

## Beslutsärende – Arrendeavtal temporära bostäder Frihamnen

### Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner att arrendeavtal får tecknas för temporära bostäder på Kvillepiren i Frihamnen.

### Sammanfattning

Arrendeavtalen innebär att cirka 800 temporära bostäder preliminärt kan stå klara för inflyttning på Kvillepiren från Q2 2019 och med alla bostäderna på plats senast 2020-12-31.



### Beroenden

Avtalen förutsätter i princip att Stadsbyggnadskontoret beviljar en förlängning av byggloven från 10 till 15 år. Om så inte sker finns en risk för bolaget (se Risker).

## Ekonomi

### Kostnader

Tidigare styrelsebeslut:	70 mnkr
Hittills upparbetat:	47 mnkr
Återstående:	23 mnkr, varav cirka 2 mnkr riskreserv
<hr/>	
Totalt:	70 mnkr

Bolagets eventuella andel av driftkostnader är inte inkluderade. Upplägget är inte klart, men det finns i tidigare samverkansavtal en skrivning om att det ska bildas en förening där vi ska ingå med en andel. Nu står det i arrendeavtalen att byggherrarna står för större delarna av drift i form av renhållning och snöröjning etc, Frågan ska utredas vidare.

### Intäkter

240 kr/BTA i arrendeavgift 15 år och 20 100 BTA i arrendeavtalen för Kvillepiren ger en total intäkt om 72,36 mnkr exklusive indexuppräknning.

### Risker

I avtalen utlovas en alternativ plats för arrende i 6 år, i det fall byggherrarna inte beviljas förlängt bygglov från 10 till 15 år på Kvillepiren. Paragrafens formulering grundar sig i att byggherrarna måste kunna räkna hem sin investering på 15 år för att ekonomiskt kunna genomföra projektet.

Paragrafen har diskuterats intensivt, men kvarstår nu med följande risker:

- Risk för bolaget att det inte finns någon annan lämplig plats.
- Risk för bolaget att anlägga infrastruktur på ny plats, vilken på nuvarande plats är kostnadsberäknad till cirka 70 mnkr inklusive moms.
- Bolaget äger inte kontrollen över en eventuell förlängning av bygglovet och kan därför inte påverka risken.

Om risken faller ut och bolaget inte har möjlighet att erbjuda ny plats för arrende är konsekvenserna för bolaget oklara, då det blir ett avtalsbrott.

För att minimera risken finns inskrivet i avtalet att byggherrarna snarast möjligt ska ansöka om förlängning av byggloven. Stadsbyggnadskontorets bygglovschef kan inte ge definitivt besked i frågan innan den prövas skarpt med en begäran om förlängning. En teori är dock att slutbesked för det första bygglovet ska finnas framme innan begäran om förlängning kan prövas.

Byggherrarna har öppnat för att ett alternativ till annan plats kan vara en permanent markanvisning i Frihamnen. Sådana lösningar bör kunna diskuteras om risken faller ut.

### Tidplan

Byggherrarna planerar för markstart i början av 2019, med en första leverans av moduler under Q2 2019 och första inflyttning Q3 2019. Samtliga bostäder beräknas vara på plats senast 2020-12-31.

Denna tidplan förutsätter att styrelsen godkänner avtalen 2018-10-26.

### Ärendehantering

- Styrelsen har fått information och har tagit beslut kring temporära bostäder i Frihamnen vid flera styrelsesammanträden: första gången 2015-09-18 sedan 2015-10-23, 2016-02-12, 2016-03-21 och 2016-10-28 samt informerats löpande i Vd-rapporter 2015-11-27 och 2018-02-09,
- Affärsledningen godkände förslaget på arrendeavtal den 2018-10-11.

### Olika perspektiv

#### **Barnperspektivet**

Vi bedömer att ärendet inte påverkar barnperspektivet.

#### **Jämställdhetsperspektivet**

Vi bedömer att ärendet inte påverkar jämställdhetsperspektivet.

#### **Mångfaldsperspektivet**

Vi bedömer att ärendet inte påverkar mångfaldsperspektivet.

#### **Miljöperspektivet**

Vi bedömer att ärendet inte påverkar miljöperspektivet.

#### **Omvärldsperspektivet**

Vi bedömer att ärendet inte påverkar omvärldsperspektivet.

### Föredragande

Anna-Lena Isacson, Projektchef Frihamnen, föredrar ärendet.