



EXPLOATERINGS KONTORET

2007-05-02
TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR E2007-111-00633

Ulf Jacksén
Stab & ekonomi
Telefon: 08-508 274 40
ulf.jacksen@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2007-05-14

Tertialrapport 1/2007

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner tertialrapport 1 och överlämnar denna till kommunstyrelsen
2. Exploateringsnämnden beslutar om omedelbar justering

Krister Schultz
Förvaltningschef

Bengt Hjelm
Avdelningschef

UTLÅTANDE

Bakgrund

Kommunstyrelsens uppföljning av nämndernas verksamheter bygger i huvudsak på att prognostiserade avvikelser mot budget och mot verksamhetens mål ska redovisas och kommenteras.

Nytt för i år är att den förenklade delårsrapporten till tertialrapport 1 utgår. Till tertialrapport 2 ska en fullständig delårsrapport upprättas med resultat- och balansräkning.

Protokollsutdrag ska enligt kommunstyrelsens/stadsledningskontorets anvisningar insändas senast den 21 maj 2007. Kontoret föreslår därför att beslutet omedelbart justeras.

Nämndens tertialrapporter ska utformas utifrån stadens budget och nämndens förutsättningar. För exploateringsnämnden redovisas verksamheterna under följande inriktningsmål:

- Staden ska vara en attraktiv plats för boende, företag och besök
- Valfriheten ska öka
- Ekonomisk hushållning och sänkt skatt

De mål för exploateringsnämndens verksamheter som kommunfullmäktige har beslutat är formulerade på ett uppföljningsbart sätt. Nämndens mål för verksamhetsområdena har i verksamhetsplan 2007 fastställts till att vara desamma som de mål kommunfullmäktige har fastställt.

Sammanfattning

Kontoret bedömer att målen i huvudsak kommer att uppnås. Arbetet med att planera för 15 000 bostäder bedrivs planenligt. Genomförandet av de projekt som beslutats pågår för fullt, samtidigt som arbetet med att vidmakthålla ett långsiktigt bostadsbyggande pågår. Investeringsplanen omfattar projekt i olika faser omfattande drygt 60 000 lägenheter. Större delen av dessa är i en mycket tidig fas. Den prognos för markanvisade lägenheter som lämnades i verksamhetsplan 2007 (2 500 – 3 500 lgh) kvarstår.

Antalet påbörjade lägenheter januari – mars uppgår till 531, vilket är lägre än under motsvarande period 2006 (1 200 lägenheter). Antalet färdigställda lägenheter under januari-mars uppgår till 960, vilket är 205 lägenheter fler än under motsvarande period 2006.

En lägesredovisning av Stockholms stadsutvecklingsområden (Lindhagen – Nordvästra Kungsholmen, Norra Station, Norra Djurgårdsstaden och hamnområdet, Hammarby Sjöstad, Kista, Vision Ballstaviken, Årstadal-Liljeholmstorget m.fl.) lämnas i bilaga.

Exploateringsnämndens uppdragsverksamhet består i att medverka i planeringen och genomförandet av parkinvesteringar åt stadsdelsnämnderna och trafik- och renhållningsnämnden. Under 2007 genomför kontoret 25 större parkprojekt, som finansieras via stadsdelsnämndernas investeringsbudgetar.

Kommunfullmäktiges beslut om att tomträttsinnehavare ska ges möjlighet att köpa sina tomter till riktvärdet 50 procent av marktaxeringsvärdet. Exploateringsnämnden har till fullmäktige lämnat förslag om hur friköpspriset av småhustomträtter ska beräknas. Kontoret kommer att till nämnden i maj lämna förslag om vilka förutsättningar som ska gälla för att befintliga bostadsrättsföreningar ska ges möjlighet att köpa tomter till riktvärdet 75 procent. Ett hundratal nya intresseanmälningar för friköp av småhus och fritidsbostäder samt ett trettiotal från bostadsrättsföreningar har hittills inkommit.

