

Ekonomisk prognos 2023

Stadsbyggnadsnämnden

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Ekonomisk utveckling under året.....	4
Budgetavvikelse	4
Analys av avvikelse i förhållande till nämndens driftbudget.....	4
Stadsbyggnadsnämnd (exkl bostadsanpassningsbidrag).....	4
Bostadsanpassningsbidrag	7
Uppföljning per avdelning.....	8
Analys av avvikelse i förhållande till nämndens investeringsram.....	9
Resultaträkning.....	10

Sammanfattning

I ekonomisk prognos 2023 beskriver stadsbyggnadsnämnden den ekonomiska utvecklingen för sina två ansvarsområden. Stadsbyggnadsnämnden har för perioden januari–april 2023 ett utfall på -8,4 miljoner och ett prognostiserat underskott för helåret på -4 miljoner jämfört med budget 2023. Bostadsanpassningsbidraget har för perioden januari–april 2023 ett utfall på +3,3 miljoner och ett prognostiserat överskott för helåret på +8 miljoner jämfört med budget 2023.

Stadsbyggnadsnämndens verksamhet har historiskt finansierats till hälften av kommunbidrag och till hälften av intäkter från bland annat bygglov, detaljplaner och fastighetsbildning. Nämndens intäktsfinansierade andel påverkas i hög grad av det samhällsekonomiska läget. Lågkonjunktur, hög inflation, stigande räntor och höga energikostnader är faktorer som har en kraftig påverkan på bygg- och bostadsmarknaden såväl nationellt som lokalt i Malmö. Det är påverkansfaktorer som marknadens aktörer även lyfter i dialogen med stadsbyggnadskontoret. Ärendeinströmningen för både bygglov och detaljplaner har minskat, vilket har en negativ påverkan på nämndens intäkter. Stadsbyggnadsnämnden har därför prognostiserat lägre intäkter till följd av lågkonjunkturen på -11,8 miljoner.

Inom bygglovprocessen bedömer nämnden att upp till 50 % färre stora nyproduktionsärenden, till exempel flerbostadshus och skolor, kommer att handläggas under 2023. Detta har en mycket stor påverkan på intäkterna. Nämnden prognostiserar minskade intäkter inom bygglovprocessen på -7,5 miljoner jämfört med budget 2023, där nämnden redan i budgetarbetet inför 2023 tagit höjd för en minskning på 30 %.

Lågkonjunkturen har även påverkat planprocessen, där stadsbyggnadsnämnden för närvarande ser en minskning av nya ansökningar på 20 % jämfört med tidigare år. Ytterligare en effekt av lågkonjunkturen är att sökande inte längre har bråttom att slutföra utredningar och pågående detaljplaner, vilket försenar detaljplanernas tidplaner. Nämnden försöker parera detta genom att bland annat starta upp fler planer. I snitt har detaljplanerna försenats 3,5 månader inom alla skeden jämfört med beräknad tidplan i budget 2023. Intäkterna inom planprocessen har ett prognostiserat underskott på -4,2 miljoner jämfört med budget.

Stadsbyggnadsnämnden bedömer det försämrade ekonomiska läget som mycket allvarligt och arbetar aktivt för att minimera underskottet genom att vidta åtgärder som minskar kostnaderna och ökar intäkterna. Bland annat har förvaltningen infört vakansprövningar av samtliga tjänster. Där det varit möjligt för verksamheten har flertalet vakanta tillsvidare tjänster pausats och flertalet tillfälliga vakanser, till exempel föräldraledigheter, inte ersatts med vikarie. Majoriteten av vakanserna som pausats är inom stödverksamheten eller bygglovsverksamheten. Denna åtgärd innebär cirka 6 miljoner i lägre personalkostnader för 2023, vilket täcker en del av intäktsunderskottet. Förutom minskade personalkostnader har nämnden även gjort besparingar och omprioriteringar på cirka 1,7 miljoner.

Ytterligare en åtgärd som vidtagits är att stadsbyggnadsnämnden har äskat medel från stadens klimatstrategiska budget och kommunstyrelsen för hållbar lokal utveckling. Beslut om tilldelning av medel förväntas innan sommaren. Nämnden har i ekonomisk prognos räknat med att tilldelas medel.

