

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 detaljplaneläggning 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 detaljplaneläggning 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 råår 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