

Styrelsehandling 10  
Älvstranden Utveckling AB  
Diarienummer 0015/20  
2020-03-06

## Övriga frågor

Vår styrelse informeras om remisser, däremot tar vår styrelse inget beslut om yttranden.

Men det finns undantag där remissförfrågningar uttryckligen anvisar att bolagets styrelse ska få ta del av och få möjligheter att yttra sig om remissförfrågan.

Vi har förnärvarande två remissförfrågningar som styrelsen behöver ta ställning till:

1. Remiss avseende förslag till program för bostadsförsörjning 2020–2026.
2. Förutsättningar för och konsekvenser av avyttring av kommersiella fastigheter inom Lokalkoncernen.

### **1. Remiss avseende förslag till program för bostadsförsörjning 2020–2026.**

Styrelsen fick ta del av remissförfrågan på styrelsesammanträde 2020-02-07.

Tidplanen för internt remissarbete medger tyvärr inte att styrelsen får ta del av bolagets förslag på remissvar inför det konstituerande styrelsesammanträdet 2020-03-06. Och för att klara tidplanen är styrelsesammanträdet 2020-04-20 för sent.

Istället planerar bolaget att skicka ut förslag på remissvar till styrelsen via mejl den 16 mars. Styrelsen får då en vecka på sig att inkomma med synpunkter och frågor.

I Bilaga 1 återfinns remissförfrågan.

### **2. Remiss ”Förutsättningar för och konsekvenser av avyttring av kommersiella fastigheter inom Lokalkoncernen.”**

Bolaget planerar att kunna ta med förslag på remissvar i handlingarna inför styrelsesammanträdet 2020-04-20.

I Bilaga 2 återfinns remissförfrågan.

## **Bilaga**

Bilaga 1. Remissförfrågan Bostadsförsörjningsprogram 2020–2026.

Bilaga 2. Förutsättningar för och konsekvenser av avyttring av kommersiella fastigheter inom Lokalkoncernen.

Utfärdat 2019-12-20  
Diarienummer 4050/19

Handläggare  
Lukas Jonsson  
Telefon: 031-368 12 01  
E-post: [lukas.jonsson@fastighet.goteborg.se](mailto:lukas.jonsson@fastighet.goteborg.se)

## Begäran om yttrande avseende förslag till Program för bostadsförsörjning 2020–2026

Fastighetsnämnden beslutar att skicka förslag till Program för bostadsförsörjning 2020–2026 på remiss till berörda nämnder och styrelser i Göteborgs Stad, enligt bilaga 1, med begäran om svar senast 2020-03-31.

Kommunstyrelsen beslutade den 29 maj 2019 att lämna ett igångsättningsbeslut till fastighetsnämnden att ta fram uppdaterade riktlinjer för bostadsförsörjningen i form av ett program och att de nuvarande riktlinjerna ska gälla fram till dess att nya riktlinjer har beslutats av kommunfullmäktige. I kommunstyrelsen den 29 maj 2019 beslutades vidare om ett yrkande om en särskild inriktning för bostadsbyggandet.

Fastighetsnämnden har att fatta beslut om att förslag till Program för bostadsförsörjning 2020–2026 ska skickas ut på remiss till berörda nämnder och styrelser enligt förteckning med begäran om svar senast 2020-03-31.

### Svar önskas senast 31 mars 2020

För kommunala organisationer ska svaret vara nämnd-/styrelsebehandlat. Vid nämnd-/styrelsebehandlat ärende översänds protokollsutdrag och tjänsteutlåtande. Svaret skickas till [fastighetskontoret@fastighet.goteborg.se](mailto:fastighetskontoret@fastighet.goteborg.se) med hänvisning till dnr 4050/19. Eventuella frågor om förslag till Program för bostadsförsörjning 2020–2026 i samband med ert yttrande besvaras av Lukas Jonsson.

### Bilagor

Program för bostadsförsörjning 2020–2026 (remissversion)  
Tjänsteutlåtande 2019-12-09 Förslag till Program för bostadsförsörjning 2020–2026  
Protokollsutdrag 2019-12-09 § 282, 4050/19

Fastighetskontoret 2019-12-20



Martin Öbo

Fastighetsdirektör



Peter Kim

Avdelningschef

## Remissinstanser

Byggnadsnämnden

Stadsdelsnämnden Örgryte-Härlanda

Stadsdelsnämnden Lundby

Stadsdelsnämnden Angered

Social resursnämnd

Förvaltnings AB Framtiden

Boplats Göteborg AB

Älvstranden Utveckling AB

Lokalnämnden



Göteborgs  
Stad

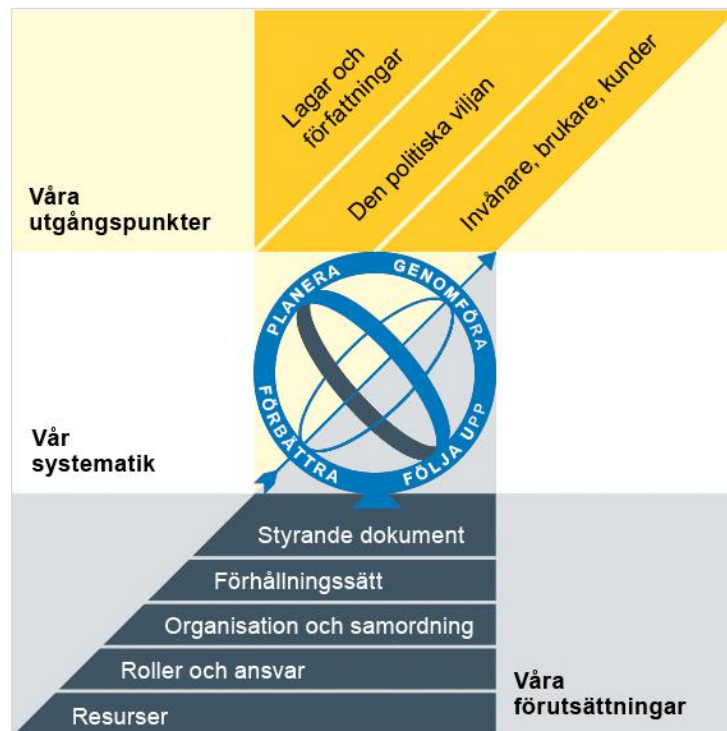
# Göteborgs Stads program för bostadsförsörjning 2020–2026 REMISSVERSION

Planerande styrande dokument

Vision
► Program
Plan

## Göteborgs Stads styrsystem

Utgångspunkterna för styrningen av Göteborgs Stad är lagar och författningar, den politiska viljan och stadens invånare, brukare och kunder. För att förverkliga utgångspunkterna behövs förutsättningar av olika slag. Stadens politiker har möjlighet att genom styrande dokument beskriva hur de vill realisera den politiska viljan. Inom Göteborgs Stad gäller de styrande dokument som antas av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen. Därutöver fastställer nämnder och bolagsstyrelser egna styrande dokument för sin egen verksamhet. Kommunfullmäktiges budget är det övergripande och överordnade styrande dokumentet för Göteborgs Stads nämnder och bolagsstyrelser.

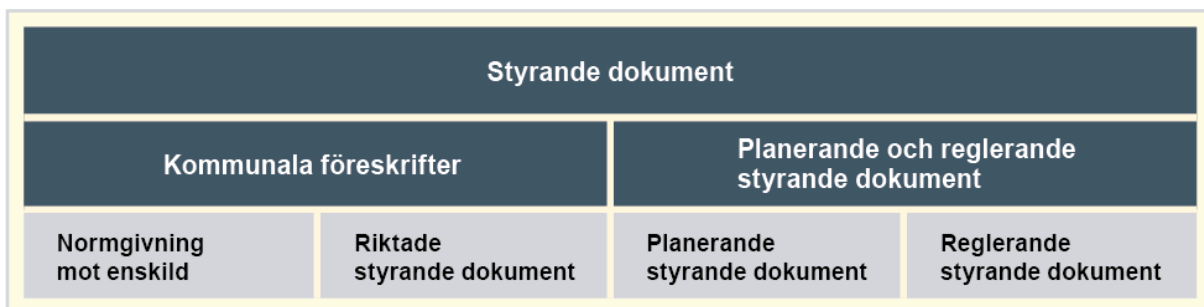


## Om Göteborgs Stads styrande dokument

Göteborgs Stads styrande dokument är våra förutsättningar för att vi ska göra rätt saker på rätt sätt. De anger vad nämnder/styrelser och förvaltningar/bolag ska göra, vem som ska göra det och hur det ska göras. Styrande dokument är samlingsbegreppet för dessa dokument.

Stadens grundläggande principer såsom demokratisk grundsyn, principer om mänskliga rättigheter och icke-diskriminering omsätts i praktisk verksamhet genom att de integreras i stadens ordinarie beslutsprocesser. Beredning av och beslut om styrande dokument har en stor betydelse för förverkligandet av dessa principer i stadens verksamheter.

De styrande dokumenten ska göra det tydligt både för organisationen och för invånare, brukare, kunder, leverantörer, samarbetspartners och andra intressenter vad som förväntas av förvaltningar och bolag. De styrande dokumenten ligger till grund för att utkräva ansvar när vi inte arbetar i enlighet med vad som är beslutat.



Dokumentnamn: Göteborgs Stads program för bostadsförsörjning 2020–2026			
Beslutad av: [Nämnd/styrelse/befattning]	Gäller för: [Text]	Diarienummer: [Nummer]	Datum och paragraf för beslutet: [Text]
Dokumentsort: [Dokumentsort]	Giltighetstid: [Giltighetstid]	Senast reviderad: [Datum]	Dokumentansvarig: [Funktion]
Bilagor: [Bilagor]			

# Innehåll

<b>Inledning</b> .....	<b>4</b>
Syftet med detta program .....	4
Vem omfattas av programmet .....	4
Bakgrund .....	4
Koppling till andra styrande dokument .....	5
Stödjande dokument .....	6
Uppföljning av detta program .....	6
<b>Programmet</b> .....	<b>7</b>
Rätten till bostad .....	7
Riktlinjer för bostadsförsörjning .....	7
Bostadsförsörjning för alla .....	8
Mål och strategier för bostadsförsörjningen i Göteborg .....	10
Särskild inriktning för bostadsbyggandet .....	11
Strategiska utvecklingsfrågor för bostadsplaneringen .....	11
<b>Stadens verktyg för bostadsförsörjningen</b> .....	<b>13</b>
Det kommunala planmonopolet och planberedskapen .....	13
Det kommunala markägandet .....	14
Förvaltnings AB Framtiden .....	16
Stadens investeringar .....	17
Frivilliga överenskommelser och samverkan .....	17
Boplats Göteborg .....	18
<b>Behov och efterfrågan</b> .....	<b>20</b>
Behov .....	20
Efterfrågan .....	21
Bostadsbristens konsekvenser .....	22
<b>Bostadsförsörjning i Göteborg</b> .....	<b>24</b>
Hushåll som kan efterfråga en ändamålsenlig bostad .....	24
Hushåll med svag ställning på bostadsmarknaden .....	24

<b>Bostadsförsörjning för särskilda grupper .....</b>	<b>28</b>
Hemlösa .....	28
Hushåll anvisade med stöd av bostättningslagen.....	30
Äldre .....	31
Personer med funktionsnedsättning.....	33
<b>Befolkning.....</b>	<b>35</b>
Befolkningsutvecklingen .....	35
Åldersfördelning.....	36
<b>Bostadsbestånd och -byggande .....</b>	<b>37</b>
<b>Koppling till andra mål, planer och program.....</b>	<b>40</b>
Nationellt mål för bostadsförsörjningen .....	40
Regionala mål, planer och program .....	40

# Inledning

## Syftet med detta program

Syftet med programmet är att i enlighet lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar upprätta riktlinjer för bostadsförsörjningen som ska antas av kommunfullmäktige. Syftet med programmet är även att klargöra Göteborgs Stads övergripande mål och strategier för bostadsförsörjningen i Göteborg.

## Vem omfattas av programmet

Programmet riktar sig till de nämnder och bolag som är involverade i arbetet med bostadsförsörjning. Bland de berörda aktörerna är fastighetsnämnden, byggnadsnämnden, Förvaltnings AB Framtiden, Boplats Göteborg, social resursförvaltning och stadsdelsnämnderna.

## Bakgrund

Enligt lag (2000:1383) ska alla kommuner upprätta riktlinjer för bostadsförsörjningen som ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod. Enligt stadens riktlinjer för styrande dokument (2018) ska ett program för bostadsförsörjningen upprättas och antas av kommunfullmäktige för den innevarande mandatperioden.

Kommunens planering för bostadsförsörjningen ska dokumenteras i riktlinjer som ska innehålla uppgifter om behovet av tillskott av bostäder i kommunen, kommunens mål och planerade insatser för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet samt hur kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Frågor om arkitektur, fysisk planering i ett bredare perspektiv och stadens strategiska inriktning för stadsutvecklingen i Göteborg är förstås viktigt för bostadsförsörjningens långsiktiga förutsättningar, men hanteras i andra styrande dokument så som exempelvis översiktsplan, fördjupade översiktsplaner, strategi för utbyggnadsplanering och arkitekturpolicy.

Dokumentet ska svara både mot lagstiftningens krav på vad riktlinjer för bostadsförsörjningen ska innehålla och vad analysen ska baseras på samt mot vad som utgör ett program enligt stadens riktlinjer för styrande dokument. För att svara mot lagstiftningens krav utgör dokumentet i sin helhet riktlinjer för bostadsförsörjningen. För att svara mot stadens riktlinjer för styrande dokument avses endast rubriken *Programmet* med underrubriker utgöra program för bostadsförsörjning.



## Koppling till andra styrande dokument

### Kommunfullmäktiges budget

Kommunfullmäktiges budget är det övergripande och överordnade styrdokumentet för Göteborgs Stads alla nämnder och bolag. Budgetens roll är att inom de ekonomiska ramarna och gällande lagstiftning ange kommunfullmäktiges mål och inriktningar.

### Översiktsplan

Översiktsplanen är kommunens långsiktiga vision om hur stadens mark- och vattenområden ska användas och om hur bebyggelsen ska utvecklas. Den fungerar som en samlad framtidsbild och är ett verktyg för att sätta enskilda beslut i ett större perspektiv. Översiktsplanen anger att en fortsatt planering i Göteborg i första hand ska ske med inriktning mot komplettering av den byggda staden i kombination med byggande i strategiska knutpunkter. Översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige 2009. Arbetet med en ny översiktsplan pågår.

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen är vägledande vid tillämpningen av 2 kap. 3 § 5 plan- och bygglagen (PBL). Det innebär att planläggning enligt PBL ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. De delar av riktlinjerna som har betydelse för den fysiska planeringen underlag för de bedömningar som görs i översiktsplanen och som gäller bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

### Vision Älvstaden

Älvstaden utgörs av centrala Göteborg utmed älven. Det är omfattande områden som väntar på att omvandlas till en levande och attraktiv innerstad. Enligt Vision Älvstaden ska Älvstaden vara öppen för världen, inkluderande, grön och dynamisk. Älvstaden ska utformas så att den helar staden, möter vattnet och stärker den regionala kärnan. Enligt visionen ska stadsutvecklingen ta tillvara på de kvalitéer som älven och vattnet erbjuder och använda stadens historiska arv. Staden ska vara tillgänglig för alla oavsett bakgrund, den ska formos med mötesplatser av olika slag och dessa ska inbjuda till aktiviteter. Visionen och strategierna har antagits av kommunfullmäktige 11 oktober 2012 och ska ligga till grund för stadens fortsatta arbete med att planera och utveckla Älvstaden.

