

Mottagare
Regionstyrelsen

Revisionsrapport. Granskning av Mark- och exploateringsverksamheten

Förlag till beslut

Samhällsbyggnadsförvaltningens yttrande över revisionsrapporten lämnas som svar till regionens revisorer.

Sammanfattning

KPMG har av de förtroendevalda revisorerna i Region Gotland fått i uppdrag att granska Mark- och exploateringsverksamheten. Uppdraget ingår i revisionsplanen för år 2022. Syftet med granskningen har varit att granska om regionstyrelsen säkerställt att mark och exploateringsverksamheten bedrivits på ett ändamålsenligt sätt.

Den sammanfattande bedömningen är utifrån granskningens syfte att regionstyrelsen i allt väsentligt säkerställt att mark- och exploateringsverksamheten bedrivs på ett ändamålsenligt sätt.

För att ytterligare utveckla mark- och exploateringsverksamheten rekommenderar revisorerna regionstyrelsen att aktualisera regionens övergripande riktlinjer för exploateringsprocessen, revidera och aktualisera sina riktlinjer angående mark och exploatering så att dessa återspeglar nuvarande arbetssätt efter den nyligen genomförda omorganisationen, noga följa konjunkturens och marknadens utveckling, löpande se över kalkyler, tidplaner och riskanalyser vad gäller de olika exploateringsprojekten samt överväga om ett särskilt system eller projektsystem ska införskaffas vad gäller mark- och exploateringsverksamheten och då särskilt handläggning av enskilda exploateringsprojekt.

Utifrån revisorernas bedömning att mark- och exploateringsverksamheten bedrivs på ett ändamålsenligt vis samt framförda rekommendationer bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att mark- och exploateringsenheten redan idag arbetar med att utveckla det som framkommer i rekommendationerna och att de inkluderas som en del av verksamhetsutvecklingen framåt.

En omorganisation genomfördes inom Region Gotland den 1 oktober 2022 där syftet var att samla mark- och exploateringsverksamheten på samhällsbyggnadsförvaltningen. I arbetet med att sätta den nya organisationen görs en översyn av exploateringsprocessen och berörda riktlinjer, vilka kommer

att hanteras och beslutas i särskild ordning. Det kräver mycket resurser och kommer att pågå en tid framåt. I exploateringsprojekten tas nya kalkyler fram till exploateringsplan och budget varje år och i projekten ansvarar respektive projektledare för att kontinuerligt se över och uppdatera projektets kalkyler. Under 2023 har samhällsbyggnadsförvaltningen rekryterat en ekonomicontroller som ska stötta mark- och exploateringsverksamheten och projektledarna i ekonomifrågor, exempelvis i arbetet med att ta fram, följa upp och revidera kalkyler. I exploateringsprojekten ansvarar respektive projektledare för att priser vid försäljning blir marknadsmässig genom en opartisk värdering och/eller analyser i förhållande till andra genomförda försäljningar. Sedan årsskiftet 2022/2023 arbetar mark- och exploateringsenheten med att pröva möjligheten att tillhandahålla ett projektverktyg, vilket är något som har saknats och kommer underlätta hantering av exploateringsprojekten.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att förvaltningens yttrande över revisionsrapporten kan lämnas som svar till regionens revisorer.

Ärendebeskrivning

Syftet med granskningen har varit att bedöma om Region Gotland säkerställt att mark- och exploateringsverksamheten bedrivits på ett ändamålsenligt sätt. Nedan listas de revisionsfrågor som besvarats i granskningen.

- Har regionen säkerställt en tillräcklig styrning av mark- och exploateringsprocessen?
 - Hur är regionen organiserad gällande exploateringsverksamheten?
 - Finns tillräckliga styrdokument och riktlinjer vad gäller mark och exploatering och är dessa tydliga på såväl politisk nivå som på tjänstemannanivå?
 - Säkerställs att beslutade styrdokument och riktlinjer efterlevs? - Finns förteckning och tydlig prioriteringsordning över regionens exploateringsområden?
 - Vilken koppling finns mellan regionens planer för bostadsbyggande och det sätt på vilket mark- och exploateringsprocessen bedrivs?
 - Vilka delar består regionens planprocess av?
 - Bedöms planprocessen som ändamålsenlig utifrån regionens planer för såväl bostadsbyggande som iordningställande av mark som till sin karaktär ska ha formen av industriområde etc.?
- Har regionen säkerställt ett ändamålsenligt arbete med markanvisning och markexploatering?
 - Finns tillräckliga styrdokument och riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal, vilka även omfattar principerna för redovisning av exploateringsverksamheten?

- Skrivs avtal i enlighet med riktlinjerna?
- Sker tilldelning av markanvisningar i enlighet med riktlinjerna?
- Vilka avstämningar sker löpande gentemot externa aktörer vad gäller markanvisningar i syfte att säkerställa att olika typer av åtaganden utifrån avtal fullföljs?
- Finns tillräckliga arbetsformer för att säkerställa marknadsmässighet vid markförsäljning?
- Finns ändamålsenliga arbetsformer för att följa upp framtagna kalkyler i samband med avslutat exploateringsprojekt?

