



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-04-25

Ärendenummer SLK-2025-00221

Handläggare

Eric Roos

Telefon: 031-368 04 06

E-post: eric.roos@stadshuset.goteborg.se

Redovisning av uppdrag att se över hur välfärdsnämnderna kan få lägre hyra om det bidrar till ökad exploatering

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

Redovisning av kommunfullmäktiges uppdrag, givet i budget 2024 till exploateringsnämnden, att tillsammans med stadsfastighetsnämnden utreda möjligheten för välfärdsnämnderna att få sänkta hyror i samband med exploatering, antecknas och förklaras fullgjort.

Beskrivning av ärendet och stadsledningskontorets bedömning

Kommunfullmäktige gav i budget 2024 exploateringsnämnden i uppdrag att tillsammans med stadsfastighetsnämnden utreda möjligheten för välfärdsnämnderna att få sänkta hyror i samband med exploatering. Exploateringsnämnden gav vidare i uppdrag till sin direktör, 2024-02-26 § 41, att återkomma med ytterligare åtgärder under våren 2024 för att genomföra det aktuella uppdraget. Syftet var att skapa förutsättningar för ökad stadsutveckling genom att minska de ekonomiska hindren för byggande av välfärdsinfrastruktur såsom skolor och äldreboenden. Exploateringsnämnden lyfter två områden som setts över i samverkan med stadsfastighetsnämnden och till del i dialog med stadsledningskontoret. Dessa områden avser dels minskning av kostnader som uppstår vid detaljplaneläggning samt kostnader kopplade till markförberedande åtgärder, dels kostnader kopplat till förvärv av mark för välfärdsändamål.

Stadsledningskontoret delar bilden av att exploateringsförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen gemensamt med stadsledningskontoret har sett över hanteringen och finansieringen av kostnader som uppstår i tidiga planerings- eller markutvecklingsskeden. Utgångspunkten för detta arbete har dock, utifrån stadsledningskontorets perspektiv, inte varit att i första hand sänka lokalkostnaderna för välfärdsnämnderna, utan för att skapa en mer enhetlighet mellan hur kostnader för markutvecklingen hanteras mellan mark som ska avyttras och den mark som behålls i kommunal ägo för intern markupplåtelse. Därutöver har syftet varit att lösa styrproblematik knutet till icke eftersträlvade konsekvenser av hyresmodellen.

Självkostnadshyresmodellen innebär att exploateringsnämnden överför kostnader som uppstår i tidiga detaljplaneskeden till exploitören, i detta fall stadsfastighetsnämnden som vidarefakturerar framtida hyresgäst. Detta oberoende om det kommer att byggas exempelvis en skola eller förskola på den mark som i detaljplan säkras för kommunal

service för att möjliggöra övrig bebyggelse.

Denna hantering har medfört att framdriften i vissa exploateringsprojekt och detaljplaner hindrats, då verksamheterna inte ansett sig haft möjlighet att finansiera löpande kostnader för detaljplaneavgifter eller markåtgärder då det saknats ett konkret behov av lokaler på platsen i dagsläget.

Den hantering som förvaltningarna är överens om i stället utgår ifrån att exploatören för mark för kommunal service i tidiga planeringsskeden teoretiskt sett utgörs av exploateringsnämnden och inte stadsfastighetsnämnden. Exploateringsverksamheten bär därmed finansieringsansvaret för detaljplaneavgifter från planmyndigheten och likställda kostnader. När det gäller icke aktiverbara kostnader för markåtgärder är huvudprincipen utifrån Rådet för kommunal redovisning att exempelvis rivning, sanering och utrangering av egna anläggningar inte ska ingå i anskaffningsvärdet och därmed inte heller ingå som en del av det bokförda värdet. Då säkerställande av mark för att möta framtida behov på kommunal service i ett område är en förutsättning för övrig exploatering, markförsäljning och finansiering av allmän plats är det därför rimligt att dessa kostnader finansieras av resultaten från den övriga samlade exploateringen. Sammantaget skulle detta innebära att stadens resultat från exploatering och därigenom stadens samlade resultat, belastas med kostnader som översiktligt bedöms till cirka 30-50 mnkr årligen, kostnader som annars skulle belasta verksamhetsnämnderna. Samtidigt avser detta resultatposter som staden inte budgeterar idag, vilket gör att hanteringen inte får någon direkt påverkan på budgetstyrningen eller budgetutrymmet. Stadsledningskontorets bedömning är dock att denna form av finansiering bör nyttjas mycket sparsamt och kräver att det finns en logisk koppling till kostnaderna över tid.