### Markanvisningspolicy

Stadens markanvisningspolicy är ett mark- och bostadspolitiskt verktyg som innehåller villkor genom anvisningar och regler för stadens upplåtelse och överlåtelse av mark. Genom en tillämpning av markanvisningspolicyen kan staden ställa olika typer av krav i samband med att staden upplåter eller säljer mark för bland annat bostadsändamål.

### Startplan

Startplanen innehåller de detaljplaner som avses påbörjas under året.

### Planer avseende bostadsförsörjning för särskilda grupper

Planerna och deras koppling till Program för bostadsförsörjningen beskrivs i kapitlet *Bostadsförsörjning för särskilda grupper*. Planerna innehåller mål, fokusområden, strategier och åtgärder för bostadsförsörjningen för hemlösa hushåll, äldre, personer med

funktionsnedsättning samt nyanlända flyktingar som anvisats till kommunen enligt bostättningslagen.

### **Göteborgs Stads program för en jämlik stad 2018–2026**

Göteborgs Stads program för en jämlik stad samlar på ett övergripande sätt frågor om social hållbarhet och jämlikhet. Bostadsförsörjning är en social fråga med en tydlig koppling till stadens jämlikhetsarbete. I Göteborg Stads program för en jämlik stad under målområdet Skapa hållbara och jämlika livsmiljöer beskrivs det att det finns vissa grundläggande förutsättningar för en hållbar och jämlik livsmiljö. Det är att ha en trygg boendemiljö, att känna tillhörighet, en passande och ekonomiskt överkomlig bostad, en närmiljö som är omhändertagen och välfungerande. Tillgången till goda bostäder pekas i målområdet ut som en viktig grundförutsättning för att ge barn en god start i livet. Betydelsen av att människor ska ha tillgång till goda bostäder utgår i programmet från gällande lagstiftning om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

### **Lokalförsörjningsprogram 2020–2026**

Det finns ett starkt samband mellan behovet av bostäder och behovet av exempelvis förskoleplatser och annan samhällsservice. Det är därför viktigt att utbyggnaden av kommunal service sker i takt med bostadsbyggandet. Lokalförsörjningsprogrammet hanterar frågan om utvecklingen av stadens styrning gällande lokalförsörjning av kommunal service. Programmet fokuserar på de områden där lokalsekretariatet bedömer att staden behöver en utvecklad styrning.

### **Stödande dokument**

Det finns flera dokument som utgör kunskapsunderlag för detta program. Av dessa kan nämnas följande:

- Bostadsförsörjning i Göteborg – Lägesrapport 2018
- Jämlikhetsrapport 2017
- Hemlösa och utestängda från bostadsmarknaden april 2019
- Rapport - Skattning av bostadsefterfrågan i Göteborg (Evidens, 2019)
- Rapport – Unga vuxnas boende 2019 (Hyresgästföreningen)

### **Uppföljning av detta program**

Programmet följs upp årligen genom Boverkets bostadsmarknadsenkät, men också genom fastighetsnämndens ordinarie uppföljning och rapportering. Mått och indikatorer för utvecklingen på bostadsmarknaden tas fram som bilaga till fastighetsnämndens uppföljningsrapporter. De mål i programmet som avser särskilda grupper, så som hemlösa, personer med funktionsnedsättning och äldre, följs upp inom ramen för den uppföljning som anges i planen för respektive målgrupp.

Varje mandatperiod kommer även en lägesrapport tas fram av fastighetskontoret som beskriver den övergripande utvecklingen på bostadsmarknaden i Göteborg. Den första uppföljningen i form av en lägesrapport planeras att göras under 2022 till fastighetsnämnden.

# Programmet

Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska alla kommuner upprätta riktlinjer för bostadsförsörjningen som ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod. Enligt stadens riktlinjer för styrande dokument (2018) ska ett program för bostadsförsörjningen upprättas och antas av kommunfullmäktige som ska motsvara lagstiftningens krav på riktlinjer. Detta program utgör riktlinjer för bostadsförsörjning i enlighet med lagstiftningen. Programmet är ett mål- och strategidokument samt ett brett kunskapsunderlag som anger den övergripande inriktningen för stadens arbete med bostadsförsörjningen i Göteborg. Det ger även en samlad bild av behov, efterfrågan och utmaningar för olika grupper samt beskriver stadens åtgärder för att möta dessa behov. Programmet innehåller även en övergripande beskrivning av utvecklingen när det gäller befolkningen och bostadsbeståndet.

Frågor om arkitektur, fysisk planering i ett bredare perspektiv och stadens strategiska inriktning för stadsutvecklingen i Göteborg är förstås viktigt för bostadsförsörjningens långsiktiga förutsättningar, men hanteras i andra styrande dokument såsom exempelvis översiktsplan, fördjupade översiktsplaner, strategi för utbyggnadsplanering och arkitekturpolicy.

---

## Rätten till bostad

En lämplig bostad är en mänsklig rättighet och utgör ett av de mest grundläggande livsvillkoren. Enligt FN:s bedömning har rätten till en bostad avgörande betydelse för många andra rättigheter och enligt Agenda 2030 ska det säkerställas fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder för alla. Även enligt principerna i den europeiska pelaren för sociala rättigheter är tillgången till lämpligt och överkomligt boende samt åtgärder för social inkludering ett ansvar för det allmänna. Enligt regeringsformen 1 kap. 2 § ska det allmänna bland annat trygga rätten till bostad. Formuleringen i grundlagen relaterar till FN:s globala mål enligt Agenda 2030 och till EU:s sociala pelare om boende och hemlösa. Det allmännas ansvar för bostadsförsörjningen syftar till att säkerställa att alla samhällets invånare kan få en bostad som motsvarar deras behov. I Sverige vilar detta ansvar på kommunerna, medan staten ska ansvara för de rättsliga och finansiella förutsättningarna.

## Riktlinjer för bostadsförsörjning

Kommunens planering för bostadsförsörjningen ska dokumenteras i riktlinjer som minst ska innehålla uppgifter om behovet av tillskott av bostäder i kommunen, kommunens mål och planerade insatser för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet samt hur kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

Vidare ska kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen vara vägledande vid tillämpningen av 2 kap. 3 § 5 plan- och bygglagen (PBL). Det innebär att planläggning enligt PBL ska främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Riktlinjerna för bostadsförsörjning ska redovisas i ett separat dokument och kan inte beslutas som en del av översiktsplanen. Däremot ska de delar av de antagna riktlinjerna som har betydelse

för den fysiska planeringen vara underlag för de bedömningar som görs i översiktsplanen och som gäller bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

## Bostadsförsörjning för alla

Göteborgs befolkning växer kontinuerligt, men bostadsbyggandet har inte varit tillräckligt för att motsvara behoven som befolkningstillväxten har medfört. Detta har bidragit att det idag råder brist på bostäder. Bostadsbyggandet sker på marknadsmässiga villkor och den köpkraftiga bostadsefterfrågan styr i allt väsentligt vad och hur mycket som byggs. Inom ramen för den generella bostadsförsörjningen klarar de flesta hushåll att på marknadens villkor tillgodose sitt behov av en ändamålsenlig bostad. Det finns dock en växande andel av hushållen som av olika anledningar har en svag ställning på bostadsmarknaden och som inte har råd att efterfråga en ändamålsenlig bostad. Till denna grupp hör bland annat strukturellt hemlösa hushåll, det vill säga hushåll som är hemlösa men som saknar social eller medicinsk problematik. Hit hör även hushåll som av olika anledningar saknar kontaktnät eller som inte har tillräcklig registreringstid på Boplats eller som inte möter de krav som fastighetsägare ställer på inkomst eller anställning. Nyproduktion av bostäder kan sällan direkt tillgodose behoven hos de hushåll som av olika anledningar har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Många hushåll har även svårt att byta till en bostad som motsvarar behoven, oftast för att deras inkomster är för låga eller att de saknar ett tillräckligt sparande.

Bostadsmarknaden är komplex och bostadsförsörjningen påverkas av många förhållanden och av utvecklingen inom en flera olika politikområden. Bostadsbehoven och efterfrågan på bostäder påverkas bland annat av den demografiska utvecklingen och av såväl hushållens som bostadsproducenternas finansieringsförutsättningar. Det innebär att arbetsmarknad, utbildning, integration, hyreslagstiftning samt finans- och penningpolitik har långsiktiga och kortsiktiga effekter på hur väl bostadsmarknaden fungerar och påverkar människors möjligheter att tillgodose sina bostadsbehov.

Det behövs olika typer av insatser för de människor som av olika anledningar inte kommer in på den ordinarie bostadsmarknaden och som på grund av bostadsbristen lever i olika former av utanförskap eller som inte kan påbörja ett fullvärdigt vuxenliv. Det behövs även, förutom ett bostadsbyggande som motsvarar behoven, en välfungerande arbetsmarknad där det finns förutsättningar för fler människors egenförsörjning och möjligheter att på egen hand efterfråga en ändamålsenlig bostad. För att skapa likvärdiga förutsättningar på bostadsmarknaden behövs även i ett längre perspektiv en god och likvärdig utbildning bland barn och unga i stadens olika geografiska områden. Det behövs en välfungerande hyresmarknad och hyreslagstiftning som skyddar den enskilde från oskäligen hyreshöjningar vid renoveringar eller svängningar på bostadsmarknaden i övrigt. Hyressättningen måste dock samtidigt medge en skälig avkastning för fastighetsägare för att säkerställa underhållet av och investeringar i såväl befintligt bostadsbestånd som i byggande av nya bostäder. En välfungerande bostadsmarknad är dessutom beroende av att det finns långsiktiga och förutsägbara förutsättningar för kommunernas planering och bostadsbyggandet samt att de finansiella regelverken och systemen bidrar till goda förutsättningar på både utbuds- och efterfrågesidan.

Bostadsförsörjningsansvaret omfattar alla invånare, men utmaningarna vad gäller bostadsförsörjningen beror delvis på hushållens olika förutsättningar. Ett segment av hushållen består av de hushåll som har tillräckliga inkomster och ett tillräckligt sparande

för att på egen hand och under rådande strukturella förutsättningar lösa sin bostads-situation. Ett annat segment består av hushåll med svag ställning på bostadsmarknaden. Även dessa hushåll förväntas lösa sin boendesituation på egen hand. På grund av för låga inkomster, otillräckligt sparande, svagt kontaktnät eller otillräcklig registreringstid på Boplats har dessa hushåll dock svårt att ta sig in på bostadsmarknaden eller byta bostad utifrån förändrade behov. Utöver att det behövs insatser för den generella bostads-försörjningen för dessa hushåll har staden ett utpekat ansvar för särskilda gruppers behov. För dessa grupper har staden även stöd i särskild lagstiftning för att tillgodose behoven av bostäder. Ett tredje segment av hushållen utgörs därför av dem med särskilda behov och som kommunen, utöver det generella bostadsförsörjningsansvaret, har ett särskilt utpekat ansvar för enligt socialtjänstlagen, LSS-lagstiftningen och bostättningslagen.

Utifrån hushållens skilda förutsättningar och utifrån den ansträngda situationen på bostadsmarknaden i Göteborg behöver delvis skilda åtgärder vidtas för att möta respektive segments behov och efterfrågan. Åtgärderna behöver analyseras såväl utifrån vilket hushållssegment som åtgärden primärt riktas mot, som utifrån åtgärdens effekter på bostadsförsörjningen generellt. Med detta som utgångspunkt behöver staden därför med tillgängliga verktyg fortsätta utveckla sitt arbete för att alla göteborgare ska kunna tillgodose sitt bostadsbehov.

## Mål och strategier för bostadsförsörjningen i Göteborg

Bostad är en rättighet och grundläggande för den enskildes välfärd, trygghet och fullvärdiga deltagande i samhället. Det är det allmännas ansvar att skapa förutsättningar för att alla i kommunen ska kunna leva i goda bostäder.

Med utgångspunkt i stadens verktyg för bostadsförsörjningen och de utmaningar som redovisas i detta program, har nedanstående övergripande mål och strategier tagits fram i samverkan med berörda förvaltningar, bolag och aktörer.

### Övergripande mål för bostadsförsörjningen

- Göteborgs Stad ska trygga tillgången till goda bostäder för alla göteborgare.

### Strategier

I strävan mot det övergripande målet om ett utbud av bostäder som tillgodoser såväl behoven som efterfrågan, har staden tagit fram fyra strategier för den generella bostadsförsörjningen med utgångspunkt i de verktyg som staden förfogar över.

- Göteborgs Stad ska genom en aktiv markpolitik och en god planberedskap skapa förutsättningar för ett bostadsbyggande som möter behoven som befolkningsutvecklingen medför och som svarar mot olika gruppers behov och efterfrågan.
- Göteborgs Stad ska i samverkan med marknadens aktörer möjliggöra ett varierat utbud av bostäder såväl vad avser upplåtelseformer och hustyper som pris- och hyresnivåer för att möta olika behov och en differentierad efterfrågan i hela staden.
- Göteborgs Stad ska, genom att verka för ett ändamålsenligt nyttjande av det befintliga bostadsbeståndet, bidra till goda bostäder och livsmiljöer samt en bättre fungerande bostadsmarknad för alla.
- Göteborgs Stad ska främja en mångfald av aktörer och goda konkurrensförhållanden för att bidra till rimliga boendekostnader i nyproducerade bostäder.

Utöver strategierna för den generella bostadsförsörjningen har staden enligt lagstiftning ett särskilt utpekat ansvar för vissa grupper i samhället.

- Göteborgs Stad ska säkra tillgången till bostäder för hemlösa hushåll som kommunen har ett särskilt ansvar för enligt socialtjänstlagen.
- Göteborgs Stad ska tillgodose behoven av bostäder för personer med funktionsnedsättning och särskilda bostäder för äldre.
- Göteborgs Stad ska säkra tillgången till bostäder för hushåll enligt bostättningslagen.

## Särskild inriktning för bostadsbyggandet

Situationen på bostadsmarknaden i Göteborg präglas i dag av bostadsbrist och målsättningen är att denna byggs bort. Bostadsbyggandet är ett viktigt verktyg för bostadsförsörjningen. I enlighet med yrkandet i kommunstyrelsen till igångsättningsbeslutet för programmet är målet att det från 2020 och framåt årligen ska färdigställas 5 000 bostäder. Enligt yrkandet ska Göteborgs Stad även möjliggöra för byggandet av fler småhus och stadsradhus. Göteborgs Stad ska med tillgängliga verktyg verka för denna särskilda inriktning för bostadsbyggandet och främja ett ökat byggande av småhus och stadsradhus som ska bidra till en mångfald av hustyper och upplåtelseformer i områden som präglas av bostäder i flerbostadshus.

Denna särskilda inriktning för bostadsbyggandet omhändertas huvudsakligen inom ramen för översiktsplanen, startplanen och genom tillämpning av stadens markanvisningspolicy. Inriktningen ska möjliggöras genom att nödvändigt investeringsutrymme frigörs.

## Strategiska utvecklingsfrågor för bostadsplaneringen

### Helhetsperspektiv, genomförbarhet och ekonomi

För att planeringsprocessen ska fungera och resurserna bland stadens planerande förvaltningar ska kunna nyttjas så effektivt som möjligt behöver mål och styrning ske med ett helhetsperspektiv. Ett tydligt fokus på färdigställda bostäder skapar förutsättningar för att de resurser som finns till förfogande kan nyttjas på ett ändamålsenligt sätt. Frågan om helhetsperspektiv är även viktig för att kunna säkerställa en god ekonomi i stadens exploateringsprojekt. Eftersom projekten medför ekonomiska konsekvenser för flera nämnder och påverkar kommunens ekonomi är det viktigt att i ett tidigt skede belysa de ekonomiska konsekvenserna av de projekt som startas, såväl vad avser drift som investering. Staden står inför stora ekonomiska utmaningar, delvis mot bakgrund av den förväntade demografiska utvecklingen. Det är därför angeläget att, genom att säkerställa stadens ekonomiska förutsättningar i ett tidigt skede, säkerställa genomförandet av detaljplaner och minimera riskerna för kostnader som uppstår till följd av förgävesplanering.