Driftbudgeten netto redovisas med ett överskott om 173 mnkr. Överskottet består i allt väsentligt av ökade avgäldsintäkter och minskade kostnader för stadens internränta. Investeringsplanen netto prognostiseras till närmare 2 370 mnkr, vilket överstiger beslutad budget (2 000 mnkr). I prognosen ligger då också ett fastighetsförvärv om 560 mnkr som exploateringsnämnden beslutade om den 19 april och som kommunfullmäktige ska ta ställning till i samband med inriktningsbeslut om Norra Stationsområdet.

Nämndens försäljningsbeting om 1 000 mnkr bedöms komma att uppnås. Eventuella friköp under året av tomträttsfastigheter i samband med den i budgeten upptagna utförsäljningen av Centrumkompaniet kommer att medföra ytterligare inkomster.

Nämnden är en beställarorganisation. I stort sett upphandlas all verksamhet i konkurrens. Redovisning över vilka möjligheter som finns till ytterligare konkurrensutsättning lämnas.

Staden ska vara en attraktiv plats för boende, företag och besök

Nya bostäder är en förutsättning för en gynnsam tillväxt i staden och i hela regionen. Bostadsbyggandet utgör därmed en av stadens främsta prioriteringar. Efterfrågan på bostäder är mycket hög i Stockholm. Enligt "Regional utvecklingsplan för stockholmsregionen" beräknas ytterligare 60 000 bostäder behövas fram till år 2030.

Kommunfullmäktige har som ett övergripande mål beslutat att staden under perioden 2007 – 2010 ska planera för 15 000 bostäder varav 1 000 nya bostäder i city.

Nämnden har i april beslutat om en ny markanvisningspolicy. Markanvisning av den kommunalt ägda marken är det instrument nämnden förfogar över för att möjliggöra ökat bostadsbyggande. Den prognos som lämnades i verksamhetsplanen 2007 att markanvisningar omfattande 2 500 – 3 500 lägenheter kommer att beslutas kvarstår. Till och med nämndsammanträdet den 19 april, har fyra markanvisningar omfattande 212 lägenheter beslutats. Av dessa avser 145 (68 %) hyresrätt och 67 lägenheter (32 %) bostadsrätt. Kon托ret avser att föreslå markanvisningar omfattande ca 240 lägenheter till nämnden i maj.

Arbetet med att genomföra planeringen för de projekt som redan markanvisats prioriteras. Samtidigt pågår arbetet med att vidmakthålla ett långsiktigt bostadsbyggande fram till 2030. För närvarande innehåller investeringsplanen projekt i olika faser omfattande drygt 60 000 lägenheter. Större delen av dessa är i ett inledande planeringsskede.

Lägesredovisning över stadens stadsutvecklingsområden (Norra station, Lindhagen – Nordvästra Kungsholmen, Norra Djurgårdsstaden och hamnområdet, Hammarby Sjöstad, Kista, Vision Bällstaviken, Årstadal-Liljeholmstorget m.fl.) lämnas i bilaga 5.

531 lägenheter har påbörjats i nyproduktion¹ under perioden januari – mars. Under motsvarande period 2006 påbörjades 1 200 lägenheter. Antalet färdigställda lägenheter under januari – mars uppgår till 960, vilket är fler än under motsvarande period 2006 (775 lägenheter).

Exploateringsnämndens uppdragsverksamhet består i att medverka i planeringen och genomförandet av parkinvesteringar åt stadsdelsnämnderna och trafik- och renhållningsnämnden. Exploateringskontoret bereder även dessa nämnders önskemål om större parkinvesteringar åt stadsledningskontoret som underlag för det fortsatta budgetbeslutet

De större parkprojekten pågår ofta under flera år och kan utföras i flera etapper. Under 2007 genomför kontoret 25 större parkprojekt, som finansieras via stadsdelsnämndernas investeringsbudgetar. Exempel på sådana projekt är upprustning av Rålambshovsparken på Kungsholmen, Rödabergsområdet på Norrmalm, Humlegården på Östermalm, Södermalms allé och Vitabergsparken på Södermalm, Johannisdalsparken i Hägersten och Rågdalen i Vantör. Till detta kan vissa smärre uppdrag åt stadsdelarna tillkomma

Kommunfullmäktige har vidare beslutat att Stockholms parkprogram ska fördjupas med lokala parkplaner. Arbetet, som bedrivs i samarbete mellan stadsdelsförvaltningarna och exploateringskontoret, påbörjades 2006 och fortsätter under 2007 med ett tiotal stadsdelsvisa parkplaner som kommer att användas som underlag för planering av framtida skötsel och av parkinvesteringar på både kort och lång sikt.

