

Tjänsteutlåtande

Per Forsström

Utfärdat 2023-04-24

Diarienummer EXF-2023-01017

Telefon: 0722 13 39 79

E-post: per.forsstrom@exploatering.goteborg.se

Verksamhetsnomineringar 2024

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Godkänna nomineringsunderlaget enligt bilaga 1 *Verksamhetsnomineringar 2024*
2. Översända nomineringsunderlaget till kommunstyrelsen för att bifogas *förutsättningar för budget 2024 för Göteborgs stad*
3. Paragrafen förklaras som omedelbart justerad

Sammanfattning

Nomineringen ska överlämnas till det politiska budgetarbetet och skickas in till stadsledningskontoret, vilka ska bifoga verksamhetsnomineringarna till budgetunderlaget som presenteras i maj månad.

Syftet med verksamhetsnomineringen är att identifiera och beskriva väsentligt förändrade förutsättningar i förhållande till 2023 års budget för nämndens uppdrag samt beskriva möjligheter till minskad ambition och/eller uppdrag inom verksamhetsområdet.

Exploateringsförvaltningen har identifierat tre verksamhetsnomineringar.

Nomineringarna bygger på förutsättningar där det idag finns kommuncentralt avsatta poster* eller direkt riktade medel i nämndens nuvarande ram**. Nomineringarna utgår från att dessa kvarstår:

*Kostnader för att hantera genomgångsbostäder för nyanlända via bosättningslagen**

*Budgetram för finansiering av trygghetsbostäder***

Som kompletterande uppgifter redovisas även uppgifter avseende realisationsvinster, exploateringsbidrag samt intäkter för tomträtter.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Nomineringarna innebär ett äskande om utökade resurser om 22,6 miljoner kronor för 2024.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen kan inte identifiera någon väsentlig konsekvens ur denna dimension

Bedömning ur social dimension

Förvaltningen kan inte identifiera någon väsentlig konsekvens ur denna dimension

Samverkan

Ärendet har inte samverkats

Bilagor

1. Verksamhetsnomineringar 2024

Kristina Lindfors

Peter Kim

Direktör exploateringsförvaltningen

Avdelningschef utveckling och styrning



Verksamhetsnomineringar 2024

Exploateringsnämnden

1 Nämndens nomineringar

1.1 Ekonomisk effekt

Ekonomisk effekt

Nr (Prio ordn)	Nominering	Ekonomisk effekt (mnkr)		
		2024	2025	2026
1	Kostnader för ökad planering i tidiga skeden	10	10	10
2	Högvattenskydd	10	14	20
3	Utökad budgetram för finansiering av trygghetsbostäder	2,6	4,5	7,1

1.2 Effekt på verksamheten

Nr	Kort beskrivning av hur verksamheten påverkas
1	Kostnader för ökad planering i tidiga skeden Ett ökat fokus på planering i tidiga skeden bedömer förvaltningen minskar investeringskostnaderna i kommande projekt. Det innebär ett behov av ökad finansiering via driftmedel för att minska framtida investeringsram. Planprogrammen är viktiga för att i ett tidigt skede lägga fast strukturen för bl a kommunal service och infrastruktur på en övergripande nivå, samt för att möjliggöra uttag av exploateringsbidrag. Ofta är det viktigt att ta ett helhetsgrepp över ett större område för att få ett så bra exploateringsmässigt utnyttjande som möjligt av marken. Exploateringsförvaltningen deltar i planprogramarbete för utveckling av allmän plats, säkerställa planprogrammets tekniska och ekonomiska genomförandeperspektiv. Planering allmän plats. Kostnader för utredningar avseende planering av allmän plats ökar som en konsekvens av att Park- och Naturförvaltningen tidigare felaktigt redovisat vissa utredningskostnader som investering samt den nya plantaxan. Exploateringsförvaltningen deltar även i stadenövergripande utredningar för utveckling av stadens olika funktioner.
2	Högvattenskydd Programmet för högvattenskydd kommer under de närmaste åren att fortsatt vara i utredningsskedet och är därmed fortsatt finansierat via driftmedel. Behovet är fortsatt utredning och planering av kommande investeringsåtgärder samt finansieringsformer för att skydda Göteborg mot högt vatten med anledning av klimatförändringar.
3	Utökad budgetram för finansiering av trygghetsbostäder Nomineringen är beräknad utifrån målbilden om att 150 lägenheter i snitt beviljas per år. För måluppfyllelse krävs en utökad budgetram. Utöver de sociala mervärden som trygghetsboenden för med sig, finns även en ekonomisk aspekt då boendeformen till viss del förskjuter tidpunkten för en eventuell flytt till äldreboende. Nämnden förutsätter att täckning kvarstår för pågående avtal för befintliga trygghetsbostäder. Kostnaden uppgår till 19,2 mnkr och hanteras inom nuvarande kommunbidrag. Det nominerade behovet avser utökning av ramen för att fortsätta kunna bevilja fler trygghetsbostäder.