Mot bakgrund av att planberedskapen under programperioden bedöms vara god, samtidigt som det finns osäkerheter kring utvecklingen på bygg- och bostadsmarknaden, är det nödvändigt att prioritera planer i genomförandeskedet och säkerställa en god exploateringsekonomi i ett tidigt skede.

### Prioritering och samordning

Det finns möjligheter att utöka och förbättra samordningen mellan de olika berörda planerande förvaltningarna. En samordnad prioritering underlättar ett genomförande av det planerade bostadsbyggandet. Främst handlar denna fråga om samverkan och synkronisering mellan byggnadsnämnden, trafiknämnden och fastighetsnämnden, men även andra planerande förvaltningar och byggande bolag är viktiga samverkansparter.

Många komplexa stadsutvecklings- och byggprojekt ska genomföras inom begränsade geografiska ytor under många år framöver. Detta ställer höga krav på planering och samordning mellan de stora projekten för att säkra framkomlighet, trygghet och stadens attraktivitet. Det är en strategisk utvecklingsfråga för staden att utöka och förbättra

samordningen mellan de planerande och genomförande förvaltningarna. Samordningen handlar i första hand om gemensamma prioriteringar och samsyn kring resurssättningen i projekt där gemensamma insatser är en förutsättning för ett framgångsrikt genomförande.

### **Marknad och efterfrågan**

En viktig fråga för samtliga nämnder som är involverade i stadsutvecklingen är hur staden i ett tidigt skede kan säkerställa att det finns marknadsmässiga förutsättningar för att de planer som startas också kan genomföras. Det är därför en strategisk utvecklingsfråga hur staden i ett tidigt skede kan utvärdera de ekonomiska förutsättningarna för planen och göra en känslighetsanalys för planens genomförbarhet utifrån marknadsmässiga överväganden. Bostadsbyggandets konjunktur- och marknadsberoende är en grundläggande förutsättning för genomförandet av planer, och dessa bör i så stor utsträckning som möjligt utvärderas i ett tidigt skede av planeringsprocessen. Detta för att underlätta en nödvändig prioritering och för att säkerställa genomförandet av det som planeras. Det är viktigt för staden att följa utvecklingen och gemensamt skapa bättre förutsättningar för ett kontinuerligt högt bostadsbyggande genom att fortsätta och utveckla samverkan med bostadsmarknadens aktörer.

Utifrån bostadsförsörjningsansvaret är det viktigt att fortsätta utveckla genomförbara strategier för att säkra tillgången till bostäder för fler göteborgare. I detta arbete är det strategisk utvecklingsfråga för staden att utveckla arbetet med att skapa ett varierat utbud av bostäder som tillgodoser såväl behovet som efterfrågan av bostäder även för hushåll med svagare ekonomiska förutsättningar och ställning på bostadsmarknaden.



# Stadens verktyg för bostadsförsörjningen

En av de främsta utmaningarna för stadens arbete med bostadsförsörjningen är att tillskapa ett utbud av bostäder som möter behoven samtidigt som detta utbud av bostäder ska kunna efterfrågas av alla. Bostadsbyggandet är styrt av marknadsförutsättningarna och kommunernas verktyg kan bara i viss utsträckning påverka vilka bostäder som byggs och hushållens möjligheter att efterfråga dessa. En av utmaningarna för staden är därför att även fortsättningsvis sträva efter att med tillgängliga verktyg tillskapa bostäder som kan efterfrågas av fler.

Kommunens uppgift är att på olika sätt skapa förutsättningar och incitament för de byggande aktörerna att genomföra de planer som staden tar fram. I detta arbete har kommunen en uppsättning verktyg som är viktiga. Stadens viktigaste verktyg för bostadsförsörjningen är dels den fysiska planeringen genom översiktsplan, planprogram och detaljplaner, dels markägandet och markpolitiken. Göteborgs Stad har även genom Framtidenkoncernen ett verktyg att påverka inriktningen för bostadsförsörjningen i Göteborg. Dessutom utgör stadens egna investeringar ett viktigt verktyg för stadsutvecklingen och bostadsbyggandet.

---

## Det kommunala planmonopolet och planberedskapen

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten enligt Plan- och bygglagen. Översiktsplanen är en viktig utgångspunkt och det styrdokument som redovisar användningen av stadens mark- och vattenområden. Översiktsplanen omfattar hela kommunen och ger vägledning för stadens och andra myndigheters beslut. Det kommunala planmonopolet innebär att kommunen har ett kraftfullt verktyg att styra samhällsutvecklingen och inriktningen för stadsutvecklingen.

Planeringen syftar till att säkerställa behoven av bland annat bostäder och lokaler för kommunal service samt ska bidra till stadens positiva utveckling genom att säkerställa goda boende- och livsmiljöer i staden. I detaljplanearbetet görs många avvägningar kring både befintliga förutsättningar och nya behov samt mellan enskilda och allmänna intressen. I planeringsskedet ska den tänkta byggnationen lämplighetsprövas utifrån miljö- och hälsoperspektiv där exempelvis buller, luftkvalitet eller förorenad mark kan utgöra hinder.

Inför varje år tar byggnadsnämnden beslut om en startplan, där detaljplaner och program som avses startas ingår. Startplanen är en viktig del i planeringskedjan som medverkar till att stadens detaljplanering och utbyggnad följer översiktsplanen samt mål och strategier i staden. Det gäller såväl i vilka områden som föreslås detaljplaneras som innehållet i kommande detaljplaner. Underlag för arbetet med startplanen är stadens planeringsbehov, politiska mål, programarbeten som tidigare godkänts, givna planbesked och andra kommunala beslut. Framtagandet av startplanen leds av stadsbyggnadskontoret och är förvaltningsövergripande med representation från fastighetskontoret, trafikkontoret, park- och naturförvaltningen.

Göteborgs Stads planberedskap har de senaste åren ökat kraftigt som en konsekvens av en omfattande uppväxling av planeringsverksamheten samt en stor efterfrågan på detaljplanerad mark, vilket har skapat förutsättningar för ett högt bostadsbyggande. Fastighetskontoret bedömer att staden därigenom har skapat planmässiga förutsättningar för ett bostadsbyggande som skulle kunna möta de behov som befolkningsutvecklingen ställer fram till 2026. När dessa bostäder färdigställs är dock beroende av faktorer som i stor utsträckning ligger utanför stadens kontroll och påverkas av faktorer såsom konjunktur-utvecklingen och hushållens möjligheter att efterfråga nyproducerade bostäder.

Det är viktigt för den långsiktiga bostadsförsörjningen att planeringen och byggandet av bostäder fortsatt ligger på en hög nivå för att möta de demografiska behoven. Ett jämnt och högt bostadsbyggande över tid kräver en bred projektportfölj både gällande olika upplåtelseformer, pris- och hyresnivåer samt att bostadsbyggandet sker i stadens olika geografiska områden. Trots att det totala antalet bostäder i planerings- och genomförandeskedet volymmässigt idag är stort behöver nya planprogram och detaljplaner tas fram för att en god planberedskap ska kunna upprätthållas över tid. För att uppnå detta är även nyttjandet av det kommunala markägandet viktigt.

## **Det kommunala markägandet**

Göteborgs Stad har genom ett stort markinnehav möjligheter att påverka vad som byggs i staden. Stadens marktillgångar utgör en stor del av stadens och göteborgarnas samlade förmögenhet och måste därför förvaltas på ett ansvarsfullt sätt.

Stadens markinnehav innebär också en möjlighet att bidra till att olika behov kan tillgodoses och värden utvecklas. Genom att strategiskt planera för utveckling och utbyggnad av geografiska områden kan staden bland annat öka det ekonomiska värdet på marken eller skydda viktiga kulturvärden. Markägandet är även ett verktyg för att uppfylla målsättningar för bostadsförsörjningen. Göteborgs Stad står inför markpolitiska utmaningar i och med behovet av ett högt bostadsbyggande. Utmaningarna omfattar också utbyggnaden av nödvändig transportinfrastruktur, tillgången till olika former av samhällsservice och näringslivets utvecklingsbehov.

I Göteborgs Stad är det fastighetsnämnden som är ansvarig för de mark- och bostadspolitiska uppgifterna. Nämnden har den formella markägarrollen och har därigenom till uppgift att köpa, iordningställa och tillhandahålla samt sälja och upplåta mark för de ändamål, i den omfattning och på de villkor som kommunfullmäktige fastställer. Nämnden ska inom sitt verksamhetsområde ta de initiativ som krävs när det gäller mark till bostäder och näringslivetableringar. Detta innebär att nämnden bland annat ska ansvara för stadens bostadsförsörjningsplanering och mark- och exploateringsverksamhet.

Genom markanvisningar kan staden påverka vad som byggs på den kommunägda mark som ska säljas eller upplåtas med tomträtt, men också ställa krav på att den som bygger uppfyller vissa villkor. Som exempel på villkor som staden kan ställa i samband med markanvisning är fördelningen av upplåtelseform, men även villkor vad avser ekologisk och social hållbarhet. Grunderna för detta följer av Göteborgs stads markanvisningspolicy. Policyn utgår från de politiskt beslutade målen och strategierna som kommer till uttryck i stadens budget, översiktsplanen för Göteborg, strategin för utbyggnadsplanering, Vision Älvstaden och Göteborgsregionens tillväxtstrategi.

Inriktningen i markanvisningspolicyn syftar till att bidra till en hållbar stadsutveckling såväl ekonomiskt som ekologiskt och socialt. Staden ska främja att åtgärder förbereds och genomförs så att förutsättningar kan skapas för alla att leva i goda bostäder. Staden ska även bidra till näringslivets utveckling genom att erbjuda ett brett och varierat utbud av mark för olika slags verksamheter i olika delar i staden. En blandning av bostäder och lokaler för olika verksamheter, ska eftersträvas. Barnperspektivet ska beaktas i all planering och utveckling av staden och vid all bostadsproduktion ska kraven på god tillgänglighet tillgodoses.

En grundläggande strävan är att främja mångfald i boendet. Det innebär att det ska finnas en stor variation när det gäller upplåtelseformer, hustyper, lägenhetsstorlekar och prisbilder inom staden som helhet men även inom olika stadsdelar och områden. Därmed skapas förutsättningar för en blandad befolkningssammansättning och ett socialt blandat boende. Genom att främja goda konkurrensförhållanden kan staden bidra till en variation i bostadsbyggandet och rimliga boendekostnader. En mångfald av byggherrar, både stora och små, ska därför ges möjlighet att etablera sig och staden ska sträva efter att få in flera intressenter i samma område.

En del av stadens mark ägs av Älvstranden Utveckling AB. Bolaget ska främja den långsiktiga stadsutvecklingen kring Göta Älv genom förverkligandet av Vision Älvstaden, som antogs 2012. Den sociala hållbarhetsdimensionen är stark i Vision Älvstaden. Visionen slår fast att bolaget ska arbeta för att alla göteborgare ska ha möjlighet att bo i Älvstaden och att en test-arena för socialt hållbart boende ska etableras inom Älvstaden. För att stadens exploateringsverksamhet och markanvändning ska kunna samordnas och ske i enlighet med visionen ska bolaget samverka med fastighetsnämnden.

Älvstranden Utveckling AB bildar i regel konsortium med byggherrar för att i samverkan planera och genomföra stadsutvecklingsprojekt. Inför bildande av konsortium genomförs i regel markanvisning där bolaget i egenskap av markägare ställer hållbarhetskrav på de inkommande byggherrarna. Syftet med kravställandet är att möta stadens utvecklingsbehov och Vision Älvstadens hållbarhetsambitioner.

Ett exempel som visar stadens arbetssätt för att möjliggöra att fler grupper kan efterfråga nyproducerade lägenheter är den så kallade Frihamnsmodellen. I samband med markanvisningen för Frihamnens första etapp 2014 presenterades en målbild för socialt blandat boende som innebar såväl bostadsrätter och hyresrätter med differentierade hyror. 50 procent av hyresrätterna ska ha avsevärt lägre hyror än gängse nyproduktion. Genom markanvisningen utmanade Älvstranden Utveckling AB marknadsaktörerna att skapa affärsmodeller som möter målbilden för socialt blandat boende. Genom markanvisningsavtal har bostadsbyggarna i Frihamnskonsortiet förbundit sig att hålla målbilden för hyresnivåer under 15 år med möjlighet till årlig justering utifrån konsumentprisindex. Därefter kommer man att räkna upp hyran stegvis under en femårsperiod. Inflationen förväntas efter 20 år möjliggöra även fortsatt låga hyresnivåer. Byggherrar förbinder sig genom markanvisningsavtalet att inte ombilda till bostadsrätt under minst 15 år. Hyreslägenheterna med lägre hyra ska vara integrerade i Frihamnens övriga bostads-bestånd där såväl bostadsrätt som hyresrätter med differentierade hyror upplåts i samma kvarter.

I affärsmodellerna finns flera verktyg för att exploatörens kalkyl ska gå ihop. Ett verktyg utgörs av korssubvention mellan bostadsrätt och hyresrätt, där delar av avkastningen från bostadsrättsproduktionen återinvesteras i hyresrättsproduktionen. Ett annat verktyg utgörs

av effektivisering i byggaktörernas produktion. Flera av aktörerna har sedan tidigare medvetet arbetat för att sänka sina kostnader genom att inneha större del av värdekedjan samt bygga för egen långsiktig förvaltning. Projektet innebär även stora volymer vilket medger skalfördelar. Delar av konsortiet har tydligt uttryckt en vilja att acceptera ett lägre avkastningskrav i projekt Frihamnen än normalt. Sammantaget medger dessa verktyg att kalkylen för att klara målbilden för hyresnivåer går ihop och att en godtagbar projekt-ekonomi hos aktörerna uppnås. Frihamnsmodellen är ett exempel på hur tydliga krav i markanvisning och nya arbetssätt kan bidra till ökad konkurrens på bostadsbyggande-marknaden i Göteborg. Frihamnsmodellen är vidare ett exempel på hur kommunen kan markägandet som verktyg kan bidra till större mångfald av bostadsaktörer och nya affärsmodeller som möter betalningsförmågan hos fler göteborgare.

## Förvaltnings AB Framtiden

Framtidenkoncernen ägs av Göteborgs stad. I Framtidenkoncernens gemensamma affärsidé ingår att skapa affärsmissig samhällsnytta och utgöra en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborg som bostadsort och regioncentrum. I Framtidenkoncernen ingår Framtiden Byggutveckling, Poseidon, Bostadsbolaget, Familjebostäder, Gårdstensbostäder, Egnahemsbolaget och Störningsjouren. Koncernen har cirka 73 000 lägenheter i Göteborg. Det innebär att cirka var fjärde göteborgare bor inom Göteborgs Stads allmännytta.

Göteborgs Stad agerar genom Framtidenkoncernen som en byggande aktör på bostads-marknaden. Ökad konkurrens genom att främja en mångfald av byggande aktörer på bostadsmarknaden är viktigt för att minska kostnaderna för byggandet och för att skapa långsiktigt sunda ekonomiska förutsättningar för nyproducerade bostäder. Bostadsbyggandet är prioriterat och bostadsförsörjningen ska säkras genom en hög takt i bostadsbyggandet. Förvaltnings AB Framtiden har i egenskap av dominerande fastighets-ägare ett stort ansvar och utgör ett verktyg för staden i syfte att aktivt bidra till bostadsförsörjningen. I koncernens affärsplan är nyproduktion, satsning inom koncernens utvecklingsområden samt varsam renovering prioriterade områden.