Stadsbyggnadsnämnden bedömer dock att dessa åtgärder inte är tillräckliga för att undvika ett underskott inom den ekonomiska ramen för stadsbyggnadsnämnden. Nämnden önskar därför en omföring av 4 miljoner från ansvaret bostadsanpassningsbidrag, som har ett prognostiserat överskott på 8 miljoner, till ramen för stadsbyggnadskontoret. Denna omföring medför inte en ökad kostnad för staden.

Ekonomisk utveckling under året

Budgetavvikelse

Driftbudget

STADSBYGGNADSNÄMNDEN (Tkr, exkl. bostadsanpassningsbidrag)	Utfall jan-april	Prognos helår
Nettokostnad	-42 581	-111 390
Kommunbidrag	34 216	107 390
Resultat (budgetavvikelse)	-8 365	-4 000

Prognostiserad budgetavvikelse helår - viktigaste förklaringar

Lägre intäkter inom planprocessen	-4 258
Lägre intäkter inom bygglovprocessen	-7 500
Ökade övriga intäkter	6 212
Lägre personalkostnader	6 014
Högre projektkostnader	-6 161
Lägre övriga kostnader	1 693
Summa budgetavvikelser	-4 000

BOSTADSANPASSNINGSBIDRAG (Tkr)	Utfall jan-april	Prognos helår
Nettokostnad	-6 843	-20 052
Kommunbidrag	10 099	28 052
Resultat (budgetavvikelse)	3 256	8 000

Investeringsram

Tkr	Prognos	Budget	Avvikelse
Utrustning	1 350	1 350	0

Analys av avvikelse i förhållande till nämndens driftbudget

Stadsbyggnadsnämnd (exkl bostadsanpassningsbidrag)

Stadsbyggnadsnämnden har för perioden januari–april 2023 ett utfall på -8,4 miljoner och ett prognostiserat underskott för helåret på -4 miljoner jämfört med budget 2023.

Stadsbyggnadsnämndens verksamhet finansieras till hälften av kommunbidrag och till hälften av intäkter från bygglov, detaljplaner och fastighetsbildning. Nämndens intäktsfinansierade andel påverkas av det samhällsekonomiska läget. Lågkonjunktur, hög inflation, stigande räntor och höga energikostnader är faktorer som påverkar bygg- och bostadsmarknaden såväl nationellt som lokalt i Malmö. Det är påverkansfaktorer som marknadens aktörer även lyfter i dialogen med stadsbyggnadskontoret.

Stadsbyggnadsnämndens ärendeinströmning för både bygglov och detaljplaner har minskat, vilket har en negativ påverkan på nämndens ekonomi med lägre intäkter. Nämnden har prognostiserat

lägre intäkter till följd av konjunkturen på -11,8 miljoner. För att parera minskade intäkter har förvaltningen vidtagit ett flertal åtgärder för att minska kostnaderna och öka intäkterna.

Stadsbyggnadsnämnden bedömer dock att dessa åtgärder inte är tillräckliga. Nämnden önskar därför en omföring av 4 miljoner från bostadsanpassningsbidraget, som har ett prognostiserat överskott på 8 miljoner, till ramen för stadsbyggnad. Denna omföring medför inte en ökad kostnad för staden.

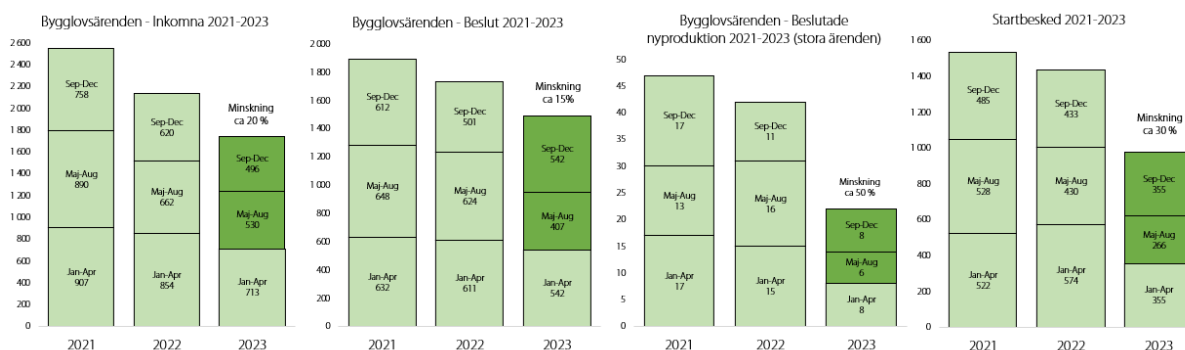
Nedan följer de största förändringarna jämfört med budget 2023:

Lägre intäkter inom bygglovprocessen (utfall -2 332 tkr, prognos -7 500 tkr)

Intäkterna för bygglovprocessen har för perioden januari–april ett underskott på -2 332 tkr jämfört med budget. För helåret har stadsbyggnadsnämnden prognostiserat ett underskott på -7 500 tkr.

Ärendeinströmningen inom bygglovprocessen, både inom lov- och tekniskskedet, har under perioden varit på en lägre nivå jämfört med tidigare år och beräknat i budget. Nämnden bedömer att upp till 50 % färre stora nyproduktionsärenden, till exempel flerbostadshus, kontor och skolor, kommer att handläggas under 2023. Det har stor påverkan på intäkterna. Totalt sett prognostiserar nämnden en minskning på 20 % inom lovskedet och 30–40 % inom tekniskskedet. Stora osäkerheter i omvärlden gör det svårt för nämnden att prognostisera utvecklingen framåt – om avmattningen är kortsiktig eller långsiktig. Dialog sker löpande med marknaden och byggherrar för att säkra framdriften i bygglovprocessen, för att möjliggöra säkrare prognoser samt för att identifiera förändringar på marknaden.

Tabellerna visar ärendeminskningen för inkomna ärenden, beslutade ärenden, beslutade större nyproduktionsärenden samt antal startbesked inom bygglovprocessen



Den nya taxan för nämndens verksamhet som behandlades i stadsbyggnadsnämnden i mars och beräknas behandlas i kommunfullmäktige innan sommaren kommer att ge effekt under 2024. Den nya taxan minskar beroendet av stora ärenden inom bygglovprocessen. Taxan baseras på de olika ärendetypernas arbetsinsats.

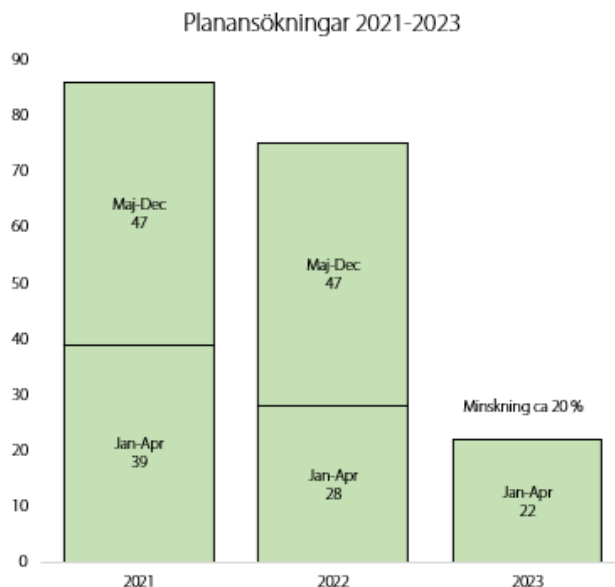
Lägre intäkter inom planprocessen (utfall -7 954 tkr, prognos -4 258 tkr)

Intäkterna inom planprocessen har för perioden januari–april ett underskott på -7 954 tkr jämfört med budget. För helåret har stadsbyggnadsnämnden prognostiserat ett underskott på -4 258 tkr.

