inkomster (exkl. försäljning)	1,7	3,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,7
Nettoutgift (-) /-inkomst	-18,9	-20,3	-15,5	-1,6	-0,2	0,0	-56,6
Försäljningsinkomst	117,2	75,8	0,0	0,0	0,0	0,0	193,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2017. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							Kom-
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	max 1	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,4	max -0,4	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,4	max -1,4	år 2021
Reavinster/förluster	191,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	tot 191,1
Summa resultatpåverkan nämnd	192,1	1,0	1,0	1,0	-0,8		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,5	mellan -0,5 och -0,6	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,6	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,5		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och Älvsjö stadsdelsnämndsansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 1,2 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1,8 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 191,1, mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

De investeringar som projektet medför i form av nya gator samt omlagda gångvägar har nu projekterats i detalj och kontoret bedömer att det inte finns någon återstående ekonomisk osäkerhet. Tidplanen för bygget måste dock samordnas noggrant med dels bygget av idrottsplatsen och dels med bostäderna.

Slutsats-ekonomi

Projektet visar ett positivt nettonuvärde både i tidigare genomförandebeslut och i det reviderade genomförandebeslutet. Kontoret bedömer att exploateringen medföra en fortsatt godtagbar ekonomisk risk för stadens del.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolagen har påbörjat sina entreprenader år 2016 och första inflyttning bedöms till år 2018/2019. Staden har påbörjat entreprenader i området.

Kommunikation

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Risker och osäkerheter

I det tidigare genomförandebeslutet identifierades risker kopplade till att gator och gångvägar inte var projekterade och att det därför var osäkert vad de skulle kosta. Man såg också en risk i tidplan och samordning, då så många moment byggde på att andra entreprenader redan var klara.

Idag vet vi att risken som identifierades, att genomförandebeslutet grundades på osäkert projekteringsunderlag, föll ut så att det nu behövs ett reviderat inriktningsbeslut. Anläggningsarbetena kunde inte genomföras så som man antagit, utan det krävdes betydligt dyrare lösningar. Dessutom påträffades markföroreningar som man inte förutsett. Projektet har nu kommit så långt att det inte finns någon betydande risker och osäkerheter kvar.

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet har god ekonomi och ger ett överskott till Staden trots de fördyringar som uppkommit. Projektet ger ett gott tillskott på bostäder i ett bra läge för kollektivtrafik, samt ligger i övrigt i linje med stadens mål vilket redovisades i genomförandebeslutet. Kontoret att nämnden godkänner investeringsutgifter om 61,3 mnkr.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 16 juni 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Projektet Västberga 1:1 m.fl. tillför 374 bostäder i Solberga, varav 179 hyresrätter och 165 bostadsrätter. Projektet är i genomförandefas. Stadsledningskontoret konstaterar att ungefär en tredjedel av de beräknade utgifterna är upparbetade, och större delen av arbetena är planerade att vara slutförda år 2018. Markförsäljningarna är genomförda.

Det ursprungliga genomförandebeslutet för bostadsexploateringen inom Västberga 1:1 fattades på delegation i exploateringsnämnden, då den beräknade investeringsutgiften var lägre än 50 miljoner kronor och den beräknade försäljningsinkomsten var lägre än 90 miljoner kronor.

Stadsledningskontoret konstaterar att ökningen av de beräknade investeringsutgifterna från 27,8 miljoner kronor till 61,3 miljoner kronor innebär en väsentlig fördyring av projektet. Det kompenseras dock av att försäljningsinkomsterna nu också är väsentligt högre, 193 miljoner kronor jämfört med 80,5 miljoner kronor i det ursprungliga genomförandebeslutet (värdemånad oktober 2013).

Totalt sett har projektets lönsamhet ökat från ett nettonuvärde på 52 miljoner kronor till ett nettonuvärde på 144 miljoner kronor. Täckningsgraden har ökat från 204 procent till 271 procent. Reavinsten har ökat från 79 miljoner till 191 miljoner kronor.

I det ursprungliga genomförandebeslutet konstaterades ekonomiska osäkerheter kopplat till att nya gator samt omlagda gångvägar ännu inte hade projekterats i detalj. Stadsledningskontoret konstaterar att riskreserven var för låg.

Då de beräknade investeringsutgifterna överstiger 50 miljoner kronor har exploateringsnämnden hemställt till kommunfullmäktige om godkännande av genomförandet.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att

exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheten Västberga 1:1 m.fl. omfattande investeringsutgifter om 61,3 mnkr. Utgifterna ska rymmas inom nämndens investeringsbudget.