

## § 193

Svar på revisionens granskning av exploateringsverksamheten (KS 2017.076)

**Beslut**

Kommunstyrelsen antar föreslaget yttrande och överlämnar det till kommunfullmäktige.

**Ärendebeskrivning**

Revisorerna har granskat exploateringsverksamheten. Kommunstyrelsen lämnar härmed sitt svar på revisionsrapporten.

**Yrkanden**

Ordförande, Parisa Liljestrand (M) yrkar att kommunstyrelsen antar föreslaget yttrande och överlämnar det till kommunfullmäktige.

**Beslutsgång**

Ordförande, Parisa Liljestrand (M) ställer proposition på sitt eget yrkande och finner att kommunstyrelsen beslutar i enlighet därmed.

**Beslutsunderlag**

1. §153 Svar på revisionens granskning av exploateringsverksamheten
2. Tjänsteskrivelse 2017-09-11 Svar på revisionens granskning av exploateringsverksamheten
3. Revisionsrapport, Granskning av exploateringsverksamheten
4. Missiv, revisionsrapport Exploateringsverksamheten

**Expedieras till**

Akten

---

Justerandes sign	Justerandes sign	Utdragsbestyrkande
------------------	------------------	--------------------

## Tjänsteskrivelse

# Svar på revisionens granskning av exploateringsverksamheten

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen antar föreslaget yttrande och överlämnar det till kommunfullmäktige.

### Ärendet i korthet

Revisorerna har granskat exploateringsverksamheten. Kommunstyrelsen lämnar härmed sitt svar på revisionsrapporten.

### Bakgrund

Vallentuna kommun har regler för hur revisionsrapporter ska bevaras. Syftet med dessa regler är dels att revisionens granskningar ska komma kommunfullmäktiges ledamöter och allmänheten till känna, dels att nämnderna på ett strukturerat sätt ska rapportera vilka åtgärder som har vidtagits med anledning av de synpunkter och rekommendationer som förts fram.

### Beskrivning av revisionsrapporten

Kommunens förtroendevalda revisorer har beställt en granskning av exploateringsverksamheten som har genomförts av ett externt revisionsbolag. Vallentuna kommun fick revisionsrapporten tillhanda 2017-01-20. Revisionsrapporten finns bifogad som bilaga.

I kommande kapitel redovisas revisionens synpunkter tillsammans med kommunens kommentarer. Därefter kommer det ett kapitel om revisionens rekommendationer och kommunens åtgärder. Avslutningsvis finns det ett kapitel som sammanfattande gör en framåtriktad analys om åtgärdernas effekt.

### Revisionens synpunkter

Utifrån revisionsfrågan ”har kommunstyrelsen en ändamålsenlig exploateringsprocess?” och ett antal kontrollfrågor är revisions samlade bedömning att:

- Åtgärder har vidtagits med anledning av tidigare brister som identifierades vid utvärdering av verksamheten år 2014. Bristerna bedöms vara på väg att åtgärdas.

### Vallentuna kommuns kommentar:

Vallentuna kommun instämmer i revisionens kommentar och utvecklingsarbetet



fortsätter.

- Det finns vision, strategier och planer för kommunens tillväxt. Kommunen har en tydlig röd tråd i sin långsiktiga planering. Översiktsplanen behöver uppdateras (vilket pågår), då tillväxttakten förväntas vara högre än vad som anges i den.

*Vallentuna kommuns kommentar:*

Vallentuna kommun instämmer i revisionens kommentar och samråd av en ny översiktsplan pågår.

- Ansvarsfördelning i exploateringsverksamheten upplevs som tydlig i kommunens. Dock är exploateringsverksamheten inte dokumenterad, vilket kan medföra sårbarhetsproblematik. Ansvarsfördelningen mellan politiker och tjänstemän behöver förtydligas.

*Vallentuna kommuns kommentar:*

Vallentuna kommun instämmer i revisionens kommentar och utvecklingsarbete pågår. Kommunen arbetar med framtagande av rutiner för t.ex. exploateringskalkyler, projektmodell för exploateringsprojekt, inkluderande styrning och ledning av ekonomi, tid och kvalitet. I samband med detta pågår även framtagande av för handläggare lättillgängliga rutiner och mallar m.m. Inom ramen för arbete med projektmodell för exploateringsprojekt pågår även framtagande av utvecklade rutiner för löpande rapportering och slutrapportering av projekt till kommunstyrelsens utskott, dels på enskild nivå och dels på "portföljnivå". Rapporteringen ska omfatta ekonomi/tid/kvalitet.

- Det finns en mycket bra röd tråd i kommunens styrdokument med översiktsplan, riktlinjer för kommunal markanvisning, bostadsbyggnadsprognos, befolkningsprognos, lokalresursprogram, kommunplan, drift- och investeringsbudget samt exploateringsplan. Översiktsplan och riktlinjer för kommunal markanvisning behöver aktualiseras, vilket pågår. Riktlinjer för exploateringsavtal saknas. På tjänstemannanivå finns även kalkyler för exploateringsprojekt och långsiktig bedömning av kommunalekonomiska effekter.

*Vallentuna kommuns kommentar:*

Vallentuna kommun instämmer i revisionens kommentar och revidering kommer att ske.

- Det sker en löpande avstämning för respektive exploateringsprojekt på tjänstemannanivå i kommunen. Till kommunstyrelsen sker en åiterrapportering på övergripande ekonomisk nivå i samband med delår och bokslut. Slutredovisningar av exploaterings- och investeringsprojekt har ej genomförts.