Inom planprocessen ser nämnden en minskning av planansökningar på cirka 20 % jämfört med föregående år. Det rådande ekonomiska läget med exempelvis högre kostnadsbild avseende byggmaterial och högre räntor har medfört att fler förhandlingar sker under processens gång och vissa exploitörer både dröjer med utredningar och uttrycker en osäkerhet kring genomförande av projekten. Intäkterna i budget 2023 är periodiserade utifrån tidplanerna i november 2023 under

förvaltningens budgetarbete. När tidplanerna förskjuts så senareläggs även tillhörande intäkt. Vid detta prognostillfälle har samtliga detaljplaner försenats i snitt 3,5 månader jämfört med beräknad tidplan. Förändringar i tidplaner beror bland annat på nya förutsättningar i frågor kopplat till krav på gestaltungs- skyfalls- och dagvattenfrågor samt förlängd förhandling kring exploateringsavtal. Ytterligare en effekt av lågkonjunkturen är att sökande inte längre har bråttom att slutföra utredningar och pågående detaljplaner, vilket försenar tidplanerna. Nämnden försöker parera detta genom att bland annat starta upp fler planer.

Tabellen visar planansökningar januari-april 2023 jämfört med tidigare år



Den nya taxan med timdebitering för planprocessen kommer innebära ett jämnare intäktstillförlöde utifrån när arbetsinsatsen sker i projektet snarare än när skeden beslutas i stadsbyggnadsnämnden.

Ökade övriga intäkter (utfall -584 tkr, prognos +6 212tkr)

Övriga intäkter avser bland annat detaljplanekonsulter, fastighetsbildning, byggsanktioner, geodataverksamhet, externa intäkter för projekt, systemförvaltning och mätningssuppdrag.

Under perioden januari - april 2023 har stadsbyggnadskontoret ett underskott på övriga intäkter på -584 tkr, vilket till största delen beror på underskott inom byggsanktioner och detaljplanekonsulter. För hela året prognostiserar förvaltningen ett överskott på +6 212 tkr, vilket främst beror på ökade projektintäkter jämfört med budget. En åtgärd för att parera det ekonomiska läget är att stadsbyggnadsnämnden har äskat medel från stadens klimatstrategiska budget och kommunstyrelsen för hållbar lokal utveckling. Detta kommer att innebära att nämnden bland annat kan genomföra arbeten kopplat till klimatkvarter, klimatneutralt byggande och Urban Academy. Beslut om tilldelning av medel kommer innan sommaren. Nämnden har i ekonomisk prognos tagit höjd för detta i ökade intäkter och ökade konsultmedel för att genomföra projekten.

Lägre personalkostnader (utfall -1 062 tkr, prognos +6 014 tkr)

Under perioden januari-april 2023 har stadsbyggnadskontoret ett underskott på -1 062 tkr jämfört med budget. Förvaltningen har prognostiserat ett överskott på +6 014 tkr för helåret 2023.

Det prognostiserade överskottet är en följd av att flera vakanta tjänster pausats under lågkonjunkturen. Förvaltningen har införde vakansprövningar på samtliga tjänster under 2022 som

en åtgärd för att parera det svåra ekonomiska läget. Detta har inneburit att cirka 6 vakanta tillsvidaretjänster pausats och flertalet tillfälliga vakanser, till exempel föräldraledigheter, inte ersatts med vikarie, där det varit möjligt för verksamheten. Tjänstledigheter har även tillåtits för andra anledningar än exempelvis studier. Majoriteten av vakanserna som pausats är inom stödverksamheten eller bygglovverksamheten. Inom stödverksamheten har förändrade arbetsätt och omfördelning av arbetsuppgifter gjort det möjligt att hålla vakanser. Inom bygglovverksamheten har det varit möjligt att pausa tillsättning av vakanser då ärendemängden har minskat som följd av lågkonjunkturen. Ytterligare en orsak till lägre personalkostnader är att flertalet rekryteringar har dragit ut på tiden.

Högre projektkostnader (utfall +840 tkr, prognos -6 161 tkr)

Under perioden januari-april har stadsbyggnadsnämnden ett överskott på +840 tkr jämfört med budget. För helåret har förvaltningen prognostiserat ökade projektkostnader på +6 161 tkr jämfört med budget. Att äska medel från stadens klimatstrategiska budget och kommunstyrelsen för hållbar lokal utveckling är en åtgärd för att även i ett svårt ekonomiskt läge kunna genomföra prioriterade utvecklingsåtgärder. Beslut om tilldelning av medel förväntas innan sommaren. Nämnden har i ekonomisk prognos tagit höjd för detta i ökade intäkter och ökade konsultmedel för att genomföra projekten.

