

Svar på interpellation till kommunstyrelsens
ordförande om Landvetter Södra – Affärsplan
2024–2025

15

2024KS108

Lämna in en motion, interpellation eller fråga**✓ 1. Inlämnat av**

Dina kontaktuppgifter
För- och efternamn
Kurt Roland Jonsson

✓ 2. Motion, interpellation eller fråga

Vill du lämna in en motion, interpellation eller fråga?
Interpellation

Här kan du ladda upp interpellationen, enbart bilagor eller interpellationen inklusive bilagor

 **Interpellation LSUAB Affärsplan 2024-2025.pdf** (148 KB)

Samtliga filer ovan finns bifogade i detta dokument, se bifogade filer.



Miljöpartiet i Hälaryda

Interpellation

Kommunfullmäktige, Hälaryda kommun

Februari 2024

LANDVETTER SÖDRA – Affärsplan 2024–2025

Frågan ställs till kommunstyrelsens ordförande.

Landvetter Södra utvecklingsbolag har redovisat en Affärsplan för 2024–2025

Affärsplanen skall vara styrande och ledande för bolagets arbete. I denna interpellation vill jag framför allt lyfta området Finansiering/Resurser.

Under rubriken Finansiering/Resurser står det:

Utvecklingen inom Landvetter Södra ska vara en god affär för kommuninvånare, Hälaryda kommun, Landvetter Södra Utveckling AB samt involverade bolag och konsortieparter. Projektet ska bära sina egna kostnader. Enligt finansiering/Resurser omfattar affärsplanen: Landvetter Södra Utveckling ABs ekonomi, Exploateringsekonomi Landvetter Södra och Konsortieekonomi Etapp 1.

Undertecknad önskar svar på nedanstående frågor.

- I affärsplanen anges att Landvetter Södra skall vara en god affär för involverade bolag och konsortieparter. Min fråga: På vilket sätt skall styrelsen för Landvetter Södra arbeta för att uppnå en god affär för involverade bolag och konsortieparter? Strider inte det mot styrelsen uppdrag.
- Under 2021 fick kommunstyrelsen en redovisning av den översiktliga kalkylen för etapp 1. I kalkylen redovisades inga detaljerade kostnader eller intäkter. Det står i tidigare dokument att en succesiv kalkyl görs löpande och den borde därmed kunna redovisas. Enligt styrelseprotokoll får konsortieparterna denna redovisning men inte vi i politiken och inte våra medborgare. Min fråga: Varför har kommunstyrelsen inte fått en detaljerad ekonomisk kalkyl?
- Och slutligen Min fråga: När kommer kommunens politiker och medborgare få ta del av en detaljerad ekonomisk kalkyl för Landvetter Södra som både visar intäkter och kostnader avseende alla nödvändiga samhällsinvesteringar för kommunen?

Mölnlycke, 2024-02-19

Roland Jonsson – ledamot (MP)

Svar på interpellation angående Landvetter Södra – Affärsplan 2024-2025.

Roland Jonsson (MP) har i interpellation daterad 19 februari 2024 ställt följande frågor till kommunstyrelsens ordförande:

- 1) I affärsplanen anges att Landvetter Södra skall vara en god affär för involverade bolag och konsortieparter. Fråga: På vilket sätt skall styrelsen för Landvetter Södra arbeta för att uppnå en god affär för involverade bolag och konsortieparter? Strider inte det mot styrelsen uppdrag.
- 2) Under 2021 fick kommunstyrelsen en redovisning av den översiktliga kalkylen för etapp 1. I kalkylen redovisades inga detaljerade kostnader eller intäkter. Det står i tidigare dokument att en succesiv kalkyl görs löpande och den borde därmed kunna redovisas. Enligt styrelseprotokoll får konsortieparterna denna redovisning men inte vi i politiken och inte våra medborgare. Min fråga: Varför har kommunstyrelsen inte fått en detaljerad ekonomisk kalkyl?
- 3) När kommer kommunens politiker och medborgare få ta del av en detaljerad ekonomisk kalkyl för Landvetter Södra som både visar intäkter och kostnader avseende alla nödvändiga samhällsinvesteringar för kommunen?