Framtidenkoncernen ska svara för att nya bostäder, i första hand hyresrätter, produceras med utgångspunkt i de mål som årligen läggs fast i Göteborgs Stads budget. Bostäder och bostadsområden ska utformas och förvaltas på ett sådant sätt att de bidrar till en attraktiv och fungerande bostadsmarknad i Göteborg. Framtiden byggutveckling AB och Göteborgs Egnahems AB bygger på uppdrag av moderbolaget som ansvarar för och beslutar om koncernens nyproduktion i nära samverkan med de allmännyttiga dotterbolagen.

Framtiden byggutveckling och Egnahemsbolaget ska utifrån koncernens affärsplan utveckla projekt som bidrar till en blandning av upplåtelseformer, vilket kräver kunskap om de lokala bostadsmarknadernas långsiktiga förutsättningar och att balansera olika upplåtelseformer. Att öka takten i bostadsbyggandet och att tillföra nya bostäder till bostadsmarknaden i Göteborg är Framtidenkoncernens viktigaste bidrag för den långsiktiga bostadsförsörjningen. I koncernens långsiktiga nyproduktionsstrategi ingår primärt hyresrätter, men även bostadsrätter och småhus.

Framtidens Byggutveckling AB ska vara en proaktiv byggaktör. Bolaget ska arbeta för att finna lösningar så att rimliga hyror kan uppnås i nyproduktionen. Bolaget ska eftersträva

koncernmässiga skalfördelar och eftersträva okomplicerade och hållbara lösningar som är långsiktigt anpassade efter den efterfrågan som råder på bostadsmarknaden. Koncernen arbetar för att främja största möjliga konkurrens, då detta kan vara ett verktyg för nå en lägre produktions- och boendekostnader.

Förvaltnings AB Framtiden har inga inkomstkrav för att söka lägenhet i allmännyttans bestånd, vilket är viktig förutsättning för bostadsförsörjningen och ett viktigt steg i stadens arbete för att förbättra förutsättningarna för hushåll med lägre inkomster att tillgodose sina bostadsbehov.

Alla bolag inom Förvaltnings AB Framtiden arbetar vräkningsförebyggande. Störningsjouren hanterar en del av arbetet med att förebygga avhysningar när det gäller störningsärenden och hyresskulder medan vissa bolag och distrikt i koncernen hanterar frågan internt. En ambition är att hyresvärdarna tillsammans med socialtjänsten gör gemensamma hembesök hos hyresgäster som har hyresskuld eller har stört omgivningen. De kommunala bostadsföretagen utgår från stadens riktlinjer för att förhindra avhysningar av barnfamiljer.

## **Stadens investeringar**

Göteborgs Stads kommunkoncern investerar årligen miljarder kronor i bland annat infrastruktur, bostäder, parker, lokaler för förskolor, skolor, kultur, idrott- och föreningsverksamhet. Investeringarna är viktiga för såväl Göteborg som hela bostads- och arbetsmarknaden.

Tillsammans med kommunens markinnehav och planmonopol är kommunkoncernens investeringar ett av de viktigaste offentliga verktygen för att skapa långsiktiga förutsättningar för stadsutvecklingen och bostadsbyggandet. Det finns ett ömsesidigt beroende mellan behovet av bostäder och behovet av arbetsplatser, förskoleplatser och annan samhällsservice.

Den är en strategisk fråga hur stadens investeringar i social och teknisk infrastruktur för att skapa förutsättningar för byggande privata aktörer att investera i såväl nya bostäder och arbetsplatser. Med detta perspektiv som utgångspunkt har staden ett antal stora infrastrukturinvesteringar inom ramen för bland annat Sverigeförhandlingen. Det är viktigt att staden säkerställer framkomligheten i de investeringar som kommunen har stort inflytande och stor rådighet över.

## **Frivilliga överenskommelser och samverkan**

Staden verkar för bostadsförsörjningen även genom frivilliga överenskommelser och samarbeten tillsammans med andra aktörer. Detta sker såväl inom staden som med andra offentliga organisationer samt med privata och idéburna organisationer.

Ett exempel på där frivilliga överenskommelser kan utgöra ett verktyg för bostadsförsörjningen är Sverigeförhandlingen där staten, Västra Götalandsregionen och Göteborgs stad träffat avtal om samfinansiering och genomförande av ett antal viktiga kollektivtrafikåtgärder inom Göteborgs innerstad och mellanstad. Genom avtalen åtar sig Göteborgs stad att själv eller genom andra markägare uppföra totalt närmare 46 000 bostäder fram till och med 2035 inom definierade influensområden kring planerade kollektivtrafikobjekt. Detta bostadsåtagande är styrande för inom vilka delar av staden en

betydande del av detaljplaneringen och bostadsbyggande kommer att ske under denna tidsperiod.

Göteborgs Stad deltar även i olika samverkansprojekt och -forum för att möta olika behov och utmaningar. För att möta behoven av studentbostäder deltar fastighetskontoret i Gbg7000+ som är en samverkansgrupp där deltagarna gemensamt verkar för att genom nyproduktion tillskapa minst 7 000 studentbostäder under perioden 2016–2026.

Göteborgs Stad deltar även samarbetsprojektet BoStad2021, där Göteborgs Stad tillsammans med näringslivet i ett gemensamt projekt för att bygga fler bostäder. Målet är att färdigställa 7 000 bostäder utöver ordinarie produktion fram till och med 2021. Detta sker genom ett nytt arbetssätt där flera moment i plan- och genomförandeskedet görs parallellt. Ett syfte är att komprimera planprocessen, arbeta tätare tillsammans både inom staden och med byggaktörerna, men även att säkerställa att förberedelser som projektering, bygglov med mera är klara så långt som möjligt när detaljplanen vinner laga kraft. Erfarenheterna från BoStad2021 ska tas tillvara och kommer att vara viktiga för stadens kontinuerliga arbete att effektivisera bostadsplanering och -byggande i staden.

Bostadsmarknadens parter och Göteborgs Stad samarbetar sedan 1982 om anskaffning av bostäder till hushåll med särskilda behov. Syftet med samarbetet är att skapa god tillgång på lägenheter för hushåll som av sociala eller medicinska skäl inte på egen hand kan ordna en bostad men som, med eller utan stöd, klarar ett integrerat boende inom det ordinarie bostadsbeståndet inom parternas samlade bostadsbestånd.

Göteborgs Stad deltar även tillsammans med Sveriges Byggindustrier och Fastighetsägarna med respektive medlemsföretag i forum för Byggsamverkan. Syftet med samverkansforumet är att diskutera särskilda och gemensamma utmaningar vad avser bostadsmarknaden och bostadsbyggandet.

## **Boplats Göteborg**

Boplats Göteborg AB är ett helägt inom Göteborgs Stads bolagskoncern och finansieras av en årlig avgift från de registrerade bostadssökande. Boplats Göteborg är en bostadsförmedling för alla som letar hyresrätt inom pendlingsavstånd till Göteborg. På [boplats.se](http://boplats.se) annonserar hyresvärdar inom pendlingsavstånd till Göteborg lediga hyresrätter. Där kan alla söka lägenheter genom att registrera sig på webbplatsen och betala den årliga avgiften. Man anmäler själv intresse för de lägenheter man är intresserad av. Lägenhetsannonserna kommer både från kommunala bostadsbolag och privata fastighetsägare.

Boplats är bostadskö för alla som kan söka hyresrätt på egen hand. Som bostadsförmedling arbetar Boplats Göteborg med likabehandling och garanterar att ingen diskrimineras. Alla lägenheter förmedlas enligt kötid. Detta innebär att den person med flest köddagar, och som uppfyller hyresvärdens villkor, blir erbjuden kontrakt först. Det kan därför ta flera år att få ett förstahandskontrakt via [boplats.se](http://boplats.se). Om hyresvärden inte godkänner en bostadssökande så skall den få en tydlig förklaring om varför. Boplats har inget individuellt bostadssocialt uppdrag, vilket innebär att Boplats inte får ta personlig hänsyn eller ge förtur på grund av sociala eller medicinska skäl. Alla villkor för att få hyra en lägenhet bestäms av hyresvärden som äger lägenheten.

Boplats Göteborgs kundtjänst hjälper till med information, registrering och bostadssökande på [boplats.se](http://boplats.se) för de sökande som har behov av det. På Boplats webbplats finns

viss information på flera olika språk. Information om Boplats till medborgarna sker även i samverkan med Göteborgs Stad, särskilt till målgrupperna unga, seniorer och nyanlända. Boplats informerar även bostadssökande och andra intressenter om vad som händer på bostadsmarknaden. Boplats deltar i och anordnar mässor och informationskvällar. Boplats anordnar bland annat seminarier och andra träffar med målet är att föra samman bostadssökande och hyresvärdar, både genom fysiska möten och genom information. På [boplats.se](http://boplats.se) kan man hitta information om vad som händer på bostadsmarknaden och få tips och hjälp om hur man hittar fram till olika bostadsformer.

# Behov och efterfrågan

Det är viktigt att skilja mellan behov av och efterfrågan på bostäder. Det samlade behovet av bostäder antas ofta vara att alla hushåll ska ha en ändamålsenlig fast bostad samt att det bör finnas en viss reserv av bostäder för att underlätta flyttningar och skapa en omsättning inom det befintliga bostadsbeståndet. Bostadsefterfrågan handlar istället om hushållens preferenser och ekonomiska möjligheter att betala för en viss bostad, dess bostadskvaliteter såsom geografiskt läge, storlek och utformning. Det finns därför en skillnad mellan antalet hushåll som är i behov av en ändamålsenlig bostad och antalet hushåll som kan efterfråga en ändamålsenlig bostad.

---

## Behov

Behovet av bostäder i Göteborg är främst ett resultat av att antalet invånare ökar och därmed antalet hushåll, men även förändringar av hushållsstrukturen. Stadsledningskontoret har tagit fram en hushållsprognos som dels ger en uppskattning av relationen mellan bostadsbyggande och det ökade antalet hushåll under perioden 2000–2018 och dels en uppskattning av de framtida behoven. Valet av år 2000 som utgångspunkt för beräkningen baseras på att i princip den sista lägenheten inom allmännyttan fylldes vid denna tidpunkt.

Den framtida förändringen av antalet hushåll i Göteborg beräknas innebära ett behov av att det byggs i genomsnitt cirka 3 300 bostäder per år fram till och med 2030. Samtidigt har det byggts för få bostäder för att gå i takt med befolkningsökningen. Antalet hushåll i Göteborg har mellan 2000 och 2018 ökat mer än antalet färdigställda bostäder och uppskattningen är det behövs byggas cirka 10 000 bostäder för att bostadsmarknaden ska vara i behovsmässig balans. Utifrån hushållsprognosen bedömer fastighetskontoret därför att det fram till 2030 behöver byggas mellan 4 000 och 5 000 bostäder per år i Göteborg att kunna möta framtida behov och minska dagens brist på bostäder.

Beräkningen tar dock inte hänsyn till att efterfrågan varierar mellan olika typer av bostäder och storlekar, lägen i staden samt vad det kostar att bo i nya bostäder. Vidare tillkommer även andra behov som är svåra att beräkna. Exempel på sådana behov är trångboddhet, unga vuxna som vill men inte kan flytta hemifrån, att flera hushåll tvingas dela bostad och att bostadsbristen kan begränsa möjligheterna att flytta till Göteborg samt bidra till utflyttningen från staden. Ofta beror svårigheterna med att beräkna dessa behov på att det saknas fullständiga registerdata. Alla är exempelvis inte folkbokförda på den adress där de faktiskt bor, vilket försvårar en kartläggning av de dolda behoven som finns.

Det är viktigt att poängtera att alla uppskattningar av bostadsbristen och bostadsbehoven är förenade med många och betydande osäkerheter. Det är också viktigt att poängtera att ett kraftigt ökat utbud av bostäder samtidigt kan påverka flyttmönstren där såväl ökad inflyttning som minskad utflyttning påverkar behovet av bostäder. Relationen mellan behov, efterfrågan och utbud är således i ständig förändring, varför det är mycket svårt att med säkerhet förutse när balans på bostadsmarknaden skulle kunna uppnås. En förutsättning för balans på bostadsmarknaden är dock att de hushåll som är i behov av en bostad också har möjlighet att efterfråga den. Ytterligare en förutsättning är en ökad



rörlighet på bostadsmarknaden för att bostadsbeståndet ska kunna användas mer effektivt, det vill säga att de befintliga bostäderna används på ett sätt som bättre motsvarar både behoven som efterfrågan. En viktig komponent i rörligheten är så kallade flyttkedjor som uppstår när en ledig bostad, exempelvis en nyproducerad lägenhet, ger upphov till efterföljande flyttningar. Flera av de åtgärder som skulle kunna vara möjliga för att öka rörligheten ligger dock utanför kommunens kontroll, till exempel eventuella förändringar av skatteregler och lagstiftning.

Även om dessa bostäder byggs kommer det behövas särskilda insatser för resurssvaga hushåll som inte har möjlighet att efterfråga en ändamålsenlig bostad på marknads-mässiga villkor. Stadens tillgängliga verktyg behöver därför användas för att tillgodose även dessa hushålls bostadsbehov.

## Efterfrågan

Till skillnad från den ovan beskrivna uppskattningen av bostadsbehoven handlar istället efterfrågan om vilka möjligheter hushållen har att tillgodose sina bostadsbehov och boendepreferenser. Bostadsefterfrågan kan också avse den volymen av bostäder som årligen kan produceras utifrån hushållens preferenser och betalningsförmåga, till gällande marknadspriser och hyresnivåer i nyproduktionen. Bostadsefterfrågan är därmed som begrepp skilt från bostadsbehov. På uppdrag av fastighetskontoret och Framtiden Byggutveckling AB har analysföretaget Evidens kvantitativt beräknat och analyserat bostadsefterfrågan i Göteborg.

Syftet med analysen är att belysa relationen mellan de demografiska behoven och den köpkraftiga bostadsefterfrågan. Relationen mellan behov och efterfrågan är en viktig utgångspunkt för beskrivningen av samhällets utmaningar vad gäller bostads-försörjningen. Att beräkna bostadsefterfrågan är dock svårt. Alla beräkningar och uppskattningar baseras på förenklingar och antaganden om verkligheten och om den framtida utvecklingen. Dessutom saknas registerdata över hushållens förmögenheter, vilket försvårar uppskattningen av den köpkraftiga bostadsefterfrågan vad gäller ägda boendeformer. Det är dessutom svårt att uppskatta människors boendepreferenser och flyttfrekvenser. Trots dessa osäkerheter och svårigheter är det viktigt att försöka uppskatta såväl behoven som efterfrågan.

Med kunskap om pris- och hyresnivåer görs antaganden om olika bostadsstorlekar för ensamboende och sammanboende hushåll. Utifrån pris- och hyresnivå samt bostadsstorlekar för olika hushållstyper kan boendeutgifter förenade med dessa bostäder beräknas. Analysen innefattar även att undersöka hur flyttmönster till nyproduktion ser ut samt vilka geografiska rekryteringsområden som nyproduktion skapar. De flesta av dessa hushåll avser dock inte flytta, varför även flyttfrekvenser och boendepreferenser för nyproduktion har analyserats. I rekryteringsområdena identifieras antalet hushåll, ensamboende och sammanboende, som har tillräckliga inkomster för att kunna köpa eller hyra en ny bostad. För att avgöra i vilken utsträckning de olika hushållen kan köpa eller hyra en nyproducerad bostad görs antaganden om hur stor andel av den disponibla inkomsten som hushållen kan acceptera att lägga på sitt boende. Efter dessa steg kan antalet hushåll som har tillräckliga inkomster för att efterfråga en nyproducerad bostad beräknas.

Efterfrågan är känslig för exempelvis förändringar i pris- och hyresnivåer samt ränte- och preferensförändringar, varför bostadsefterfrågan anges som ett intervall. Med den ovan beskrivna metodiken har den årliga bostadsefterfrågan i Göteborg beräknats till mellan 3 000–3 600 nya bostäder, exklusive specialbostäder som inte tillkommer utifrån marknadsvillkor.

