

Samhällsbyggnadsnämnden

Handläggare

Johan Norbelie | Utvecklingschef

033-430 57 51 | johan.norbelie@bollebygd.se

Dnr : SBN2016/484-4

Revisionen

Granskning av exploateringsverksamheten, samhällsbyggnadsnämndens yttrande

Sammanfattning av ärendet

PwC har på uppdrag av Bollebygds kommuns revisorer genomfört en granskning av exploateringsverksamheten.

Yttrande

Samhällsbyggnadsnämnden har tagit del av revisionsrapporten och ser positivt på revisionens granskning. I detta yttrande anges samhällsbyggnadsnämndens (SBN) planerade åtgärder med anledning av de synpunkter PwC ger i rapporten. Kommunstyrelsen (KS) kommer att avge ett separat yttrande men beredningen har skett gemensamt.

1. Kommunen bör skapa en långsiktighet och planeringsförutsättningar. Fastställa kommunens ambitionsnivå gällande byggande och vilka aktörer som anses vara intressanta.

På kort sikt införs en tjänst som lokalstrateg inom SBF from 2017-01-01. Målbilden med ny tjänst är att ha ett kommunövergripande perspektiv i lokalförsörjningsfrågor, ett samordningsansvar mellan kommunens olika förvaltningars lokalbehov och ett övergripande ansvar för kommunikation i dessa frågor. En lokalstrategisk plan arbetas fram under året.

Denna punkt faller även på KS, då ÖP-arbetet inte enbart hanteras av samhällsbyggnadsnämnden.

På lång sikt: Medel avsätts för ÖP-arbetet under 2017 vilket skapar förutsättningar för långsiktig planering (Vision 2025) .

Bostadsförsörjningsprogram för 2017-2026 tas fram. Programmet godkändes för samråd av samhällsbyggnadsnämnden 2016-10-03. Där anges behov, ambitionsnivå, mål och inriktning för att bli nå Vision 2025.

Syftet med bostadsförsörjningsprogrammet är att

- Ge en samlad bild över bostadssituationen i kommunen.
- Visa hur kommunen tar hänsyn till kommunala samt regionala och nationella mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.
- Utgöra ett faktaunderlag för den kortsiktiga och långsiktiga fysiska planeringen.
- Vara vägledande vid ställningstagande för bostadsfrågor.
- Identifiera behov av bostäder för särskilda grupper.
-

Sammantaget ska Bostadsförsörjningsprogrammet leda till att kommunen kan tillgodose nuvarande och kommande efterfrågan på bostäder i kommunen, samt styra utvecklingen mot en tillväxt i balans så att den ligger i fas med infrastruktur och andra kommunala investeringsbehov.

2. Riktlinjer för exploateringsavtal bör arbetas fram. Riktlinjerna ska ange hur exploateringsprojekt ska kalkyleras, riskbedömas, budgeteras, följas upp och redovisas.

En ny lag för kommunala markanvisningar (SFS 2014:899) och ändrade regler i plan- och bygglagen som infördes 1 januari 2015 innebär att kommuner som avser att ingå exploateringsavtal och göra markanvisningar ska anta riktlinjer.

Samhällsbyggnadsnämnden kommer att ta fram riktlinjer för såväl exploateringsavtal som markanvisning. Arbetet har inletts och förslag till

riktlinjer lyfts under året till SBN för beslut och fastställs slutligen av kommunfullmäktige under våren 2017.

Riktlinjerna för exploateringsavtal ska på översiktlig nivå redovisa de övergripande principerna för vilka åtgärder och kostnader som kommunen avser få täckning för, genom att ingå exploateringsavtal. På vilket sätt kommunen tidsmässigt och formellt avser bereda frågan om exploateringsavtal samt andra kommunala önskemål som kommunen avser att reglera i avtalet.

Riktlinjerna skapar en ökad förutsägbarhet för den som ingår avtal med kommunen.

Med markanvisning avses i denna lag en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande.

Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Interna riktlinjer för exploateringsverksamheten (som innehåller anvisningar om kalkyl och budget, riskbedömningar samt hur uppföljning och redovisning ska ske) kommer att arbetas fram under våren 2017 i samråd med ekonomichef. Arbetet med riktlinjerna har påbörjats.

3. Kommunen bör överväga att inrätta en controllerfunktion med tydlig inriktning mot exploaterings- och investeringsprojekt. En sådan skulle ge bättre förutsättningar för en enhetlig och kvalitativ uppföljning och återrapportering av de projekt som kommunen bedriver.

Exploateringsverksamheten finns med i samhällsbyggnadsnämndens internkontrollplan för 2017. Samhällsbyggnadsnämnden kommer att

planera för införande av någon form av systemstöd för projekt. Möjlighet finns till stöd inom ekonomidelarna av projektet av den centrala controllerfunktion hos ekonomiavdelningen. De kontrollpunkter som anges i internkontrollplanen kontrolleras av befintlig kommuncontroller på ekonomiavdelningen.

De interna riktlinjerna som arbetas fram för exploateringsverksamheten kommer ge förutsättningar för en kvalitetssäkring av arbetsprocessen, där del av riktlinjen omfattar exploateringsredovisning samt uppföljning/återrapportering.

4. Vi föreslår att kommunen upprättar kalkyler för samtliga exploateringsprojekt och regelbundet följer upp mot dessa.

Detta säkerställs genom att de riktlinjer för exploateringsverksamheten som kommer att arbetas fram ska ange hur kalkyler samt uppföljningar ska genomföras. Arbetsgången implementeras i verksamheten och skapar därigenom en enhetlig arbetsordning och minskar sårbarheten och personberoendet i projekten.

5. Kommunen bör överväga att införa någon form av systemstöd, med tillhörande avtalsdatabas, med avseende på bedrivande av projekt. Detta i syfte att stärka förutsättningar för en tillfredsställande intern kontroll över tiden. Exempelvis gäller detta former för enhetliga kalkyler samt hur dessa ska arkiveras.

Samhällsbyggnadsnämnden kommer att se över om det finns förutsättningar för systemstöd genom de system som används idag. Mall för kalkyler är framtagna.

Det pågår en genomgång av arkiveringsrutiner inom både kommunstyrelseförvaltningen och på samhällsbyggnadsförvaltningen. En dokumenthanteringsplan kommer, under 2017, att tas fram för samhällsbyggnadsnämnden där rutiner och riktlinjer för arkivering kommer att anges.

BOLLEBYGDS KOMMUN
Samhällsbyggnadsnämnden

Lars-Erik Olsson
Ordförande

Ann-Charlotte Lind
Förvaltningschef