Kommunfullmäktige medgav att interpellationen får ställas på 2024-02-29.

Besvarande

Tack för interpellationen och visat intresse för ekonomi, Landvetter Södras affärsplan och exploateringsökonomi!

Fråga 1) I affärsplanen anges att Landvetter Södra skall vara en god affär för involverade bolag och konsortieparter. Fråga: På vilket sätt skall styrelsen för Landvetter Södra arbeta för att uppnå en god affär för involverade bolag och konsortieparter? Strider inte det mot styrelsen uppdrag.

Svar: Styrelsens uppdrag är att förverkliga Landvetter Södra utifrån fullmäktiges beslut och de ägarstyrningsdokument som finns. Landvetter södra är det första projekt som kommunen har, där vi uttalat från början sagt att projektet måste bära sina kostnader. Det vill säga, utvecklingen av övriga kommunen som ex. Hindås, Rävlanda och Hällingsjö, och för all del Mölnlycke och Landvetter, ska inte hindras av att vi utvecklar Landvetter södra.

Ett exempel för att förklara det närmare för de som lyssnar är: När det utvecklas bostadsbebyggelse, som tilltalar barnfamiljer, så kommer det behövas för- och grundskolor. Vår strategi är därför, att skapa så stort värde som möjligt för de bygggrätter som kommunen säljer, att kostnaderna för att investera i och bygga förskola och skola ryms i de intäkterna.

I alla samarbeten där man arbetar med flera olika aktörer, och alla bidrar med sina olika kompetenser för att bli ännu bättre tillsammans, förutsätts också att alla är "vinnare" och har möjlighet att göra en god affär. Naturligtvis på affärsmässiga grunder. Med den samlade kompetensen i hela konsortiet, skapas bra förutsättningar för bra bygggrättsvärden som gynnar kommunen och alla våra invånare. Det är samma princip som när kommunen säljer annan mark för bostadsutveckling. Kommunen säljer mark och byggrätter till marknadsmässiga priser, och bostadsutvecklarna har sina affärsmodeller som genererar affärsmässiga intäkter till bolagen för att göra en god affär. Det finns ingen som är intresserad av att göra en dålig affär.

Så svaret är nej, det bryter inte mot styrelsens uppdrag, snarare tvärt om.

Fråga 2) Under 2021 fick kommunstyrelsen en redovisning av den översiktliga kalkylen för etapp 1. I kalkylen redovisades inga detaljerade kostnader eller intäkter. Det står i tidigare dokument att en succesiv kalkyl görs löpande och den borde därmed kunna redovisas. Enligt styrelseprotokoll får konsortieparterna denna redovisning men inte vi i politiken och inte våra medborgare. Min fråga: Varför har kommunstyrelsen inte fått en detaljerad ekonomisk kalkyl?

Svar: De stämmer att kommunstyrelsen under 2021 fick information om den mycket grovt översiktliga kalkylen och dess uppbyggnad. Syftet med informationen var att visa för kommunstyrelsen att vi arbetar utifrån det uppdrag vi har, att projektet Landvetter södra ska bära sina egna kostnader för att möjliggöra utveckling i hela kommunen inklusive Hindås, Rävlanda och Hällingsjö. Att vi arbetar med succesiv kalkylering och har kontroll på exploateringsekonomin.