Den framtida förändringen av antalet hushåll i Göteborg beräknas innebära ett behov av att det byggs i genomsnitt cirka 3 300 bostäder per år fram till och med 2030. Det är dock viktigt att notera att alla tillkommande hushåll inte har möjlighet att efterfråga eller föredrar en nyproducerad bostad. För att bostadsbyggandet ska bidra till att bostadsbehoven ska tillgodoses genom nyproduktionen förutsätter det därför en rörlighet på bostadsmarknaden genom att billigare bostäder frigörs i det befintliga beståndet.

En slutsats av analysen är att antalet påbörjade bostäder under 2018 och 2019 har nått taket för hushållens köpkraftiga efterfrågan. Det innebär att antalet påbörjade bostäder inte kan förväntas fortsätta öka, utan snarare minska. Det innebär vidare att det finns förutsättningar för att bostadsbyggandet skulle kunna möta behovet av bostäder som befolkningstillväxten medför. Analysen visar dock att hushållens bostadsefterfrågan inte kan förväntas medge ett bostadsbyggande som skulle kunna bidra till att minska det beräknade ingående underskottet av bostäder.

## **Bostadsbristens konsekvenser**

Bostadsbristen har bland annat bidragit till att fler bostadssökande göteborgare bor i andra hand, som inneboende hos vänner och familj eller på vandrarhem eller hotell.

Underskottet på bostäder medför också en ökad trångboddhet, något som är betydligt vanligare bland låginkomsthushåll än bland hushåll med goda inkomster. Trångboddheten är också vanligare bland dem som bor i hyresrätt eller är ensamstående med barn samt bland utrikes födda. En gemensam faktor är ofta otillräckliga ekonomiska förutsättningar. Erfarenheter från tjänstepersoner och boende i trångbodda områden talar om effekter av trångboddhet i form av ökad risk för konflikter mellan samboende som syskon och mellan barn och föräldrar samt sämre sömn. Erfarenheter talar även för att trångboddhet också kan leda till en ökad risk för gängrekrytering när barn och unga håller sig utanför bostaden så mycket som möjligt och då enklare kan bli rekryterad till kriminella gäng. Bristen på bostäder ökar även riskerna för handel med svarta kontrakt och att redan utsatta hushåll hamnar i en än mer utsatt situation. Bostadsbristen kan även yttra sig genom att det blir svårare för personer som lever i samboförhållanden att separera, vilket kan bidra till en ohållbar livssituation för de vuxna och i de fall barn är närvarande kan deras förutsättningar i skolan påverkas och kan tvingas leva under påfrestande hemmaförhållanden.

För den enskilde är den mest långtgående konsekvensen av bostadsbristen och att bostadsmarknaden fungerar bristfälligt akut hemlöshet. Situationen på bostadsmarknaden har lett till att antalet människor som på grund av att de saknar en bostad söker sig till socialtjänsten för hjälp har ökat. Utvecklingen pekar på att situationen för många grupper på bostadsmarknaden har förvärrats och den har även synliggjort att gränsdragningen mellan socialtjänstens hemlöshetsarbete och det generella bostadsförsörjningsansvaret har blivit allt svårare att göra. I rapporten ”Hemlösa och utestängda från bostadsmarknaden april 2019” framkommer att en femtedel av alla hushåll i hemlöshet i Göteborg är barnfamiljer. Av dessa saknar merparten social problematik.

Under våren 2019 var drygt 1 500 barn hemlösa i Göteborg. Hemlöshet tidigt i livet kan påverka barnets tillit till samhället och till vuxna i omgivningen. När barnet saknar stadigvarande adress innebär det ofta långa resor till förskola och skola. Det kan också innebära att barnet behöver byta skola ofta på grund av att bostadsadressen ändras. Det påverkar barnets möjligheter att ta in ny kunskap och i slutändan barnets skolresultat. Miljöerna på hotell och som inneboende är sällan anpassade för barn vilket begränsar deras möjligheter till lek som är grunden för barnets lärande. Den strukturella hemlösheten riskerar att påverka barns möjlighet till en god uppväxt genom att ge sämre förutsättningar för en lyckad skolgång och tillgång till en meningsfull fritid.

Förutom att bristen på bostäder har ett högt socialt och mänskligt pris leder bostadsbristen även till höga kommunal- och samhällsekonomiska kostnader i form av att kostnaderna för sociala boenden ökar och att matchningsproblematiken på arbetsmarknaden förstärks. Den försvårar även för människor att flytta till Göteborg för att studera eller arbeta. Matchningsproblematiken gör det även svårare för företagen att anställa rätt kompetens, vilket kan hämma näringslivets totala utveckling och förutsättningar. Förutom att näringslivet får problem med sin kompetensförsörjning leder också bostadsbristen till att det blir svårare för offentliga organisationer att rekrytera personal till samhällsviktiga funktioner. Bostadsbristen leder också till en trögrörlighet på bostadsmarknaden vars konsekvenser är många men svåröverskådliga.

En passande bostad är ett av de mest grundläggande livsvillkoren. Vilka konsekvenser bostadsbristen i Göteborg får för den enskilde påverkas bland annat av individens ekonomiska resurser och sociala nätverk. Särskilt unga vuxna, äldre, studenter och personer med funktionsnedsättning kan ha svårt att hitta en bostad som motsvarar deras behov och ekonomiska förutsättningar. Särskilt svårt har även ensamstående föräldrar med barn och personer med svag förankring i samhället. Bostadsbristen är både ett resultat och en förstärkande faktor av de ojämlika skillnaderna i livsvillkor mellan grupper som har skiftande förutsättningar på bostadsmarknaden.

# Bostadsförsörjning i Göteborg

Kommunens bostadsförsörjningsansvar omfattar alla invånare, men förutsättningarna för att tillgodose behovet av en ändamålsenlig bostad på den ordinarie bostadsmarknaden skiljer sig på många sätt mellan olika hushåll. Det innebär att bostadsbristen inte är lika för alla, utan varierar beroende på exempelvis ekonomiska resurser, om man har betalningsanmärkningar, vilket kontaktnät man har eller hur länge man har bott i staden eller varit registrerad på Boplats Göteborg. Utifrån dessa olika faktorer varierar möjligheten för olika grupper i befolkningen att tillgodose sina bostadsbehov.

---

## Hushåll som kan efterfråga en ändamålsenlig bostad

Bostadsbyggande sker på marknadsmässiga villkor och den köpkraftiga bostadsefterfrågan styr i stor utsträckning vad, hur mycket och till vilka boendekostnader byggandet sker. Nyproduktionen av bostäder kan således förväntas spegla marknadsvillkoren. De flesta hushållen har ekonomiska förutsättningar att ordna sin egen boendesituation på bostadsmarknaden, antingen i det befintliga bostadsbeståndet eller inom nyproduktionen. Behoven hos dessa hushåll kommer även till uttryck som efterfrågan och hushållen har alltså möjlighet att tillgodose sina bostadsbehov på marknadsmässiga villkor.

För dessa hushåll ska stadens strategiska inriktning som kommer till uttryck i bland annat översiktsplanen och stadens planering för bostadsbyggande skapa de förutsättningar som behövs för bostadsförsörjningen.

## Hushåll med svag ställning på bostadsmarknaden

Förutsättningarna på bostadsmarknaden varierar mellan olika hushåll men det finns några övergripande faktorer som särskilt begränsar hushållens möjligheter att tillgodose sina bostadsbehov.

Hushåll med svag ställning på bostadsmarknaden omfattar en bred och heterogen indelning av hushållens förutsättningar. Hushållen förväntas lösa sin boendesituation inom ramen för den generella bostadsförsörjningen, men har gemensamt att de av olika anledningar har svårigheter att etablera sig på den ordinarie bostadsmarknaden eller byta till en bostad som motsvarar behoven. Sådana förutsättningar handlar om att hushållen saknar kontaktnät, saknar tillräcklig registreringstid på Boplats eller inte kan möta de krav som fastighetsägare ställer på inkomst eller anställning. Många av hushållen har även gemensamt att de inte har råd att hyra eller köpa en ändamålsenlig bostad. I många fall handlar det om en kombination av dessa faktorer.

Bland de hushåll som saknar någon eller några av dessa förutsättningar finns ofta människor som behöver flytta på grund av arbete eller studier eller nyanlända till Sverige som ska påbörja sin etablering i samhället. Hushåll med stabila inkomster kan också ha svag ställning eller ha svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden. Det beror på att trösklarna till bostadsmarknaden är höga, exempelvis i form av kreditvillkor för bostadslån, långa kötider eller att man av någon anledning har fått en betalningsanmärkning. Även strukturellt hemlösa hushåll, det vill säga hushåll som är hemlösa men som saknar social eller medicinsk problematik och som därmed faller utanför socialtjänstens ansvarsområde enligt socialtjänstlagen, har stora svårigheter att på egen hand ordna sin boendesituation.

Prisnivåerna på ägda boendeformer ligger på höga nivåer och hyresnivåerna inom nyproduktionen är generellt höga. Samtidigt står det äldre hyresrättsbeståndet, huvudsakligen från miljonprogramsåren, inför omfattande renoveringar som kan komma att leda till höjda hyresnivåer. Sammantaget innebär situationen svårigheter för dem som ekonomiskt redan lever på små marginaler. Många hushåll riskerar därför att få svårt att bo kvar i sin bostad efter genomförd renovering. I riskzonen för att tvingas flytta i samband med renovering ligger de hushåll som hamnar under skälig levnadsnivå när hyran är betald. Ensamstående över 65 år utan barn, större barnfamiljer samt ensamstående med barn riskerar att drabbas i störst utsträckning av hyreshöjningar. Hyresrätter i äldre hus har betydligt lägre hyror än i nybyggda lägenheter, något som är viktigt för unga vuxna och andra hushåll med lägre inkomster. I takt med att nyproduktionen ökar där även hyresnivåerna är höga, samtidigt som det äldre beståndet renoveras, ökar konkurrensen om det äldre bostadsbeståndets hyresrätter där hyran är lägre. Det finns således ett stort behov av fler bostäder med lägre boendekostnader. Omsättningen inom det befintliga bostadsbeståndet är därför mycket viktig för bostadsförsörjningen för många hushåll.

Situationen på Göteborgs bostadsmarknad har blivit svårare för många hushåll och trösklarna till bostadsmarknaden har blivit högre. Att långt ifrån alla kan efterfråga en ändamålsenlig bostad är sammanfattningsvis en stor bostadspolitisk utmaning som inte endast kan lösas med planerings- eller byggpolitiska åtgärder. Frågan om människors egenförsörjning och möjlighet till arbete är också en viktig bostadspolitisk åtgärd för att skapa förutsättningar för fler människor att skaffa sig en ändamålsenlig bostad utifrån de behov som finns. Samtidigt är frågan komplex eftersom avsaknaden av en bostad påverkar människors möjlighet att ta ett jobb eller en utbildning där de vill.

### *Strukturellt hemlösa*

Det har blivit vanligare att hushåll som saknar förutsättningar vad avser inkomst, kötid eller kontakter på bostadsmarknaden söker sig till socialtjänsten för att få hjälp med bostad. Att den strukturella hemlösheten har ökat förklaras främst av att den generella situationen på bostadsmarknaden har försämrats. Hushåll med sämre ekonomiska förutsättningar samt bristande förankring och kontaktnät hamnar ofta i olika tillfälliga boendelösningar. Bostadsbristen leder även till trångboddhet, framför allt i Angered, Östra Göteborg och Västra Hisingen.

Strukturellt hemlösa barnfamiljer omfattas inte av biståndsrätten enligt 4 kap. 1 § SoL. För dessa barnfamiljer har socialtjänsten endast skyldighet att bevilja tak över huvudet för att undvika nöd. Syftet med nödbistånd är att undvika nöd och att den enskilde ska få skälig tid att på egen hand ordna boende, nödbiståndet kombineras med boendecoachning. Socialtjänstlagen saknar bestämmelser som ger bostadslösa allmän rätt till en bostad. Kommunen har ansvar för bostadsförsörjning och det är inte socialtjänstens ansvar att tillgodose behovet av bostad i allmänhet. Den enskilde får själv söka bostad och socialtjänsten ska bistå med stöd i bostadssökande vid behov.

Kommunens ansvar i hemlöshetsfrågan befinner sig således i gränslandet mellan den generella bostadsförsörjningen och socialtjänsten. Kommunen har ett ansvar för planering och genomförande av bostadsförsörjningen för alla och socialtjänsten har det yttersta ansvaret för att de som vistas i kommunen får det stöd och den hjälp som de behöver. Arbetet med att bekämpa hemlöshet är därmed både en bostadspolitisk och en

socialpolitisk fråga. Vad gäller strukturell hemlöshet görs främst insatser för barnfamiljer utifrån ett barnperspektiv, men lösningen på den strukturella hemlösheten står inte att finna inom socialtjänsten.

Bostadsförsörjningen för hushåll med svag ställning på bostadsmarknaden försvåras bland annat av att nyproduktionen av bostäder sällan direkt kan tillgodose behoven hos dessa hushåll. Att nyproduktionen har varit för låg och att pris- och hyresnivåerna inom nyproduktionen är för höga för många hushåll gör att många uteslutande är hänvisade till bostäder inom det befintliga beståndet. Bostadsbristen innebär dock att konkurrensen om de lediga bostäderna i det befintliga beståndet samtidigt är hård och att kötiderna därför blir långa.

### *Unga vuxna och studenter*

På grund av bristande förankring på bostadsmarknaden, otillräcklig registreringstid på Boplats eller svaga ekonomiska förutsättningar har många av de unga som flyttar till Göteborg för att studera eller arbeta svårigheter att hitta en lämplig bostad. Många hänvisas under period till att bo hos kompisar, i andra hand eller hitta andra tillfälliga boendelösningar. Unga göteborgare som bor hemma hos föräldrarna, men som vill skaffa en egen bostad, möter inte sällan samma svårigheter, vilket återspeglas i att unga vuxna utgör en klar majoritet bland de bostadssökande på Boplats Göteborg och är helt dominerande bland dem som inte har en egen fast bostad. En studie om hur unga vuxna bor och deras ekonomiska möjligheter och förutsättningar på bostadsmarknaden genomförs vartannat år av Hyresgästföreningen. Undersökningarna om unga vuxnas boende visar på att det har blivit svårare för fler att ta sig in på bostadsmarknaden och att gruppen hemmaboende unga vuxna har ökat de senaste 22 åren. Den senaste studien från 2019 visar bland annat att av de hemmaboende 20–27-åringarna i Storgöteborg skulle drygt 90 procent vilja flytta hemifrån. Studien visar även att en tredjedel av de hemmaboende unga vuxna som vill flytta hemifrån skulle vilja flytta till en hyresrätt och en fjärdedel skulle vilja flytta till ett eget småhus eller radhus. Studien visar dock att skillnaderna inom gruppen är stora, inte minst när det gäller vilka ekonomiska förutsättningar som olika hushåll har, varför möjligheterna att hitta och ha råd med en egen bostad varierar kraftigt.

En del av bostadsförsörjningen är riktad mot studenter genom byggandet av särskilda studentbostäder. Studentbostadsbyggandet har under de senaste åren inte varit tillräckligt i förhållande till behovet och efterfrågan på de studentbostäderna som finns är stor. Bostadssituationen för studenter vid terminsstart har förvärrats och många studenter står utan stadigvarande boende när studierna börjar. Många studenter löser dock sitt boende på annat sätt än att bo i en studentbostad, men särskilda studentbostäder utgör en viktig del av bostadsförsörjningen för dessa hushåll.