Kontoret medverkar även i sju tillgänglighetsprojekt. I några fall sker detta genom samfinansiering med nämndens exploateringsprojekt eller stadsdelsnämndernas parkprojekt.

Valfriheten ska öka

Kommunfullmäktige har i budget 2007 beslutat att tomträttsinnehavare ska ges möjlighet att köpa sina tomter till riktvärdet 50 procent av marktaxeringsvärdet. Exploateringsnämnden har 2007-03-08 godkänt kontorets förslag till hur friköpspriset av småhustomträtter ska beräknas. Kommunfullmäktige fattar beslut i frågan.

Fullmäktige har även beslutat att befintliga bostadsrättsföreningar ska ges möjlighet att köpa tomter till riktvärdet 75 procent. Kontoret avser att till nämnden, preliminärt i maj, lämna förslag om vilka förutsättningar som ska gälla.

Ett hundratal nya intresseanmälningar för friköp av småhus och fritidsbostäder samt ett trettiotal från bostadsrättsföreningar har hittills inkommit. Totalt har kontoret en kö på ca 500 småhustomträttsinnehavare som anmält intresse av att friköpa sin tomträtt.

¹ Definition; Byggstart räknas från den tidpunkt då källargolv eller bottenplatta har gjutits.

Ekonomisk hushållning och sänkt skatt

Nämndens verksamhetsplan upprättades inom den budgetram som kommunfullmäktige beslutat om i budget 2007. I verksamhetsplanen redovisas ökade kostnader och intäkter om +/- 60 mnkr för bedömd volym av uppdragsverksamhet till andra nämnder. Kommunstyrelsen har därefter justerat nämndens budget bland annat för detta². Se även bilaga 4.

Prognos årsutfall

”Läsanvisning”; I bilaga 1a lämnas en sammanställning över prognosen. I 1 b visas prognosen för driftverksamheten per verksamhet. I bilaga 1 c återfinns avvikelsekommentarer avseende driftverksamheten. I bilaga 1 d lämnas redovisning för internbudget.

Redovisningen avseende investeringar (bilaga 2) omfattar dels projekt över 50 mnkr som kommenteras utförligt, dels projekt understigande 50 mnkr. Redovisningen inleds med ett sammandrag.

Driftbudget

MNKR	BUDGET 2007	VP 2007	TERTIAL 1	AVVIKELSE T1/BUDGET
Drift och underhåll	-161,1	-161,1	-169,5	-8,4
Avskrivningar	-75,0	-75,0	-75,0	0,0
Internräntor	-1 216,0	-1 216,0	-1 116,0	+100,0
Summa kostnader	-1 452,1	-1 452,1	-1 360,5	+91,6
Intäkter	1 752,5	1 752,5	1 834,5	+82,0
Driftbudget – netto	300,4	300,4	474,0	+173,6

För att uppnå effektiviseringskravet om 12,5 mnkr i budget inarbetades besparingar om 7,3 mnkr i verksamhetsplanen. Resterande del redovisades som en ospecificerad besparingspost. Frågan har därefter utretts och budgetramarna per avdelning har justerats för att uppnå budgetkravet. Vidare kommer kontoret att fakturera sina kostnader för värdering som utförs på uppdrag av andra nämnder eller kommunala bolag.

Driftbudgeten netto redovisas med en positiv avvikelse jämfört med budget om +173 mnkr. Avvikelsen består i allt väsentligt av ökade intäkter från tomträttsavgälder och minskade kostnader för internräntor.