2 Kompletterande information

Nomineringarna bygger på förutsättningar där det idag finns kommuncentralt avsatta poster* eller direkt riktade medel i nämndens nuvarande ram**. Nomineringarna utgår från att dessa kvarstår.

Kostnader för att hantera genomgångsbostäder för nyanlända flyktingar via bostättningslagen*

Enligt kontorets bedömning beräknas behovet till 16 miljoner 2024, 15,7 miljoner 2025 och 15,5 miljoner 2026. Det nya lägre anvisningstalet beräknas vara det samma 2024-2026 vilket medför något lägre kostnader för uppsägningshyror, tomgångskostnader och osäkra fordringar. Vi räknar dock inte med någon sänkt personalkostnad då inflyttning i bostadsrätter innebär ökat behov av kommunikationsinsatser från det mobila boendeteamets sida. Dessutom kommer nämndbeslut gällande övertag av kontrakt för barnfamiljer med korttidsavtal leda till ökat behov av handläggning i överlåtelseprocessen. Förslag om att barnfamiljer i genomgångslägenheter ska få överta kontrakten kommer att läggas fram till exploateringsnämnden, utifrån kommunfullmäktiges uppdrag. Om det beslutet går igenom kommer även det innebära ökad arbetsinsats per ärende inför eventuell överlåtelse av avtalet. Vi har ett blockhyresavtal med Bostadsbolaget i Askimsviken som indexuppräknas årligen. Omvärldsläget har medfört ett betydligt högre index än tidigare år vilket vi inte kunde förutse vid senaste/föregående års nominering.

Trygghetsbostäder**

Nämnden förutsätter att budgetutrymme om 19,2 mnkr avseende kostnaden för befintliga trygghetsbostäder år 2023 (varav 500 tkr avser personal, 16,5 mnkr löpande pågående avtal, 2,2 mnkr för 150 nya avtal som beräknas inkomma under året). Kostnaden för löpande subventioner justeras med index varje år. Det nominerade behovet avser utökning av ramen för att fortsätta kunna bevilja fler trygghetsbostäder.

3 Kompletterande uppgifter avseende realisationsvinster, exploateringsbidrag och tomträttsintäkter

Försäljning och exploateringsbidrag

Försäljning av kvartersmark och exploateringsbidrag

År	2024	2025	2026
Belopp mnkr			
Försäljningsintäkt kvartersmark	800	800	800
Kostnad för kvartersmark	200	200	200
Resultat	600	600	600
Intäkt av exploateringsbidrag	700	700	700
Kostnad för medfinansiering	100	100	100
Netto	600	600	600
Total intäkt	1 200	1 200	1 200

Försäljning av kvartersmark

Under de senaste 6 åren har resultatet för exploateringsverksamheten uppgått till cirka 600 miljoner kronor per år. Trots lågkonjunktur bedömer exploateringsförvaltningen att denna nivå kan hållas kommande år. Vi ser en nedgång i intresse för att förvärva mark för bostäder men vi bedömer att redan påbörjade affärer kommer att fullföljas de kommande åren. Nedgången i försäljning av mark för bostäder möts av försäljning av verksamhetsmark och mark för kontor. Flera verksamhetsprojekt som t ex Smålandsgatan och Volvo Tuve bedöms säljas under perioden.