### *Äldre*

Även äldre är en grupp som kan ha svag ställning på bostadsmarknaden. Många äldre personer bor i en bostad som av olika anledningar inte längre är lämplig. För att öka de äldres flyttbenägenhet och främja rörligheten på bostadsmarknaden behöver attraktiva alternativ till äldres kvarboende fortsätta att utvecklas samt att påtala ansvaret för de äldre att de har ett eget ansvar för att byta bostad i tid. Utöver att tillskapa särskilda äldreboenden arbetar därför staden även bland annat med att tillskapa

trygghetslägenheter, huvudsakligen i det befintliga bostadsbeståndet. Trygghetsboenden ska erbjuda personer som är fyllda 70 år en trygg bostadssituation i lägenheter med god fysisk tillgänglighet och tillgång till en gemensam lokal för samvaro och aktiviteter och där de boende kan äta tillsammans om man så önskar. Det är bostäder som inte behovsprövas utan ska finnas som en del i det ordinarie bostadsbeståndet. För dessa bostäder kan fastighetsägare och byggaktörer få en kommunal subvention till personal och gemensamhetsytorna. Det finns ca 1 000 trygghetslägenheter i staden idag och under innevarande mandatperiod är målsättningen att tillskapa ytterligare 1 200 trygghetslägenheter. Tillskapandet av trygghetslägenheter är viktigt för äldres bostadsförsörjning och ska ses mot bakgrund av den demografiska utvecklingen där andelen äldre ökar. Utöver ökad trivsel för de boende medför även boendeformen ökade möjligheter till kvarboende och minskade behov av och kostnader för äldreboende.

# Bostadsförsörjning för särskilda grupper

Utöver den generella bostadsförsörjningen finns det grupper i samhället som kommunerna enligt lagstiftning har ett särskilt utpekade ansvar för vad avser bostadsförsörjningen och som staden har utarbetade och antagna planer för. Utöver ansvaret och de verktyg för den generella bostadsförsörjningen som staden har och som tidigare har beskrivits utgör den särskilda lagstiftningen för dessa gruppers bostadsförsörjning ytterligare verktyg för att tillgodose bostadsbehoven.

---

## Hemlösa

Hemlöshet representerar en av de mest extrema formerna av utanförskap och fattigdom. Under många år associerades hemlöshet med medelålders ensamstående män med missbruksproblem, sedan 1990-talet har nya grupper av hemlösa uppmärksammats, bland andra kvinnor, barn, familjer och personer med utländsk bakgrund.

### Definition av hemlöshet

Göteborgs Stad utgår från Socialstyrelsens definition av hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. Definitionen omfattar fyra olika situationer som personer kan befinna sig i för en kortare eller längre tid. Definitionen är bred och rymmer en stor spännvidd av målgrupper, från personer som bor i offentliga utrymmen eller utomhus till hushåll som bor i vanliga lägenheter med kommunala kontrakt med möjlighet till överlåtelse av hyreskontraktet.

### Nulägesbeskrivning

Vid kartläggningen 2019 var totalt drygt 3 000 hushåll hemlösa i Göteborg, varav cirka 3 500 vuxna och drygt 1 500 barn. De mest förekommande orsakerna till att personer är hemlösa är missbruk och psykisk ohälsa. Därefter följer personer som saknar förankring på bostadsmarknaden, exempelvis nyanlända hushåll. Även våld i nära relationer är en vanlig orsak till hemlöshet där de flesta är kvinnor. Över hälften av alla hemlösa hushåll och barn bor i långsiktiga boendelösningar. I akut hemlöshet finns cirka 250 barnfamiljer och drygt 600 barn som bor i tillfälliga boendelösningar. Av dessa saknar cirka 80 procent social problematik, nästan alla är födda utomlands och de flesta har invandrat från länder utanför Europa.

Hemlöshetens utveckling i Göteborg, och även nationellt, visar på att den strukturella hemlösheten ökar. Det vill säga att hemlösheten ökar bland hushåll som inte har ekonomiska förutsättningar att ta sig in på dagens bostadsmarknad, hushåll som saknar missbruksproblem eller psykiska problem.

### Stadens åtgärder

Stadens arbete mot hemlöshet består av att såväl förebygga hemlöshet, genom att minska antalet vräkningar, som att erbjuda olika typer av boendelösningar för de som saknar resurser att tillgodose behovet av bostad på egen hand. Utbudet av boendelösningar som är aktuella för målgruppen är mångsidigt och rör sig från akuta lösningar till mer



långsiktiga lösningar med andrahandskontrakt i det ordinarie bostadsbeståndet som den boende utifrån vissa förutsättningar övergår till ett förstahandskontrakt efter 18 månader, så kallade kommunala kontrakt.

Det stöd som ges varierar från boenden med stora stödinsatser till att individen har ett andrahandskontrakt som i många fall, utöver uppföljning, inte innebär några andra stödinsatser från socialtjänsten. Boenden med stödinsatser är därför dyrare för kommunen än en lägenhet i det ordinarie bostadsbeståndet. Göteborgs Stad arbetar även utifrån metoden ”Bostad först”, vilket innebär att individen först får en bostad istället för att bostaden ska vara målet när övriga problem som individen har är lösta. Modellen bygger på att ett väl fungerande stöd ges till hushållen och har prövats i flera olika länder med goda resultat.

## **Plan**

Hemlöshet och insatser för att motverka den berör flera olika verksamhetsområden. Flera initiativ har tagits för att utveckla, samordna och effektivisera arbetet. Exempelvis samordnar fastighetskontoret, i nära samverkan med andra förvaltningar och idéburna organisationer, ett arbete utifrån Hemlöshetsplanen för perioden 2020–2022. Syftet med hemlöshetsplanen är att minska hemlösheten i Göteborg med 20 procent. I planen beskrivs mål, fokusområden och åtgärder för det fortsatta arbetet mot hemlöshet. Planen syftar också till att tydliggöra ansvarsfördelningen mellan nämnder och styrelser, samt vikten av samarbete med andra aktörer, exempelvis civilsamhälle och myndigheter. I hemlöshetsplanen beskrivs vilka åtgärder som ska genomföras under planperioden. Arbetet med en hemlöshetsplan har skett i nära samverkan med framtagandet av Program för bostadsförsörjningen.

Hemlöshetsplanen omfattar ett övergripande mål om att antalet personer i hemlöshet ska minska med minst 20 procent under planperioden, fem mål, fyra fokusområden och åtgärder för att minska hemlösheten för perioden 2020–2022. Berörda nämnder och bolagsstyrelser ska i styrande dokument för sin egen verksamhet beskriva hur de ska ta sig an planens mål, fokusområden och uppdrag.

## **Mål**

Antalet personer som befinner sig i akut hemlöshet ska minska. Särskilt prioriterat är att minska antalet barn i akut hemlöshet.

- Antalet personer som befinner sig i akut hemlöshet ska minska. Särskilt prioriterat är att minska antalet barn i akut hemlöshet.
- Antalet personer som blir avhysta från sin bostad ska minska. Målsättningen är att inga barnfamiljer ska avhysas.
- Antalet personer som skrivs ut från sjukhus, kriminalvårdsanstalt eller behandlingshem och saknar bostad ska minska.
- Antalet hemlösa personer som kommer vidare till en egen bostad ska öka.
- Nettokostnaden för socialt boende ska minska.

Hemlöshetsplanen innehåller fyra övergripande fokusområden för att nå ovanstående mål. Fokusområdena handlar om att förebygga hemlöshet, möta den akuta hemlösheten genom långsiktiga boendelösningar, hjälpa människor att ta steget vidare till en egen bostad samt att säkra tillgången till bostäder för hemlösa.

## Hushåll anvisade med stöd av bosättningslagen

I mars 2016 trädde bosättningslagen i kraft. Lagen innebär att alla kommuner i landet är ansvariga för att ordna med boende för anvisade nyanlända med kommunplacering. Hur många nyanlända varje kommun ska ta emot beror på kommunens storlek, arbetsmarknadsläge, det sammantagna mottagandet av nyanlända och ensamkommande barn samt hur många asylsökande som redan vistas i kommunen.

Nyanlända befinner sig i en speciellt utsatt situation och omfattas därför av lagstiftning som ger rätt till särskilt stöd de första åren i landet. Under vissa förutsättningar har exempelvis nyanlända rätt till hjälp med bostad enligt bosättningslagen, enligt vilken landets kommuner är skyldiga att bosätta nyanlända som anvisats till dem.

### Planering av bostäder för nyanlända personer utifrån bosättningslagen

När en asylsökande fått uppehållstillstånd och vill ha hjälp med att hitta ett boende anvisar Migrationsverket en kommun som ansvarar för mottagandet av personen. Hur många som ska anvisas för bosättning och mottagande under året styrs utifrån Migrationsverkets prognoser och beslutas av regeringen. Länsstyrelserna beslutar därefter fördelningen på kommunnivå. Även kvotflyktingar anvisas enligt bosättningslagen.

### Behovet av bostäder

Antalet kommunmottagna i Göteborg uppgick under perioden 2016–2018 till cirka 2 700 personer, varav 850 är barn. Bedömningen är att antalet kommunanvisade minskar successivt och för 2020 uppgår antalet kommunanvisade till 290 personer.

Uppskattningen av hur behoven utvecklas är mycket osäker eftersom behoven är beroende av faktorer såsom krig och konflikter i omvärlden och statlig politik.

### Stadens åtgärder

Kommunstyrelsen fattade år 2016 beslut om hanteringsätt för anvisade nyanlända enligt bosättningslagen. Enligt beslutet gavs fastighetskontoret i uppdrag att hyra ut bostäder under en tidsbegränsad period om fyra till fem år. I tjänsteutlåtandet fastställdes roll- och ansvarsfördelning vid mottagande av nyanlända genom anvisning.

Fastighetskontoret tecknar förstahandshyresavtal med kommunala och privata fastighetsbolag för att hyra ut lägenheterna i andrahand till anvisade nyanlända. Upplåtelseerna avser så kallade genomgångsbostäder. För att säkerställa tillgång till lägenheter för målgruppen har fastighetskontoret använt villkorade markanvisningar och markreservationer samt samarbetsavtal med kommunala och privata fastighetsbolag.

Social resursnämnd ansvarar för flertalet av kommunens etableringsinsatser för nyanlända, bland annat det praktiska stödet till den nyanlända i samband med bosättning. Fastighetsnämnden ansvarar för att samordna framtagandet av boenden för målgruppen, medan Förvaltnings AB Framtiden bidrar med lägenheter. Samordningen sker i nära samverkan med Förvaltnings AB Framtiden, privata bostadsbolag, lokalsekretariatet och lokalförvaltningen.

Social resursförvaltning och fastighetskontoret arbetar med uppsökande informationsinsatser mot hushållen anvisade enligt bosättningslagen för att skapa förutsättningar för de anvisade hushållen att lyckas i sin genomgångslägenhet och hitta en ny bostad innan de fyra åren har gått.

Under 2016–2019 tilldelade staden de anvisade hushållen cirka 1 350 lägenheter i vilka de nyanlända kan bo i under maximalt fyra år. Under hyrestiden söker hyresgästerna en permanent bostad. Lägenheterna är geografiskt jämt fördelade över staden och 70 procent av lägenheterna äga av Förvaltnings AB Framtiden, 20 procent av privata fastighetsägare och 10 procent utgörs av övriga boendelösningar. Under åren 2020–2022 ska cirka 1 150 hushåll ha ordnat med annat boende och flytta ut från sin nuvarande bostad. Den genomsnittliga kötiden på Boplats Göteborg för att få en lägenhet i Göteborg är cirka fem till sex år.

## **Handlingsplaner**

De första hyresavtalen löper ut sommaren 2020. Fastighetsnämnden beslutade den 21 oktober 2019 att barnfamiljer får en förlängd boendetid med ytterligare ett år, till maximalt fem år. Hushåll som enbart består av vuxna individer, 18 år eller äldre den dag som kontraktet löper ut, måste flytta senast fyra år efter inflyttningdagen. Enligt stadens hemlöshetsplan ska fastighetsnämnden tillsammans med social resursnämnd, kommunala och privata fastighetsbolag och stadsdelsnämnderna ta fram en handlingsplan med syftet att minimera riskerna för en ökad akut hemlöshet inför att fyraårskontrakten för anvisade nyanlända löper ut.

## **Äldre**

Kommunen har ett särskilt ansvar att tillhandahålla särskilda boenden till äldre enligt socialtjänstlagen. De kommande åren kommer antalet äldre att öka som andel av befolkningen. Till skillnad från unga vuxna och andra grupper som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden har de äldre i regel redan en bostad. Problemet för äldre är snarare att hitta lämpliga alternativ när behov av flytt uppstår. Den generella bostadsbristen gör detta svårare, i synnerhet när behovet av att flytta kan uppstå snabbt.

De flesta äldre bor idag i hyresrätt, bostadsrätt eller eget hus. Det finns även flera olika mellanboendeformer för äldre, till exempel trygghetsboende och seniorboende. Dessa mellanboendeformer kräver inget särskilt beslut enligt socialtjänstlagen utan förmedlas via öppna bostadsmarknaden.

När en person har mer omfattande behov finns möjlighet att ansöka om ett särskilt boende för äldre (5 kap. 5 § socialtjänstlagen), hädanefter kallat vård- och omsorgsboende. För att få flytta till ett sådant boende krävs ett biståndsbeslut.

## **Planering av vård- och omsorgsboende för äldre**

Flera nämnder och styrelser inom staden har delansvar i arbetet för att planera lägenheter i vård- och omsorgsboende. Kommunstyrelsen ansvarar genom lokalsekretariatet för strategisk planering av lokaler för verksamheter inom kommunen. Kommunfullmäktige har lämnat ett särskilt uppdrag till Örgryte-Härlanda stadsdelsnämnd att för staden samordna planering avseende vård- och omsorgsboende. I uppdraget ingår även att förmedla bostäder för personer över 65 år med omfattande vård och omsorgsbehov. Uppdraget utförs av Äldreboendesamordning Göteborg i samverkan med aktuella nämnder.

## **Faktorer som påverkar behovet av lägenheter i vård- och omsorgsboende för äldre**

Utöver den demografiska utvecklingen kommer behovet av vård- och omsorgsboende i framtiden vara beroende av ett flertal faktorer. Det handlar om möjligheten att kunna bo

kvar i ordinärt boende men även få tillgång till ändamålsenliga bostäder, bostädernas och omgivningens utformning, tillgänglig vård, omsorg och service i ordinärt boende, olika typer av mellanboendeformer såsom trygghetsbostäder, välfärdsteknik, folkhälsa och utveckling av läkemedel, med mera. Eventuella förändringar inom hälso- och sjukvården kan även påverka behovet. Vidare kan vård- och omsorgsbehovet vid en ökad medellivslängd infalla vid en högre ålder jämfört med idag. En fråga som då uppstår är om det läggs till fler friska eller sjuka år till livet. Behovet av lägenheter i vård- och omsorgsboende kan också påverkas av eventuella politiska beslut som ändrar förutsättningarna för att bli beviljad vård- och omsorgsboende. Gruppen äldre är heller ingen homogen grupp och framtidens behov av vård- och omsorgsboende kommer alltid att vara i förhållande till de möjliga boendeformer som erbjuds äldre i den kontext som är kopplad till samhällsutvecklingen.

### **Långsiktigt behov av vård- och omsorgsboende för äldre**

Från och med 2021 föreslås ett vård- och omsorgsboende tas i bruk per år, med cirka 100 lägenheter i vardera. Omkring 2030 ökas utbyggnadstakten till cirka 200 lägenheter per år. Detta innebär 21 vård- och omsorgsboenden med cirka 2 100 lägenheter under 15 år fördelade över hela kommunen, dock med viss övervikt för de centrala delarna. Vid tät bebyggelse behöver det planeras för samnyttjande av fastigheter och även samnyttjande av andra funktioner.