Vad avser exploateringsnämndens åiterrapportering som rör konsekvenser för den interna markupplåtelsen i samband med ”dyra” markförvärv, bedömer stadsledningskontoret att frågan lämnar ett antal frågeställningar kvar att besvara. Stadsledningskontoret delar exploateringsnämndens bedömning att nämnden i sig inte har möjlighet att föreslå kommuncentrala finansieringsmodeller som alternativ eller komplement till dagens kommuninterna upplåtelse. Ett sådant alternativ skulle behöva utredas vidare för att bedöma så väl alternativa modeller som justering av finansieringsansvaret och eventuell omfördelning av befintliga budgetramar då kostnaderna uppstår och behöver hanteras oaktat modell. Stadsledningskontoret överlämnar åiterrapporteringen i enlighet med exploateringsnämndens beslut. Om en bredare belyst modell eller alternativ för kommuncentral finansiering efterfrågas, exempelvis inom ramen för den ordinarie ersättningsmodellen för kapitalkostnader föreslår stadsledningskontoret att exploateringsnämnden ges ett kompletterande uppdrag att i samverkan med kommunstyrelsen, utreda frågan ytterligare.

Bilaga

Exploateringsnämndens handlingar 2025-02-05 § 8

Magnus Andersson

Ekonomidirektör

Eva Hessman

Stadsdirektör

§ 8 Ärendenummer EXF-2024-01698

Återredovisning av uppdrag att se över hur välfärdsnämnderna kan få lägre hyra om det bidrar till ökad exploatering

Beslut

Enligt exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande:

1. Exploateringsnämnden förklarar uppdraget om att tillsammans med stadsfastighetsnämnden utreda möjligheten för välfärdsnämnderna att få sänkta hyror i samband med exploatering (KF 2023-11-09 § 4) för fullgjort.
2. Exploateringsnämnden förklarar uppdraget att återkomma med ytterligare åtgärder under våren 2024 för att genomföra uppdraget ”Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med stadsfastighetsnämnden utreda hur välfärdsnämnderna kan få lägre hyra om byggnationen bidrar till ökad exploatering” (EXN 2024-02-26 § 41) för fullgjort.

Handlingar

Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2025-01-24

Exploateringsförvaltningens presentation 2025-02-03

Information

Caroline von Wowern, arrendehandläggare exploateringsförvaltningen lämnar information om uppdraget att se över hur välfärdsnämnderna kan få lägre hyra om det bidrar till ökad exploatering.

Protokollsutdrag skickas till

Kommunfullmäktige



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-01-24

Ärendenummer EXF-2024-01698

EXN 2025-02-03

Handläggare

Caroline von Wowern

Telefon: 031-368 09 70

E-post: caroline.von.wowern@exploatering.goteborg.se

Återredovisning av uppdrag att se över hur välfärdsnämnderna kan få lägre hyra om det bidrar till ökad exploatering