Intäkten från försäljning av kvartersmark bokförs när äganderätten övergått till köparen. Kostnaden som räknas av avser åtgärder för att bringa marken i säljbart skick t ex markförvärv, marksanering, arkeologi, fastighetsbildning. Utgifter för byggande av allmän plats ingår inte här utan är en kommunal investering.

Exploateringsbidrag/medfinansieringsersättning

Exploateringsförvaltningen bedömer en intäkt av exploateringsbidrag till cirka 700 miljoner per år för perioden. Varav medfinansieringsersättning utgör cirka 300 miljoner för hela perioden, störst enskild andel ligger inom projektet Norr om Masthugget, 173 miljoner för överdäckning av ramper från Götatunneln. Exploateringsbidraget kommer också till stor del från projektet Norr om Masthugget i snitt 175 miljoner per år. Även från projekten i Backaplan väntas stora intäkter från exploateringsbidrag såväl som från redan pågående utbyggnader.

Ett exploateringsbidrag är den ersättning som kommunen enligt plan- och bygglagen har rätt att ta ut av en exploatör eller ägare till kvartersmarken inom en detaljplan och skall avse ersättning för kommunens utgifter för nödvändiga åtgärder avseende utbyggnad av allmän plats. Denna ersättning bokförs när delar

av eller hela den allmänna platsen är utbyggd.

En medfinansieringsersättning avser den ersättning som kommunen enligt plan- och bygglagen har rätt att ta ut av en exploatör eller ägare till kvartersmark inom en detaljplan och skall avse ersättning för kommunens kostnader efter krav från Trafikverket eller region om att medfinansiera utbyggnad av statlig eller regional anläggning, för att höja kapaciteten, som en förutsättning för att kunna detaljplanlägga och bygga ut exploatörens mark. Det är en del av den värdeökning av marken som åtgärden bidrar till.

Övriga reavinster

Förslag till budget för övriga reavinster 2024-2026 är 100 mnkr/år, vilket är en minskning jämfört med utfallen de senaste åren.

Friköp av arrenden och tomträtter har varit den främsta orsaken till de senaste årens höga utfall men vi ser nu ett minskat intresse för friköp.

Orsaken till att intresset bedöms minska är ökade räntekostnader och osäkerhet om finansieringsmöjligheter med hänsyn till en svagare fastighetsmarknad.

Not till ovanstående:

Resultaten ovan tillfaller inte exploateringsförvaltningen utan levereras in månadsvis till kommuncentrala poster inom koncernen. Resultaten bör inte användas till att finansiera löpande verksamhet. Antagandena ovan utgår från att inget som inte redan är känt påverkar ränta, inflation eller konjunktur negativt.

Tomträtter

Ändamål	prog 2023	2024	2025	2026	2027
Småhus	117,4	123,3	132,5	140,1	147,4
Flerbostadshus	206	212,4	239,8	274,8	300
Industri/övriga ändamål	117,6	121	122,6	124,1	125,2
Summa intäkter	441	456,7	494,9	539	572,6
Kostnader	-3,5	-3,5	-3,5	-2,5	-2
Netto mnkr	437,5	453,2	491,4	536,5	570,6

Per mars 2023 ligger 70 stämnda tomtätter i domstol, yrkad ny årsavgäld 78 miljoner. Tills vi har lagakraftvunna domar (väntas först 2025) ligger den nu löpande årsavgälden om 24 miljoner i prognosen. Det retroaktiva beloppet, 2019 till mars 2023, för stämnda tomträtter uppgår till 66 miljoner vid yrkad avgäld.