*Vallentuna kommuns kommentar:*

Vallentuna kommun instämmer i revisionens kommentar och rutiner/mallar för slutredovisning av projekt är under framtagande.

- I dagsläget bedöms förutsättningar för att klara tillväxtmålen i huvudsak finnas. Det krävs dock att rutiner och riktlinjer kommer på plats, att rekrytering kan ske i takt med tillväxt och när vakanser uppstår. En opåverkbar faktor för kommunen är kapaciteten hos byggbolagen i en region med mycket omfattande byggnation.

*Vallentuna kommuns kommentar:*

Vallentuna kommun instämmer i revisionens kommentar. Vallentuna kommun står inför en ökad tillväxt och utvecklingsarbete för att klara denna kommer att behöva fortlöpa och bli ytterligare mer omfattande för att klara ett genomförande av de visioner och de mål som finns. Kommunens arbetar även på en strategisk nivå med kompetensförsörjning där särskilda förslag till åtgärder utarbetas inom samhällsbyggnadsområdet.

**Revisionens rekommendationer**

Revisionens rekommendationer enligt nedan:

- Ta fram slutredovisningar för respektive exploateringsprojekt och redovisa till ansvarigt utskott eller ansvarig nämnd/styrelse.

*Vallentuna kommuns kommentarer:*

Vallentuna kommun instämmer. Inom ramen för arbete med projektmodell för exploateringsprojekt pågår framtagande av utvecklade rutiner för löpande rapportering och slutrapportering av projekt till kommunstyrelsens utskott, dels på enskild nivå och dels på "portföljnivå". Rapporteringen ska omfatta ekonomi/tid/kvalitet.

- Genomför löpande ekonomisk redovisning på projektnivå i näringslivs- och planutskottet.

*Vallentuna kommuns kommentarer:*

Vallentuna kommun instämmer. Inom ramen för arbete med projektmodell för exploateringsprojekt pågår framtagande av utvecklade rutiner för löpande rapportering och slutrapportering av projekt till kommunstyrelsens utskott, dels på enskild nivå och dels på "portföljnivå". Rapporteringen ska omfatta ekonomi/tid/kvalitet.

- Dokumentera och kommunicera exploateringsprocessen och ansvarsfördelningen.

*Vallentuna kommuns kommentarer:*

Vallentuna kommun instämmer. Kommunen arbetar med framtagande av rutiner för t.ex. exploateringskalkyler, projektmodell för exploateringsprojekt, inkluderande styrning och ledning av ekonomi, tid och kvalitet. I samband med detta pågår även framtagande av för handläggare lättillgängliga rutiner och mallar m.m.



- Fastställ riktlinjer för exploateringsavtal.

*Vallentuna kommuns kommentarer:*

Vallentuna kommun instämmer. Riktlinjer är under framtagande.

- Redovisa årligen de långsiktiga kommunalekonomiska effekterna för driftbudgeten med anledning av den omfattande exploateringsverksamheten.

*Vallentuna kommuns kommentarer:*

Vallentuna kommun instämmer. Redan idag tas hänsyn till nya allmänna platser såsom vägar och parker när kommande driftskostnader beräknas i budgeten. De långsiktiga kommunalekonomiska effekterna kan dock redovisas tydligare i samband med kommunplan. Former för detta kommer att utredas.

### **Framåtriktad analys**

Revisionen av exploateringsverksamheten identifierar att Vallentuna kommuns exploateringsverksamhet huvudsakligen fungerar på ett ändamålsenligt sätt. Revisionen belyser att de åtgärder som har genomförts under de senaste åren har tydliggjort ansvarsfördelningen inom exploateringsverksamheten. De kvarstående brister som revisionen identifierat bedöms åtgärdas inom ramen för redan pågående utvecklingsarbete och är ett steg i ytterligare förbättring av verksamheten.

I enlighet med vad revisionen identifierat så pågår översyn av översiktsplan och riktlinjer för exploateringsavtal. Dessa kommer att förtydliga kommunens strategiska inriktning och rutiner i exploateringsprocessen.

Kommunen arbetar även med framtagande av rutiner för t.ex. exploateringskalkyler, projektmodell för exploateringsprojekt, inkluderande styrning och ledning av ekonomi, tid och kvalitet. I samband med detta pågår även framtagande av för handläggare lättillgängliga rutiner och mallar m.m. Genom dessa minskar sårbarheten och uppföljningen underlättas. Inom ramen för arbete med projektmodell för exploateringsprojekt pågår även framtagande av utvecklade rutiner för löpande rapportering och slutrapportering av projekt till kommunstyrelsens utskott, dels på enskild nivå och dels på "portföljnivå". Rapporteringen ska omfatta ekonomi/tid/kvalitet.

Kommunens arbetar även på en strategisk nivå med kompetensförsörjning där särskilda förslag till åtgärder utarbetas inom samhällsbyggnadsområdet. Det är en stor utmaning att attrahera och behålla personal inom samhällsbyggnadsområdet.

Vallentuna kommun står inför en ökad tillväxt och utvecklingsarbete för att klara denna kommer att behöva fortlöpa och bli ytterligare mer omfattande för att klara ett genomförande av de visioner och de mål som finns. Revisionsrapporten av exploateringsverksamheten har hjälpt till att belysa nyckelfaktorer för ett framgångsrikt tillväxtarbete i Vallentuna kommun.

### **Handlingar**

1. Tjänsteskrivelse, 2017-09-11

Anna Holm  
Samhällsbyggnadschef

---

Ska expedieras till  
Akten