Lägre övriga kostnader inkl. finansiella poster (utfall +2 727 tkr, prognos +1 693 tkr)

Övriga kostnader avser bland annat detaljplankonsulter, nämndens arvoden, utbildningar, projektverksamhet, osäkra kundfordringar/ kundförluster, lokalkostnader, konsultkostnader, IT-kostnader och utvecklingskostnader. Finansiella poster avser exempelvis räntor.

Under perioden januari-april 2023 har stadsbyggnadskontoret ett överskott på +2 727 tkr jämfört med budget. Överskottet består till stor del av IT-kostnader, konsultinsatser som ännu inte är påbörjade eller nedprioriterats. Helårsprognosen visar ett överskott på +1 693 tkr. Det beror dels på lägre kostnader för bland annat nämndens arvoden och dels på besparingar avseende förbrukningsmaterial, kompetensutveckling samt konsultinsatser som kan skjutas på framtiden eller genomföras av egna resurser. Nämnden har under första tertialen sett en ökning av osäkra kundfordringar/ kundförluster vilket kan vara en effekt av lågkonjunkturen. Osäkra kundfordringar avser kundfakturer som har förfallit och inte betalats inom 60 dagar från förfalldatum.

Bostadsanpassningsbidrag

Bostadsanpassningsbidrag är ett eget ansvarsområde inom stadsbyggnadsnämnden, vilket innebär att ansvaret särredovisas. Bostadsanpassningsbidrag beviljas för anpassning av bostäder för att ge personer med funktionsnedsättning möjlighet till ett självständigt liv i eget boende. Exempel på anpassningar är att ta bort trösklar, byta badkaret mot en dusch eller ordna en ramp vid entrén. Det kan också avse större insatser exempelvis anpassning av kök och installation av trapphiss.

Under perioden januari-april 2023 har ansvaret ett överskott på +3 255 tkr jämfört med budget och ett prognostiserat överskott för helåret på + 8 000 tkr. Lagen om bostadsanpassningsbidrag är en så kallad rättighetslag vilket innebär att nämnden måste handlägga alla ärenden som inkommer och bevilja bidrag utifrån lagen. Förvaltningen kan inte styra över inflödet av antal ärenden. Senaste åren har ärendemängden minskat succesivt vilket har lett till stora överskott. Under januari-april 2023 ser dock nämnden en ökning av ärendeinströmningen jämfört med samma period tidigare på ca 20%. Detta ligger till grund för nämndens bedömning av en helårsprognos på +8 000 tkr.

Resultatraden i tabellen "Bostadsanpassningsbidrag (Tkr) i ovanstående stycke "Budgetavvikelser" summerar till +3 256 tkr istället för +3 255 tkr på grund av avrundningar och delsummeringsrader.

Uppföljning per avdelning

Tabell - Uppföljning ekonomiska ramar avdelningen för ledning- & verksamhetsstöd

Avd för Lednings- & verksamhetsstöd (inkl direktör)	Ekonomisk prognos 2023	Budget 2023	Förändring jmf m budget 2023
Intäkter	560	576	-16
Kostnader	-36 037	-37 499	1 462
Kommunbidrag & finansiella poster	36 923	36 923	0
Resultat	1 446	0	1 446

Avdelningen för lednings- & verksamhetsstöd (inkl direktören) har ett prognostiserat överskott i ekonomisk prognos 2023 på +1 446 tkr jämfört med budget. Förändringen avser till största delen lägre prognostiserade kostnader för stadsbyggnadsnämndens arvoden och personalkostnader. Lägre personalkostnader beror på att flera rekryteringar till vakanta tjänster har pausats och att tillfällig frånvaro som föräldraledighet i större omfattning har lösts genom omfördelning av arbetsuppgifter snarare än att tillsätta vikarier.

Tabell - Uppföljning ekonomiska ramar Stadsmättningsavdelningen

Stadsmättningsavdelningen	Ekonomisk prognos 2023	Budget 2023	Förändring jmf budget 2023
Intäkter	14 865	15 715	-850
Kostnader	-31 167	-31 101	-66
Kommunbidrag & finansiella poster	15 386	15 386	0
Resultat	-916	0	-916

Stadsmättningsavdelningen har ett prognostiserat underskott i ekonomisk prognos 2023 på -916 tkr jämfört med budget. Detta beror främst på lägre ärendeströmning inom bygglovprocessen som genererat lägre intäkter, vilket är en effekt av lågkonjunkturen och det minskade bostadsbyggandet.