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden förklarar uppdraget om att tillsammans med stadsfastighetsnämnden utreda möjligheten för välfärdsnämnderna att få sänkta hyror i samband med exploatering (KF 2023-11-09 § 4) för fullgjort.
2. Exploateringsnämnden förklarar uppdraget att återkomma med ytterligare åtgärder under våren 2024 för att genomföra uppdraget "Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med stadsfastighetsnämnden utreda hur välfärdsnämnderna kan få lägre hyra om byggnationen bidrar till ökad exploatering" (EXN 2024-02-26 § 41) för fullgjort.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige gav exploateringsnämnden i uppdrag (KF 2023-11-09 § 4) att tillsammans med stadsfastighetsnämnden utreda möjligheten för välfärdsnämnderna att få sänkta hyror i samband med exploatering. Exploateringsnämnden gav vidare i uppdrag till direktör att återkomma med ytterligare åtgärder under våren 2024 för att genomföra det aktuella uppdraget (EXN 2024-02-26 § 41). Syftet är att skapa förutsättningar för ökad stadsutveckling genom att minska de ekonomiska hindren för byggande av välfärdsinfrastruktur, såsom skolor och äldreboenden.

Exploateringsförvaltningen har i samråd med stadsledningskontoret och stadsfastighetsförvaltningen sett över hantering och finansiering av kostnader kopplade till detaljplanearbete samt markförberedande åtgärder. Exploateringsförvaltningen tar från och med 2024 en större del av dessa kostnader och belastar nettoresultatet för "exploateringsrelaterade resultatpåverkande poster". Detta utgör del av det nettoresultat som förs kommuncentralt, vilket medför att exploateringsnämndens övriga verksamheter inte påverkas.

Under 2024 har även avgifterna gällande de kommuninterna upplåtelseerna utretts, kopplat till de kapitalkostnader som uppstår vid nya markförvärv. Markförvärven kan leda till höga avgifter för de kommuninterna upplåtelseerna, vilket belastar välfärdsnämndernas ekonomi. Bedömningen är att det inte är möjligt att sänka kostnaderna utan kommuncentral finansiering då det skulle påverka exploateringsförvaltningens övriga verksamheter negativt. Då kommuncentral finansiering inte är en fråga som förvaltningen

har rådighet över föreslås inga förändringar. Eventuellt behov av kommuncentral finansiering som uppstår får lyftas vidare till kommunfullmäktige i respektive ärende i samband med bemyndigandet att förvärva.

I det korta perspektivet ska i möjligaste mån kommunens egen mark utnyttjas, på lång sikt behöver strategiska markförvärv göras till kommunens markreserv.

Utifrån dessa åtgärder ser förvaltningen att det skulle främja en ökad exploatering i staden, då kostnadstrycket från exploateringsförvaltningens sida minskat för välfärdsnämnderna.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Det blir en påverkan av resultatet av övrig exploateringsverksamhet som avräknas till stadsledningskontoret. Exploateringsförvaltningens ekonomi påverkas inte utan det blir en omfördelning från välfärdsnämnderna till staden centralt

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Lägre hyror för välfärdsnämnderna kan möjliggöra fler investeringar i skolor och äldreboenden, vilket stärker stadens sociala infrastruktur och förbättrar levnadsförhållandena för invånarna.

Samverkan

Förvaltningen bedömer att ingen facklig samverkan är aktuell i ärendet.

Protokollsutdrag skickas till

Kommunfullmäktige

Ärendet

Kommunfullmäktige har gett exploateringsnämnden i uppdrag att tillsammans med stadsfastighetsnämnden utreda möjligheten för välfärdsnämnderna att få sänkta hyror i samband med ökad exploatering. I detta tjänsteutlåtande redovisas uppdraget.

Exploateringsnämnden har inom ramen för uppdraget i samverkan med stadsledningskontoret och stadsfastighetsförvaltningen justerat kostnader kopplade till detaljplanearbete och markförberedande åtgärder.

Beskrivning av ärendet

Det har lyfts fram från välfärdsnämnderna, via stadsfastighetsförvaltningen, att en minskning av kostnader i samband med exploatering, bidrar till att välfärdsnämnderna kan genomföra fler projekt. I nuläget behöver projekt avbrytas eller pausas på grund av för hög kostnad för välfärdsnämnderna i samband med exploatering.

Exploateringsförvaltningen har därför tillsammans med stadsfastighetsförvaltningen och stadsledningskontoret sett över nuvarande kostnader som belastar välfärdsnämnderna vid en exploatering.