Att ha koll på exploateringsekonomin med succesiv kalkylering i alla projekt, är något som kommunen som helhet inklusive våra bolag borde ha infört för länge sedan. Det är bolagsstyrelsen som har till uppgift och har ansvar för att utföra "controllerfunktionen" inom ramen för Landvetter Södra. Och en del i det arbetet är att hela konsortiet hela tiden är medveten om att exploateringsekonomin måste gå ihop, därför får konsortieparterna i styrgruppen informationen. Det är ett av underlagen för att sätta budget till de olika arbetsgrupperna. Detta är vanlig vardag för bolagen i konsortiet, som använder kalkyler för att värdera och styra sina projekt. Det är positivt att det inom konsortiet finns en enorm kompetens inom området exploateringsekonomi. Arbetsgruppen för "Exploateringskalkyl", består av personer med mycket stor kompetens och erfarenhet inom bl.a. områdena exploateringskalkylering, controller, värdeskapande platsutveckling och kommunal exploateringsekonomi.

Kommunstyrelsen har inte fått någon detaljerad ekonomisk kalkyl, eftersom det ligger i bolagsstyrelsens uppdrag och ansvar, och att det ännu inte är fastlagt exakt var och hur bebyggelseutvecklingen kommer ske. Just nu pågår detaljplanearbete och strukturplan för etapp 1A, den första av 8 deletapper av etapp 1 Landvetter Södra. Kommunstyrelsen kommer få mer information kring exploateringsekonomin. Frågan är om det är kommunstyrelsens uppgift att granska alla investeringar och exploateringar på just detaljnivå. Det har aldrig efterfrågats kring tidigare eller andra projekt. Det är som om kom-

munstyrelsen skulle be om detaljerade ekonomiska kalkyler för alla projekt och investeringar från Förbo, Härryda Energi och Härryda Vatten och Avfall AB. Kommunstyrelsen ska naturligtvis få ekonomisk redovisning och har uppsiktsplikt, men vilken detaljeringsnivå kan man fundera över. Bolagsstyrelsen är tillsatt av och ansvarar inför kommunfullmäktige.

Fråga 3) När kommer kommunens politiker och medborgare få ta del av en detaljerad ekonomisk kalkyl för Landvetter Södra som både visar intäkter och kostnader avseende alla nödvändiga samhällsinvesteringar för kommunen?

Svar: Politikerna i bolagsstyrelsen får löpande ekonomisk redovisning på övergripande nivå. Den succesiva kalkylen är precis som det låter succesiv och kommer fyllas på allt eftersom projektet kommer in i nya faser. På kommande styrelsemöte kommer bolagsstyrelsen igen få en genomgång av kalkylmodellen eftersom vi har två relativt nya styrelseledamöter som inte varit med från början. Bolaget tycker det är viktigt att politiker och kommuninvånare känner sig trygga i att vi är ansvarsfulla och har god ekonomisk kontroll och styrning.

I nuläget finns grova kalkyler på tidiga bedömda intäkter för byggrätter, samt alla investeringskostnader för inköp av mark, vägbygge m.m. samt alla upparbetade kostnader för bl.a. all tid som lagts på projektet. Beroende på hur man vill fördela kostnader och vilka samhällsfunktioner som finns i vilken etapp, men är till nytta för alla etapper så slår det olika. Likaså kommer typ av ägandeform (hyresrätt, bostadsrätt, äganderätt) och bostadstyper påverka hur kalkylerna slår. Vad kostar en skola? Och hur stor skola behövs? Behövs en skola? Frågorna är många och alla svaren finns inte ännu. Det är därför succesiv kalkylering är så viktigt, så vi anpassar oss efter det ekonomiska utrymme som skapas.

Jag kan i nuläget inte svara på när informationen kommer, men den kommer komma i olika delar. Exempelvis görs investeringar av kommunen i budgetprocessen, eftersom också marken och dess värde och intäkter ligger i kommunen. Bolagets uppgift är att styra projektet med Landvetter Södra, utifrån kommunfullmäktiges beslut.

Avslutningsvis vill jag tacka Roland Jonsson (MP), för din interpellation och intresse för Landvetter Södra och exploateringssekonomi, och jag ser fram emot samma ekonomiska intresse i fler frågor.

Per Vorberg (m)
Ordförande kommunstyrelsen