KPMGs sammanfattning utifrån granskningens syfte är att regionstyrelsen i allt väsentlighet säkerställt att mark- och exploateringsverksamheten bedrivs på ett ändamålsenligt sätt.

För att ytterligare utveckla mark- och exploateringsverksamheten rekommenderar revisorerna regionstyrelsen att:

- Aktualisera regionens övergripande riktlinjer för exploateringsprocessen då de antogs 2014-12-15 och inte har reviderats sedan dess.
- Revidera och aktualisera sina riktlinjer angående mark och exploatering med tanke på den nyligen genomförda omorganisationen för dessa frågor i regionen för att säkerställa att riktlinjerna fullständigt återspeglar nuvarande arbetssätt vad gäller de delar som ingår i mark- och exploateringsprocessen.
- Noga följa konjunkturs och marknadens utveckling och vad dessa innebär för kvadratmeterpriser m m. Detta är speciellt viktigt med tanke på den kommande omfattande exploateringen i regionen.
- Löpande se över kalkyler, tidsplaner och riskanalyser vad gäller de olika exploateringsprojekten i regionen. Vi bedömer det som viktigt att ta hänsyn till förändrade villkor i de olika projektens kalkyler. Kvalitetssäkring ska också ske av dessa. Förändrade tidsplaner har stor betydelse för budget och har även påverkan på likviditet och finansieringen av investeringarna.
- Överväga om ett särskilt system eller projektverktyg ska införskaffas vad gäller mark- och exploateringsverksamheten och då särskilt handläggningen av enskilda exploateringsprojekt.

Bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen konstaterar att revisorernas bedömning är att regionstyrelsen i all väsentlighet säkerställt att mark- och exploateringsverksamheten bedrivs på ett ändamålsenligt vis.

För att ytterligare utveckla mark- och exploateringsverksamheten har KPMG framfört ett antal rekommendationer till regionstyrelsen.

Utifrån revisorernas bedömning mark- och exploateringsverksamheten bedrivs på ett ändamålsenligt vis samt framförda rekommendationer bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att mark- och exploateringsenheten redan idag arbetar med att utveckla det som framkommer i att rekommendationerna och att de inkluderas som en del av verksamhetsutvecklingen framåt.

En omorganisation genomfördes inom Region Gotland den 1 oktober 2022 där syftet var att samla mark- och exploateringsverksamheten på samhällsbyggnadsförvaltningen. I arbetet med att sätta den nya organisationen görs en översyn av exploateringsprocessen och berörda riktlinjer, vilka kommer att hanteras och beslutas i särskild ordning. Det kräver mycket resurser och kommer pågå en tid framåt. I exploateringsprojekten tas nya kalkyler fram till exploateringsplan och budget varje år och i projekten ansvarar respektive projektledare för att kontinuerligt se över och uppdatera projektets kalkyler. Under 2023 har samhällsbyggnadsförvaltningen rekryterat en ekonomicontroller som ska stötta mark- och exploateringsverksamheten och projektledarna i ekonomifrågor, exempelvis i arbetet med att ta fram, följa upp och revidera kalkyler. I exploateringsprojekten ansvarar respektive projektledare för att priser vid försäljning blir marknadsmässiga genom en opartisk värdering och/eller analyser i förhållande till andra genomförda försäljningar. Sedan årsskiftet 2022/2023 arbetar mark- och exploateringsenheten med att pröva möjligheten att tillhandahålla ett projektverktyg, vilket är något som har saknats och kommer underlätta hantering av exploateringsprojekten.

Bedömning av konsekvenser i tvärperspektiv

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att förvaltningens yttrande över revisionsrapporten kan lämnas som svar till regionens revisorer.

1. Rättslig grund/rättsligt perspektiv

Granskningen har bedömt om regionens riktlinjer följer:

- Kommunallagen (KL 2017:725)
- Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar
- Plan- och bygglag (2010:900)
- Lag (2018:597) om kommunal bokföring och redovisning

2. Ekonomiskt perspektiv

Exploatering är en process som löper från inledande idé och initiativ till ny bebyggelse fram till dess att byggnader och anläggningar är färdigställda. Exploateringsverksamheten har stor betydelse för regionens utveckling och totala ekonomi. En exploateringsverksamhet som bedrivs på ett ändamålsenligt vis är viktigt för att skapa förutsättningar för att uppnå Region Gotlands övergripande mål.

3. Barnperspektiv

Ej aktuellt.

4. Jämställdhetsperspektiv

Ej aktuellt.

5. Landsbygdssäkring/geografiskt perspektiv

Ej aktuellt.

6. Klimat och miljöperspektiv

Ej aktuellt.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2023-03-23

Revisionsrapport: Granskning av Mark- och exploateringsverksamheten,
2022-12-20

Lise Langseth
Samhällsbyggnadsdirektör

Skickas till

Regionens revisorer
Tekniska nämnden
Miljö- och byggnadsnämnden