Befintliga vård- och omsorgsboenden behöver förnyas och till del ersättas. Om ovanstående utbyggnad inte fullt ut skulle behövas för ökat behov av lägenheter kan den användas för att ersätta gamla eller icke funktionella vård- och omsorgsboenden.

### **Stadens åtgärder**

Resursnämndsuppdraget Äldreboendesamordning Göteborg startade 2015. I uppdraget ingår att förstärka äldreboendeplaneringen samlat i staden med hänsyn till verksamhetens omfattning och behov av omstrukturering inklusive investeringar. Detta mot bakgrund av den demografiska utvecklingen samt behovet av samordning med övrig bostadsförsörjning och av att ytterligare effektivisera och optimera planeringen i ett hela-stadenperspektiv. I uppdraget ingår även att förbättra förutsättningarna för det fria valet av vård- och omsorgsboende i Göteborg samt att stärka likabehandlingen i ett brukarperspektiv vid verkställighet av biståndsbeslut om vård- och omsorgsboende eller plats på korttidsenhet.

I uppdraget ingår, enligt beslut i kommunfullmäktige från 2018, även att förstärka samordning av stadens behov av vård- och omsorgsboenden, bereda beslutsunderlag för respektive stadsdelsnämnd samt att företräda stadsdelarna i stadens gemensamma byggprocess utifrån verksamhetsperspektivet.

### **Handlingsplan**

Arbetet med att säkerställa och samordna stadens behov av vård- och omsorgsboende formuleras i ett antal planer och program. Lokalsekretariatet, som är Kommunstyrelsens planeringsorgan för nybyggnation och upprustning av stadens verksamhetslokaler, ansvarar för att ta fram en lokalförsörjningsplan samt ett lokalförsörjningsprogram som stadsdelsförvaltningarna medverkar i. Nämnden Örgryte-Härlanda har genom sitt resursnämndsuppdrag, Äldreboendesamordning Göteborg, tagit fram en långsiktig plan för fler vård- och omsorgsboenden från 2021–2035. Planen har behandlats i

kommunstyrelse och kommunfullmäktige och kommer fungera som ett planeringsdokument och underlag för en parallellt löpande fyraårig plan.

## **Personer med funktionsnedsättning**

Personer med funktionsnedsättning är ingen homogen grupp. Förmågor och svårigheter, till följd av bl.a. grad av funktionsnedsättning, ser olika ut och därmed varierar också behovet av samhällets stöd. Planering för ett varierat utbud av olika former av bostäder; möjlighet att bo i ordinär bostad med tillgång till stöd och service samt i olika former av bostad med särskild service (BmSS), är därför viktiga aspekter att ha med sig i arbetet med bostadsförsörjning. Stöd till personer med funktionsnedsättning kopplat till boendesituationen ges främst utifrån lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) och socialtjänstlagen (SoL).

### **Planering av bostäder för personer med funktionsnedsättningar**

Flera nämnder och styrelser inom staden har delansvar i arbetet för att ordna fram bostäder med särskild service. Kommunstyrelsen ansvarar genom lokalsekretariatet för strategisk planering av lokaler för verksamheter inom kommunen. Kommunfullmäktige har lämnat ett särskilt uppdrag till Örgryte-Härlanda stadsdelsnämnd att för staden planera, samordna och förmedla bostäder för personer med funktionsnedsättningar. Fastighetsnämnden, byggnadsnämnden, lokalnämnden och Förvaltnings AB Framtiden med dotterbolaget Framtiden Byggutveckling AB är aktörer med ett gemensamt ansvar att ge förutsättningar för produktion av BmSS.

Fastighetskontoret ansvarar för förmedling av kommunala kontrakt enligt rutin för F100 som är ett åtagande från fastighetsägare att erbjuda lägenheter till personer med funktionsnedsättning under förutsättning att personen tar emot stöd i form av boendestöd, hemtjänst eller personlig assistans. Dessutom administrerar fastighetskontoret kartläggning och förmedling av tillgänglighetsanpassade ordinära bostäder samt det kommunala bostadsbidraget för personer med funktionsnedsättning.

### **Behovet av bostäder**

Det finns en stor brist på bostäder för personer med funktionsnedsättningar. Det gäller såväl lägenheter i BmSS som tillgänglighetsanpassade lägenheter. Under den gångna tioårsperioden har det producerats i genomsnitt ett 60-tal BmSS-lägenheter per år. Trots ökningen är bedömningen att det under kommande tioårsperiod behöver tillkomma ytterligare 750 BmSS-lägenheter för att tillgodose behoven.

Då olika målgrupper har olika behov är nyproduktion av BmSS-lägenheter inte bara en fråga om antal lägenheter utan även om utformning och geografisk lokalisering. Behovet hos kommande hyresgäster gör att BmSS-lokaler i stor utsträckning behöver byggas i en sammanhållen form. Denna utformning planeras bäst i egenproducerade byggnader där det finns en större möjlighet för flexibilitet. Det är därför viktigt att tillräckligt med tomtmark avsätts för detta ändamål. Majoriteten av den planerade produktionen av BmSS består av objekt i flerbostadshus. För att utformningen av BmSS i flerbostadshus ska kunna anpassas efter hyresgästernas behov av stöd är det nödvändigt att i ett tidigt skede kommunicera med entreprenörer.

## **Stadens åtgärder**

Fastighetskontoret har i samråd med lokalsekretariatet, lokalförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och boendeplanering funktionshinder tagit fram åtgärdsförslag för att effektivisera och kvalitetssäkra planeringsprocessen för BmSS. Åtgärdsförslagen innebär en tydligare behovsbeskrivning av BmSS både avseende volym och behov av utformning samt hur samverkan mellan berörda aktörer kan utvecklas och effektiviseras. Arbetet med att genomföra förslagen påbörjades under hösten 2019.

En andel av stadens BmSS har en standard som inte är ändamålsenlig för de som bor där eller för kommande målgruppers behov. Lokalförvaltningen har tagit fram en underhållsplan för det befintliga beståndet av BmSS. Det görs också en bedömning om bostäderna lever upp till lagstadgade krav om fullvärdighet. Behovet av underhåll och åtgärder i fastigheterna behöver stämmas av mot verksamheternas bedömning av lokalernas funktionalitet. Resultatet av lokalgranskningen ur dessa båda perspektiv bör sedan sammanfogas i en fastighetsutvecklingsplan för BmSS. Syftet med planen är att bland annat, att se över möjligheten att anpassa äldre BmSS till en godtagbar standard och att därmed minska risken för avveckling av befintliga BmSS. Annars riskerar en för stor del av den planerade nybyggnationen endast ersätta befintliga bostäder.

Den som har en bestående eller långvarig funktionsnedsättning kan även söka bidrag för att anpassa sin bostad för att bostaden ska vara ändamålsenlig utifrån behovet. Fastighetskontoret fattar årligen beslut om cirka 3 000 bostadsanpassningsbidrag.

## **Handlingsplaner**

Det finns ett antal planer och program i staden med inriktning på kommunal service i allmänhet och bostäder för personer med funktionsnedsättningar i synnerhet. Kommunstyrelsen är genom lokalsekretariatet ansvariga för att upprätta lokal-försörjningsplan samt lokalförsörjningsprogram. Byggnadsnämnden har genom stadsbyggnadskontoret tagit fram en färdplan för kommunal service i syfte att visa på behovet av kommunal service kopplat till bostadsutbyggnaden i staden. Stadsdelsförvaltningen Örgryte-Härlanda har genom sitt resursnämndsuppdrag ansvar att ta fram en fyraårig plan med mål och utvecklingsområden för bostäder för personer med funktionsnedsättningar samt en årligen uppdaterad behovs- och produktionsplan för BmSS.

I Göteborgs stads lokalförsörjningsplan ingår sedan en beskrivning av hur stort behovet av BmSS är såväl i nutid som i ett längre perspektiv. I dag är det långa ledtider vid nybyggnation av BmSS. Det finns ett behov av att i lokalförsörjningsplanen tydliggöra vilka åtgärder berörda förvaltningar behöver göra för att effektivisera nyproduktion av BmSS.

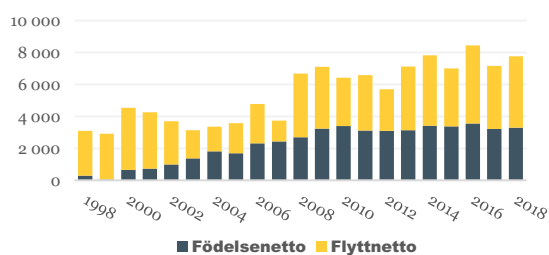
# Befolkning

Hur folkmängden, flyttmönstren och åldersstrukturen utvecklas och förändras är grundläggande för hur behoven av bostäder utvecklas samt vilka typer av bostäder som kommer att behövas. En ökande befolkning leder till att behoven av bostäder ökar.

## Befolkningsutvecklingen

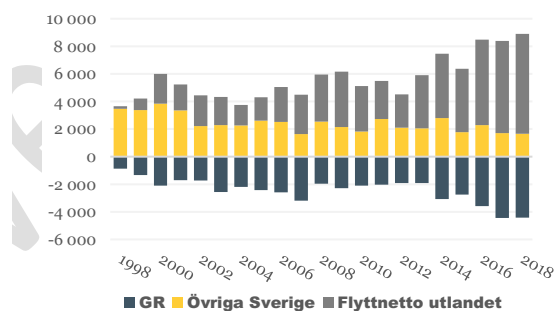
Göteborg har cirka 579 000 invånare vid utgången av 2019. Sedan 1992 har Göteborgs befolkning vuxit oavbrutet och ökat med 140 000 invånare, vilket innebär att staden i genomsnitt har vuxit med nästan 5 200 invånare varje år sedan dess. De senaste elva åren har befolkningen vuxit med i genomsnitt 7 100 invånare varje år. En alljämt bidragande orsak till den ihållande befolkningsökningen är att antalet födda överstiger antalet döda, det vill säga att födelsenettet är positivt. Orsaken till den ökande folkmängden är alltså ett högt och stabilt födelseöverskott den senaste tioårsperioden samt att nettoinflyttningen har varit positiv under nästan trettio års tid.

**Befolkningsförändringar och befolkningsprognos i Göteborg 1998-2018**



Källa: Stadsledningskontoret

**Nettoflyttning Göteborg 1998-2018**



Källa: Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets befolkningsprognos pekar på att antalet invånare i Göteborg kommer att öka med ytterligare 156 000 personer från 2019 fram till 2040 då folkmängden kommer att uppgå till 736 000 invånare. Det innebär en årlig befolkningstillväxt på i genomsnitt 7 400 personer. Utifrån ett regionalt perspektiv sker en kontinuerlig inflyttning av unga vuxna från övriga Göteborgsregionen samtidigt som det sker en utflyttning av barnfamiljer. Flyttmönstren synliggör att såväl arbetsmarknaden som bostadsmarknaden är regional där utbud och efterfrågan varierar mellan olika delar av regionen och mellan olika grupper i befolkningen. Det är mycket som talar för att de regionala flyttmönstren varierar med den allmänna konjunkturen och ett ökat bostadsbyggande i kranskommunerna. Samtidigt förväntas det ske ett generationsskifte i många av småhusen i regionen.

## Några osäkerhetsfaktorer

Det befintliga bostadsbeståndet och de nya bostäder som planeras att byggas är en av grundförutsättningarna som förklarar befolkningens sammansättning och den förväntade utvecklingen. Det värt att notera att Göteborg är en del av en större bostads- och arbetsmarknad. Antalet flyttningar är mycket stort såväl inom Göteborg som mellan Göteborg och de omkringliggande kommunerna. Därutöver är arbetspendlingen till Göteborg mycket omfattande. Göteborgs befolkningsutveckling påverkas därför bland

annat av vad och hur mycket som byggs i dessa kommuner. Därför finns det under prognosperioden flera osäkerhetsfaktorer som kan förändra befolkningsutvecklingen. Det stora småhusbeståndet från 1970-talet i kranskommunerna förväntas stå inför ett generationsskifte samtidigt som det planerade bostadsbyggandet i både Göteborg och Göteborgsregionen som helhet är omfattande. Det kan innebära en större utflyttning av barnfamiljer från Göteborg, vilket i så fall skulle påverka både förskoleåldrarna, skolåldrarna och de förvärvsarbetande åldrarna. Göteborgs befolkningstillväxt skulle därför kunna bli lägre än vad som antagits i prognosen. Det är svårt att veta när och i vilken takt generationsskiftet i småhusbeståndet kommer. Det är också osäkert i vilken utsträckning bostadsbyggnadsplanerna kommer att realiseras.

## Åldersfördelning

Antalet invånare i Göteborg har totalt sett ökat under 2000-talet som en konsekvens av ett ökat antal nyfödda i kombination med ett flyttningsöverskott. Detta påverkar även åldersstrukturen i Göteborgs befolkning, men den är på flera sätt ett resultat av tidigare skeenden. Perioder med stora födelsetal återspeglas i åldersstrukturen över tid.

Befolkningsprognosen visar att Göteborgs befolkning kommer att växa inom alla åldersgrupper både fram till 2026 och fram till 2040. Inte minst kommer befolkningen växa i den antalsmässigt största åldersgruppen från 19–65 år. Det finns dock en grupp som förväntas öka relativt sett mer än andra, nämligen äldre.

Huvudsakligen påverkar en förändrad ålderssammansättning behoven av kommunal service, men förväntas även påverka behov och efterfrågan på vissa typer av bostäder. När de stora barnkullarna ska etablera sig på bostadsmarknaden från 2025 och framåt kommer behoven av bostäder att öka generellt. Att antalet äldre ökar leder inte på samma sätt till ett ökat behov av bostäder, eftersom de äldre i regel redan har en bostad. Ett ökat antal äldre kommer dock att leda till att behoven av fler alternativ för äldre att flytta till när de av olika anledningar inte kan eller vill bo kvar i sin nuvarande bostad.

Som helhet förväntas gruppen äldre (65 år och äldre) öka med över 44 procent till 2040. Äldre är den grupp som är minst flyttbenägen. I åldersgruppen 75–84 år börjar fler komma i kontakt med äldreomsorgen, framför allt med hemtjänsten. Gruppen kommer de närmaste åren att öka i mycket snabb takt fram till 2025. Den stora ökningen beror på att de stora födelsekullarna under 1940- och 1950-talet nu kommer upp i dessa åldrar. Den årliga ökningen mattas av efter 2025, men gruppen kommer fortsätta att öka fram till 2040.

De närmast kommande åren förväntas antalet personer över 85 år att vara oförändrat i antal. När fyrtiotalisterna når åldern 85 år efter 2025 kommer ökningen att gå mycket fortare och år 2040 prognostiseras antalet personer över 85 år att ha ökat med nästan 80 procent jämfört med 2018.



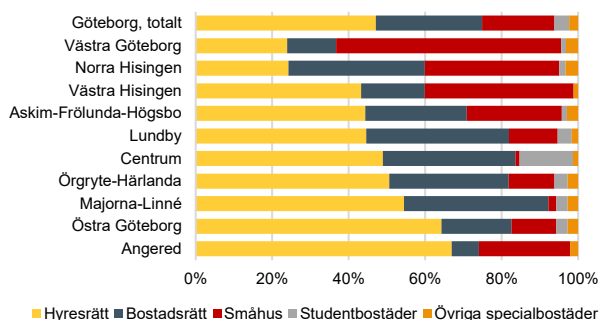
# Bostadsbestånd och -byggande

Bostadsbyggandet och tillskott av bostäder är viktiga faktorer för bostadsförsörjningen, men för många grupper står lösningen nästan uteslutande att finna i det befintliga beståndet. På lång sikt är nyproduktionen dock betydelsefull för tillgången på bostäder och för att såväl på kort som lång sikt öka rörligheten på bostadsmarknaden.