Tomträttsintäkterna inklusive arrenden bedöms uppgå 1 717 mnkr, vilket är en ökning jämfört med budget på 73 mnkr. Ökningen beror på nyupplåtelser och domar i avgäldsmål som medför retroaktiva intäkter. Ytterligare domar under året kan medföra ökade

² Justering av budget 2007 och anmälan om redovisade omslutningsförändringar i nämndernas verksamhetsplaner för 2007 (KS 2007-04-18)

intäkter, men domar kan också föranleda ökade kostnader i form av återbetalning av avgälder.

Här bör dock påpekas att prognosen för tomträttsintäkterna är osäker beroende på att kommunfullmäktiges beslut 2004 om nya avgälder har överklagats vad gäller differentieringen för hyresrätter respektive bostadsrätter. Dom förväntas komma under 2007. De konsekvenser domen kommer att medföra får utredas i samband med detta. Vidare är effekterna av beslut i budget 2007 om ändrade förutsättningar för tomträttsinnehavare och befintliga bostadsrättsföreningar att friköpa sina tomter ännu svårbedömda.

Kostnaden för stadens internränta bedöms minska kraftigt (100 mnkr). Kostnaderna baseras dels på tidigare års bas av bokförda markvärden och färdigställda investeringar, dels på tillkommande investeringsprojekt som slutförs och där kostnaden för räntor och avskrivningar därmed ska påbörjas. Den sistnämnda punkten är svårbedömd, dvs. att i förväg prognostisera när detta kommer att ske. De minskade kostnaderna beror i huvudsak på förskjutningar i tidigare års investeringsplaner och genomförda fastighetsförsäljningar.

Av övriga förändringar kan nämnas tillkommande förvaltningsuppdrag inom Norra Stationsområdet som preliminärt ger ett överskott om 3 mnkr netto, hyresintäkter avseende Sjöstadshallen och Miljöinfocenter (+3 mnkr), ökade kostnader för återbetalning med anledning av dom i avgäldsmål (-2 mnkr) och det bidrag till City i samverkan - ett utvecklingsorgan för Stockholms City - som marknämnden beslutade om under hösten 2006 (-0,8 mnkr).

Investeringsplan

MNKR	BUDGET 2007	VP 2007 *	TERTIAL 1 *	AVVIKELSE T1/VP
Investeringsplan – utgifter	-2 174,0	-2 654,3	-2 474,7	+179,6
Investeringsplan – inkomster	174,0	98,3	106,8	+8,5
Investeringsplan – netto	-2 000,0	-2 556,0	-2 367,9	+188,1

* I verksamhetsplan och tertialrapport 1 ingår i prognosen fastighetsförvärv inom Norra Station

I budget för 2007 angavs en nettoinvesteringsutgift på 1 500 mnkr för 2007. Nämnden bedömde att planeringsläget för bostads- och arbetsplatsprojekten möjliggör en ökad utbyggnadstakt varför såväl investeringsvolym som försäljningsinkomster kommer att öka, varför investeringsplanen prognostiserades till 2 000 mnkr. Utöver plan redovisades även det fastighetsförvärv om 556 mnkr som kommunfullmäktige förväntas ta ställning till före sommaren i samband med inriktningsbeslut om Norra Station. Kommunstyrelsen har därefter justerat budgeten till 2 000 mnkr netto.

Verksamhetsplanen omfattade projekt med utgifter 2007 om sammanlagt drygt 3 000 mnkr. Beroende på förväntade förskjutningar inom planen inarbetades en ospecificerad nedrundning om drygt 500 mnkr.

I denna rapport har prognosen nedjusterats beroende på nu kända förskjutningar och övriga förändringar med drygt 700 mnkr. Utgifterna (inklusive fastighetsförvärvet) bedöms att uppgå till ca 2 475 och inkomsterna till 107 mnkr, dvs. netto 2 368 mnkr. Av större förändringar kan nämnas förskjutningar inom Hammarby Sjöstad, Hjorthagen och hamnområdet, Axelberg - Midsommarkransen – Västberga samt inom en rad mindre projekt främst i ytterstaden.