1. Minskning av kostnader som uppstår vid detaljpaneläggning samt kostnader kopplade till markförberedande åtgärder (t ex sanering, arkeologi och rivning).
2. Kostnader kopplat till förvärv av mark för välfärdsändamål.

Dessa kostnader är kostnader som exploateringsförvaltningen ser sig kunna påverka för att underlätta kostnadstrycket på välfärdsnämnderna och på så sätt främja en ökad exploatering i staden.

Punkt 1

Exploateringsförvaltningen har i samråd med stadsledningskontoret och stadsfastighetsförvaltningen sett över hantering och finansiering av kostnader som uppstår vid detaljpaneläggning samt markförberedande åtgärder. Detta har medfört att exploateringsförvaltningen från och med 2024 tar en större del av dessa kostnader och belastar nettoresultatet för ”exploateringsrelaterade resultatpåverkande poster”. Detta utgör del av det nettoresultat som förs kommuncentralt, vilket medför att exploateringsnämndens övriga verksamheter inte påverkas.

Detaljplanekostnader avseende välfärdsnämndernas verksamhet som uppstår i exploateringsprojekt har tidigare vidarefakturerades stadsfastighetsförvaltningen som direkt överfört kostnaderna till välfärdsnämnderna via självkostnadsprincipen

Kostnader för markförberedande åtgärder blev tidigare ett bokfört värde som låg till grund för avgiften för den kommuninterna markupplåtelsen, vilket belastat välfärdsnämnderna enligt självkostnadsprincipen.

Punkt 2

Exploateringsförvaltningen har tillsammans med stadsfastighetsförvaltningen även tittat på kostnader kopplat till eventuella markförvärv. Markförvärv för kommunala behov bekostas av exploateringsnämnden. Den kapitalkostnad som uppstår vid förvärvet hos exploateringsnämnden utgör avgiften för den kommuninterna upplåtelsen till stadsfastighetsförvaltningen, vilken överförs till välfärdsnämnderna enligt självkostnadsprincipen. Avgifterna för kommuninterna upplåtelser utgör idag i snitt 0,9 %

av stadsfastigheters totala hyreskostnader till välfärdsnämnderna (34 miljoner av 3,8 miljarder kronor).

Vid exempelvis förvärv av mark till en grundskola till en köpeskilling om 50 miljoner kronor blir årsavgiften för den kommuninterna upplåtelsen 1,1 miljon kronor, vilket är drygt en miljon högre jämfört med om marken redan finns inom kommunens markreserv. Om avgiften till välfärdsnämnden i de här fallen ska sänkas krävs en kommuncentral finansiering om inte exploateringsförvaltningens övriga verksamheter ska påverkas negativt. Då kommuncentral finansiering inte är en fråga som förvaltningen rå över får den lyftas vidare till kommunfullmäktige i varje specifikt ärende i samband med bemyndigandet att förvärva.

Hittills har behovet av markförvärv för välfärdsändamål varit i en låg omfattning men vi ser ett ökat behov framöver. I det korta perspektivet ska i möjligaste mån kommunens egen mark utnyttjas genom förvaltningarnas tidiga samarbeten inom stadsutvecklingen. På lång sikt behöver strategiska markförvärv göras till kommunens markreserv.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen gör bedömningen att de åtgärder som vidtagits för att sänka välfärdsnämndernas kostnader i samband med framtagande av detaljplan samt kostnader som uppstår vid markförberedande åtgärder leder till en sänkning av den totala hyran för välfärdsnämnderna och minskar därmed de ekonomiska hindren för byggande av välfärdsinfrastruktur, såsom skolor och äldreboenden, i samband med exploatering. Dessa kostnader belastar från och med 2024 exploateringsverksamhetens nettoresultat.

Vid kommuninterna upplåtelser kopplade till nya markförvärv behöver frågan om eventuell kommuncentral finansiering lyftas vidare till kommunfullmäktige i varje specifikt ärende i samband med bemyndigandet att förvärva.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Elisabet Gondinger
Avdelningschef projekt norr