Tabell - Uppföljning ekonomiska ramar avdelningen för stadsplanering (tidigare plan- & strategiavdelningen)

Avdelningen för stadsplanering	Ekonomisk prognos 2023	Budget 2023	Förändring jmf budget 2023
Intäkter	39 789	44 057	-4 268
Kostnader	-54 433	-57 229	2 796
Kommunbidrag & finansiella poster	13 172	13 172	0
Resultat	-1 472	0	-1 472

Avdelningen för stadsplanering (tidigare plan- och strategiavdelningen) har ett prognostiserat underskott i ekonomisk prognos 2023 på -1 472 tkr jämfört med budget. Detta beror främst på lägre intäkter inom planprocessen, vilket är en effekt av lågkonjunkturen. Detta har delvis parerats med lägre personalkostnader och besparingar inom konsultinsatser.

Tabell - Uppföljning ekonomiska ramar Stadsarkitektavdelningen

Stadsarkitektavdelningen	Ekonomisk prognos 2023	Budget 2023	Förändring jmf med budget 2023
Intäkter	31 693	38 193	-6 500
Kostnader	-48 031	-49 867	1 836
Kommunbidrag & finansiella poster	11 674	11 674	0
Resultat	-4 664	0	-4 664

Stadsarkitektavdelningen har ett prognostiserat underskott i ekonomisk prognos 2023 på -4 664 tkr jämfört med budget. Detta beror främst på lägre ärendeströmning inom bygglovprocessen som genererat lägre intäkter, vilket är en effekt av lågkonjunkturen och det minskade bostadsbyggandet. Avdelningen har även lägre personalkostnader till följd av att flertalet rekryteringar av vakanta tjänster har pausats.

Tabell - Uppföljning ekonomiska ramar Förvaltningsgemensamt

Förvaltningsgemensamt	Ekonomisk prognos 2023	Budget 2023	Förändring jmf med budget 2023
Intäkter	6 418	330	6 088
Kostnader	-34 967	-30 485	-4 482
Kommunbidrag & finansiella poster	30 155	30 155	0
Resultat	1 606	0	1 606

Inom de förvaltningsgemensamma posterna har nämnden ett prognostiserat överskott i ekonomisk prognos 2023 på +1 606 tkr jämfört med budget. Detta beror på att äskade projektmedel och tillhörande kostnader prognostiseras förvaltningsgemensamt innan beslut är fattat.

Analys av avvikelser i förhållande till nämndens investeringsram

Stadsbyggnadsnämndens prognos avseende investeringar motsvarar budget 2023.

Resultaträkning

STADSBYGGNADSNÄMND (exkl bostadsanpassningsbidrag)			
Tkr	Prognos	Budget	Avvikelse
Bidrag	480	486	-6
Övriga intäkter	92 845	98 385	-5 540
Totala intäkter	93 325	98 871	-5 546
Lönekostnader	-108 008	-111 108	3 100
PO-Pålägg	-47 060	-49 482	2 422
Övriga personalkostnader	-12	-96	84
Totala personalkostnader	-155 080	-160 686	5 606
Lokal- och markhyror	-12 293	-12 293	0
Övriga kostnader	-36 234	-32 158	-4 076
Avskrivningar	-1 028	-1 044	16
Totala övriga kostnader	-49 555	-45 495	-4 060
Nettokostnad exkl. finansnetto	-111 310	-107 310	-4 000
Kommunbidrag	107 390	107 390	0
Finansiella intäkter			
Finansiella kostnader	-80	-80	0
Resultat	-4 000	0	-4 000
Nettokostnad	-111 390	-107 390	-4 000

Tabell

BOSTADSANPASSNINGSBIDRAG			
Tkr	Prognos	Budget	Avvikelse
Intäkter			
Kostnader	-20 052	-28 052	8 000
Kommunbidrag	28 052	28 052	0
Resultat	8 000	0	8 000