

Kommunstyrelsen

Investeringsbeslut ram för hantering av kostnadsökningar i fastighetsprojekt

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att bevilja budget för hantering av ökade kostnader i pågående fastighetsprojekt med -350 miljoner kronor netto. Kommunfullmäktige bemyndigar kommunstyrelsen att tilldela medel projektvis utifrån beviljad budget om -350 miljoner kronor netto.

Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt beslutspunkt 1 beslutar kommunstyrelsen följande för egen del.

2. Kommunstyrelsen delegerar till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott att tilldela medel projektvis utifrån beviljad budget om -350 miljoner kronor netto.

Sammanfattning

Under det senaste året har det varit omfattande prisökningar inom stora delar av fastighetssektorn. Ökningarna beror till stor del på en råvarubrist som är en följd av pandemin och som nu har förvärrats ytterligare av Rysslands krig i Ukraina.

Detta leder totalt sett till stora osäkerheter hos entreprenörer och beställare som båda behöver ta hänsyn till dessa ökade kostnader avseende material och byggtid. Detta gäller i pågående entreprenader såväl som i kommande upphandlingar.

Eftersom materialkostnaderna och leveransmöjligheterna för projekten ändras veckovis föreslås kommunfullmäktige besluta om en budgetram på 350 miljoner kronor för hantering av framtida kostnadsökningar.

Beslut om att ta i anspråk del av beviljade medel kommer ske projektvis av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott.



Ärendet

Under det senaste året har det varit omfattande prisökningar inom stora delar av fastighetssektorn. Ökningarna beror till stor del på en råvarubrist som är en följd av pandemin och som nu har förvärrats ytterligare av Rysslands krig i Ukraina. Som exempel kan nämnas följande kostnadsökningar mellan mars 2021 och mars 2022:

- byggmaterial + 20,4 procent
- armeringsstål och trävaror + 75,7 respektive +59,3 procent
- järn och stål + cirka 50 procent.

Utöver dessa kostnadsökningar råder det på marknaden stora leveransproblem. Detta är en följd av råvarubristerna generellt. För att lösa detta letar marknaden ständigt efter nya leverantörer men det är svårt då det generellt har blivit färre materialproducenter till följd av pandemin samt de införda sanktionerna mot Ryssland och Belarus.

Även de fortsatta restriktionerna på grund av pandemin i andra delar av världen påverkar möjligheterna till att leverera material. Då produktionsplaneringen på arbetsplatserna utförs som ett löpande band bygger dessa på att alla materialleveranser kommer i tid för att inte medföra plötsliga stopp i produktionen och således riskera förlängda byggtider och ökade kostnader.

Detta leder totalt sett till stora osäkerheter hos entreprenörer och beställare som båda behöver ta hänsyn till dessa ökade kostnader, material och byggtid. Detta gäller i pågående entreprenader såväl som i kommande upphandlingar.

Kommunen har i dagsläget ett antal pågående fastighetsentreprenader och kommer inom det närmaste året att gå in i produktionskedan och upphandlingar i ytterligare projekt. Exempel på några projekt där produktion pågår eller inom kort kommer uppstartas är;

- Järlahöjdens förskola
- Sickla skola
- Borgvallaskolan
- Näckenbadet
- Fisksätra Multihall
- Ridanläggning Velamsund

Då marknadsläget i nuläget är så osäkert behöver kommunen ta höjd för den ökade risken i form av ökade kostnader. Eftersom materialkostnaderna och leveransmöjligheterna för projekten ändras veckovis föreslås kommunfullmäktige besluta om en budgettram på 350 miljoner kronor för hantering av framtida kostnadsökningar.

Totalt söks i detta beslut budgettram för -350 miljoner kronor netto.

Beslut om att ta i anspråk del av beviljade medel kommer ske ske projektvis av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott.

Tillkommande medel, miljoner kronor

Mnkr	Tidigare beslutad projektbudget					Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
	Projekt	Prio	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Investeringsram			0	0	0	0	-350	-350	0	-350	-350

Förslag nytt beslut, fördelning per år, miljoner kronor

Mnkr	Årsbudget									Årsprgnos			Totalt					
	2022		2023			2024			2025			2025=>			2021-2025=>			
Projekt	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Investeringsram	0	0	0	0	-100	-100	0	-100	-100	0	-150	-150	0	0	0	0	-350	-350

Ekonomiska konsekvenser

Ökade kostnader i kommunens projekt påverkar kommunens kommande kostnader i form av ökade kapitalkostnader för de färdiga fastigheterna. I enlighet med kommunens hyresmodell ska varje objekt bära sina egna kostnader varför de ökade kostnaderna kommer att påverka hyresnivåerna för bland annat välfärd skola samt kultur och fritid.

Vid kommande beslut av tilldelning för enskilda projekt i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott kommer dessa konsekvenser redovisas.

Risken vid utebliven investering eller försenad investering

Ett uteblivet eller försenat beslut om investeringsram för att hantera dessa ökade kostnader skulle innebära att kommunen riskerar att inte kunna slutföra påbörjade projekt, ropa av utbyggnadsskeden av projekt samt behöva avbryta påbörjade upphandlingar i projekt.

Alternativa lösningar för investeringen

Alternativet är att särskilda investeringsbeslut fattas i varje ärende. Detta kan leda till att tidplaner för slutförande, avrop och upphandlingar förskjuts.

Påverkan på annan nämnd

Investeringar i fastighetsprocessen påverkar i förlängningen välfärd skola samt kultur och fritid med kapital- eller driftkostnader. Vid kommande beslut av tilldelning för enskilda projekt i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott är en nära dialog med mottagande part nödvändig för att minimera osäkerhet i framtida drift- och kapitalkostnader.

Konsekvenser för barn

Kommunen har under flera år satsat på att modernisera och utöka skol och fritidsfastigheter i takt med att kommunen växer. Ett fortsatt arbete med detta är nödvändigt för att möjliggöra ett bra utbud av skolor och fritidsmöjligheter till barn under en lång tid framöver.



Mats Bohman
Trafik och Fastighetsdirektör

Peter Skogberg
Enhetschef
Enheten Bygg och Anläggning

Therese Alvé
Enhetschef
Enhet för Fastighetsförvaltning