Projekt som bedrivs med finansiering av Miljömiljarden redovisas i bilaga 3.

Försäljningsbeting

Betinget sattes i budget till 500 mnkr. Beroende på nämndens bedömning i verksamhetsplan 2007 har budgeten därefter justerats till 1 000 mnkr.

Kontoret bedömer att betinget är möjligt att uppnå. Eventuella friköp under året av tomt- och fastigheter i samband med i budgeten upptagna utförsäljningen av Centrumkompaniet kommer att medföra ytterligare inkomster.

Värdeöverföring

Exploateringsnämnden och fastighetsnämnden har i mars beslutat om värdeöverföring av fastigheterna Vågskvalpet 2 och 3 inrymmande idrottshall respektive friskvårdsanläggning (Sjöstadshallen) från exploateringsnämnden till fastighetsnämnden per 2007-04-01 för 84 mnkr.

Enligt överenskommelse med stadsledningskontoret rapporteras denna värdeöverföring i tertiärrapport 1.

Särskilda redovisningar

Medarbetarfrågor

I tertiärrapporterna ska utvecklingen av antalet anställda redovisas.

Antal anställda	Tillsvidare *	Tidsbegränsade *	Antal i tjänst *
2005-05-31	140,3	10,8	Uppgift saknas
2005-12-31	141	12,3	Uppgift saknas
2006-06-30	140,5	13,5	Uppgift saknas
2006-12-31	143,5	9,5	Uppgift saknas
2007-03-31	145,5	9	137,94

* Uppgifterna avser antalet personer omräknat till heltid

Antalet anställda har ökat något sen marknämndens inrättande den 1 maj 2005. Den huvudsakliga anledningen är den höga projektvolym som nämnden har haft under senare år. Relativt många nya har rekryterats. Detta har också medfört att gruppchefer har inrättats på de två största avdelningarna för att klara arbetsbelastningen.



Vidare har två övertaliga i staden anställts med anledning av införandet av stadens utvecklingsavtal den 1 januari 2006. Vid införandet fick ingen övertalighet finnas.

Administrationen har minskat.

Konkurrensutsättning

All verksamhet som inte är myndighetsutövning eller strategisk ledningsfunktion ska handlas upp i konkurrens. I tertialrapport 1 ska en aktivitetsplan för konkurrensutsättning redovisas.

Nämnden är en beställarorganisation. I stort sett allt upphandlas i konkurrens inom investeringsverksamheten. Inom driftverksamheten bedrivs ingen verksamhet i egen regi med undantag av Riddersviks trädskola. Nämnden köper även en stor del av administrationen (IT, personal- och lönehantering, registratur och arkivtjänster, televäxel m.m.) från andra nämnder. En del av dessa tjänster kommer att ingå i den nya Serviceförvaltning som ska inrättas i staden den 1 juli.

I aktivitetsplan 2000 ingick Riddersviks trädskola. Inga intressenter fanns dock. Kontoret avser att pröva frågan på nytt och återkommer till nämnden i samband med tertialrapport 2/2007.

Överföring av verksamhet

I budget 2007 anges att nämndens resurser för trafikplanering, stadsmiljöfrågor och anläggning ska överföras till trafik- och renhållningsnämnden. Frågan om överföring har beretts på de båda kontoren. I samråd med stadsdirektören har beslutats att resurserna ska finnas kvar i sin helhet på exploateringsnämnden.

Kontorets förslag

Kontoret föreslår att nämnden godkänner tertialrapport 1 och överlämnar denna till kommunstyrelsen samt att beslutet omedelbart justeras.

Slut

Bilagor

- 1 a Uppföljning av budget 2007
- 1 b Uppföljning av driftbudget per verksamhet
- 1 c Avvikelser mot nämndens driftbudget 2007
- 1 d Uppföljning av internbudget 2007

- 2 Uppföljning av investeringsplan
- 3 Uppföljning av Miljömiljarden
- 4 Av KF/KS beslutade budgetjusteringar
- 5 Lägesredovisning Stockholms stadsutvecklingsområden