## Bostadsbeståndet

Det finns ca 283 000 bostäder i Göteborg vid utgången av 2018. Av dessa är ca 47 procent hyresrätter i flerbostadshus, varav allmännyttans bestånd utgör drygt hälften av det totala hyresrättsbeståndet, 28 procent är bostadsrätter i flerbostadshus och 19 procent utgörs av småhus. Resterande 6 procent av bostadsbeståndet utgörs av olika typer av specialbostäder, varav ca 10 500 är studentbostäder och knappt 6 500 är äldre bostäder eller bostäder för personer med funktionsnedsättning.

**Bostadsbeståndet stadsdelsvis, upplåtelseform i procentandel**



Källa: Fastighetskontoret

Fördelningen per stadsdel skiljer sig naturligt mycket åt. I centrum finns få småhus medan det är denna upplåtelseform som dominerar i Västra Göteborg. Fördelningen i Lundby är den som mest liknar fördelningen totalt i Göteborg.

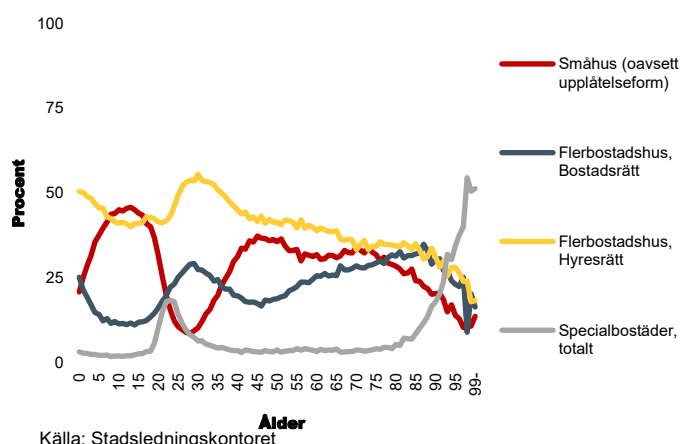
Betydelsen av Göteborgs bostadsbestånd för regionens bostadsmarknad åskådliggörs genom att cirka 75 procent av alla

hyresrätter och drygt 70 procent av alla bostadsrätter i Göteborgsregionen ligger i Göteborg. Allmännyttans bestånd utgör cirka 55 procent av alla vanliga hyresrätter i flerbostadshus i Göteborg. Det finns även fler småhus i Göteborg än i någon annan kommun i Sverige och nästan en tredjedel av alla småhus i Göteborgsregionen ligger i Göteborg. Sammantaget utgör bostadsbeståndet i Göteborg nästan 60 procent av hela regionens bostadsbestånd. Bostädernas storlek skiljer sig dock generellt mellan Göteborg och övriga regionen. Cirka hälften av alla bostäder i Göteborg är 70 kvm eller mindre, medan nästan 75 procent av alla bostäder i övriga Göteborgsregionen är 71 kvm eller större.

## Befolkningens fördelning efter upplåtelseform

Diagrammet nedan visar hur befolkningen fördelas efter ålder och upplåtelseform. Hyresrätten är den enskilt vanligaste upplåtelseformen genom livets alla skeden, vilket delvis förklaras av att nästan hälften av alla bostäder i Göteborg är hyresrätter. Hyresrätten är också en viktig upplåtelseform för dem som ska etablera sig på

**Befolkningen fördelat efter ålder och upplåtelseform**



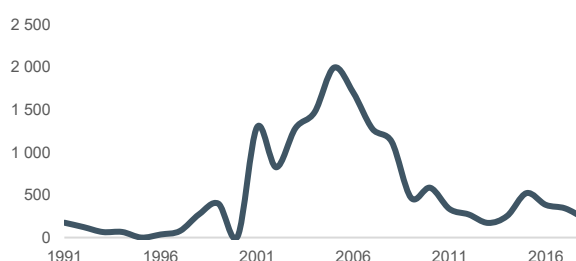
Källa: Stadsledningskontoret

bostadsmarknaden, vilket återspeglas i att en större andel mellan åldrarna 20–30 år bor i hyresrätt. Bostadsrätt är också en viktig upplåtelseform för denna grupp. Andelen som bor i bostadsrätt ökar dock successivt från 45 års ålder, vilket till stor del förklaras av att möjligheterna att uppfylla bankernas kreditvillkor och betala kontantinsats generellt blir större längre upp i åldrarna. Småhus är en populär boendeform för barnfamiljer, medan andelen som bor i småhus minskar snabbare än i både hyresrätter och bostadsrätter från 75 års ålder. En förklaring är att äldre personer som bor i småhus i större utsträckning väljer att flytta till en mer lättskött och tillgänglig bostad, parallellt med att fler även flyttar till olika former av äldreboendelösningar. Specialbostäder består i diagrammet huvudsakligen av studentbostäder och äldreboendestäder. Dessa typer av bostäder är typiskt en viktig del av bostadsförsörjningen för befolkningen i dessa åldersgrupper

### Ombildning till bostadsrätt

Även ombildningar av hyresrätter till bostadsrätt påverkar bostädernas fördelning på upplåtelseform. Mellan åren 2000–2018 ombildades ca 14 500 hyresrätter till bostadsrätter, men antalet som ombildas har fortsatt minska kraftigt de senaste åren. Ombildningarnas effekt för bostadsbeståndets fördelning på upplåtelseform har minskat och som jämförelse tillskapades 2 900 nya hyresrätter genom nyproduktion under 2015–2018, betydligt fler än vad som ombildades.

Nettoförändring av antal ombildade lägenheter från hyresrätt till bostadsrätt i flerbostadshus 1991-2018

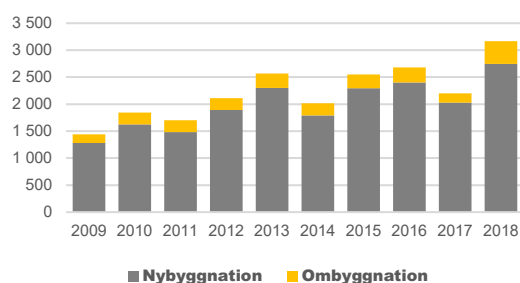


Källa: Fastighetskontoret

### Bostadsbyggande

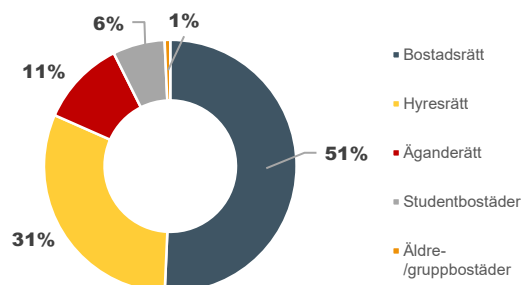
Under perioden 2009–2013 var nettotillskottet av bostäder ca 9 700, vilket i genomsnitt motsvarar 1 930 bostäder om året. Variationen i bostadsbyggandet var under perioden stor och antalet färdigställda bostäder ökade successivt och kontinuerligt under femårsperioden. Under den senaste femårsperioden har bostadsbyggandet ökat med ett genomsnittligt årligt nettotillskott på över 2 500 bostäder, vilket innebär att det under perioden färdigställts totalt 12 600 bostäder.

Ny- och ombyggnation av bostäder i Göteborg 2009-2018



Källa: Fastighetskontoret

Ny- och ombyggnation, upplåtelseform, 2009-2018



Källa: Fastighetskontoret

Under perioden 2009–2018 färdigställdes 22 300 bostäder i Göteborg genom ny- och ombyggnation, varav ca 2 800 av dessa är småhus med äganderätt och bostadsrätt. Ca 62 procent av bostäderna är bostads- eller äganderätter och resterande andel är hyresrätter.

Av nettotillskottet av hyresbostäder utgör vanliga hyresrätter 31 procent, studentbostäder 6 procent och äldreboenden/ gruppboende utgör 1 procent.

Under perioden 2019–2022 bedömer fastighetskontoret att det finns planeringsmässiga förutsättningar för byggandet av cirka 20 000 bostäder. Bostadsbyggandet är dock beroende av hur de konjunktur- och marknadsmässiga förutsättningarna för bostadsbyggandet utvecklas. I ett längre tidsperspektiv är utsikterna för den köpkraftiga bostadsefterfrågan därför förenade med ännu större osäkerheter. Under förutsättningen att konjunkturen och efterfrågan inte försämras bedömer fastighetskontoret att de planeringsmässiga förutsättningarna som staden har skapat möjliggör ett högt bostadsbyggande även under perioden 2023–2026.

# Koppling till andra mål, planer och program

## Nationellt mål för bostadsförsörjningen

Det övergripande nationella målet för bostadsförsörjningen är att det ska finnas långsiktigt välfungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Målet för området samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas.

Boverket beräknar att det kommer att behövas ett tillskott på i genomsnitt ca 64 000 bostäder varje år under perioden 2018–2027, vilket innebär att det totalt behöver byggas 640 000 nya bostäder i landet under perioden. Vid Boverkets antaganden om ett högt migrationsnetto skulle i genomsnitt istället drygt 73 000 bostäder behöva tillkomma per år, och med antagande om en låg migration skulle behovet istället vara knappt 52 000 bostäder per år.

## Regionala mål, planer och program

Göteborgs spelar en särskilt viktig roll för den regionala bostadsmarknaden. I takt med att de lokala arbetsmarknaderna ökar i storlek och minskar i antal, ökar också det regionala perspektivet på bostadsmarknaden i betydelse. Människor pendlar idag i större utsträckning till sina arbeten, vilket gör att det är vanligt förekommande att en regioninvånare bor i en kommun och arbetar i en annan. På bostadsmarknaden spelar kommungränserna en allt mindre roll för den enskilde, vilket gör att kommunernas perspektiv på bostadsmarknaden också behöver breddas.

Göteborg växer och har en viktig roll att spela för hela Västsverige. Göteborgs strategi för långsiktig utbyggnad av bostäder och verksamheter utgår från översiktsplanen och tar avstamp i Västra Götalandsregionens vision och Göteborgsregionens kommunalförbunds strategi ”Hållbar tillväxt” och strukturbild. Dessa dokument slår fast att regionen ska utvecklas till en stark och tydlig tillväxtregion i Europa.

Göteborg har ett ansvar som regionkärna, men också som en del av det sammanhängande stadsområdet, där även delar av Partille och Mölndal ingår. I överenskommelsen ”Hållbar tillväxt” slås fast att ”Genom att koncentrera utvecklingen till kärnan, det sammanhängande stadsområdet och stråken ges förutsättningar för energieffektiva strukturer, hållbart resande och ett attraktivt stadsliv samtidigt som den regionala grön- och blåstrukturen kan tas till vara och utvecklas.” Hur den regionala strukturen ska utvecklas finns tydligt beskrivet i ”Strukturbild för Göteborgsregionen”

---

Detta program utgör Göteborgs Stads riktlinjer för bostadsförsörjningen i enlighet med lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Programmet har tagits fram av fastighetskontoret i samverkan med berörda nämnder och bolag inom Göteborgs Stad. Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna och Sveriges Byggindustrier har också varit delaktiga i strategiernas framtagande och är viktiga aktörer för genomförandet av programmet. Den idéburna sektorn har deltagit i framtagandet av Göteborgs Stads hemlöshetsplan och är därför även viktig för genomförandet av detta program.

---

Programmet är framtaget av: Lukas Jonsson, fastighetskontoret (projektledare), Malin Hagenklev, fastighetskontoret (projektledare), Erik Carles, fastighetskontoret.

Övriga skribenter: Mikael Chrona, fastighetskontoret, Kaj Mutka, SDF Örgryte-Härlanda, Staffan Claesson, Framtiden Byggutveckling AB, Kristian Käll, Älvstranden Utveckling AB, Pia Johansson Söderkvist, SDF Örgryte-Härlanda, Madelen Eriksson, SDF Örgryte-Härlanda, Mariella Petersson, Stadsbyggnadskontoret

Referensgrupp: Martin Öbo, fastighetskontoret, Henrik Kant, stadsbyggnadskontoret, Martin Blixt, Framtiden Byggutveckling AB, Mikael Ivarsson, social resursförvaltning, Christina Eide, SDF Askim-Frölunda-Högsbo, Lena Andersson, Älvstranden Utveckling AB, Kristina Lindfors, SDF Lundby, Henrik Levin, stadsledningskontoret

---

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2019-12-09

Diarienummer 4050/19

Handläggare

Lukas Jonsson

Telefon:031-368 12 01

E-post: lukas.jonsson@fastighet.goteborg.se

## Förslag till Program för bostadsförsörjning i Göteborg 2020–2026

### Förslag till beslut

I fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutar att skicka förslag till Program för bostadsförsörjning 2020–2026 på remiss till berörda nämnder och styrelser i Göteborgs Stad, enligt bilaga 1, med begäran om svar senast 2020-03-31.

### Sammanfattning

Kommunfullmäktige antog den 16 april 2015 rapporten *Bostadsförsörjning i Göteborg – nuläge och framtida inriktning* som riktlinjer för bostadsförsörjningen. Enligt lag (2000:1383) ska alla kommuner upprätta riktlinjer för bostadsförsörjningen som ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod. För att svara mot lagstiftningens krav ska, enligt stadens riktlinjer för styrande dokument, ett program för bostadsförsörjningen upprättas och antas av kommunfullmäktige för den innevarande mandatperioden.

Kommunstyrelsen beslutade den 29 maj 2019 att lämna ett igångsättningsbeslut till fastighetsnämnden att ta fram uppdaterade riktlinjer för bostadsförsörjningen i form av ett program och att de nuvarande riktlinjerna ska gälla fram till dess att nya riktlinjer har beslutats av kommunfullmäktige. I kommunstyrelsen den 29 maj 2019 beslutades vidare om ett yrkande om en särskild inriktning för bostadsbyggandet.

Det råder idag brist på bostäder och en växande andel av hushållen har av olika anledningar en svag ställning på bostadsmarknaden och har inte råd att efterfråga en ändamålsenlig bostad. Med utgångspunkt i stadens verktyg för bostadsförsörjningen och de utmaningar som redovisas i programmet, har fastighetskontoret i samverkan med berörda förvaltningar och bolag inom Göteborgs Stad, Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna GFR och Sveriges Byggindustrier tagit fram ett övergripande mål och strategier för bostadsförsörjningen. Vidare har programmet samverkats i en staden-övergripande referensgrupp.

Fastighetsnämnden har att fatta beslut om att förslag till Program för bostadsförsörjning 2020–2026 ska skickas ut på remiss till berörda nämnder och styrelser (enligt bilaga 1), med begäran om svar senast 2020-03-31.

## Ekonomiska konsekvenser

Ett ökat bostadsbyggande främjar tillväxten i samhället på flera olika sätt, till exempel genom ökade investeringsvolymerna inom samhällsbyggnadssektorn, ökad sysselsättning och ökad efterfrågan men också genom att ett större bostadsutbud underlättar för företag att rekrytera och behålla kompetens.

En ökande befolkning och fler bostäder ger behov av fler förskolor och skolor och annan kommunal service, såsom idrottsanläggningar och parker, vilket kräver ökade kommunala resurser. Ett ökat bostadsbyggande förutsätter också en ökad plan- och exploateringsverksamhet och därmed ökade resurser till berörda förvaltningar och bolag.

Ett fortsatt högt bostadsbyggande och arbete för att skapa goda boendelösningar för fler personer leder till minskade kommunala kostnader för särskilda boendelösningar. Ökad tillgänglighet i bostadsbeståndet leder till att fler kan bo kvar i sin bostad när de blir äldre eller vid funktionsnedsättningar och arbetet för att motverka hemlöshet ger fler en möjlighet att få en egen bostad.

## Barn- och mångfaldsperspektivet

Stadens arbete med bostadsförsörjningen ska utgå ifrån mänskliga rättigheter och allas lika värde. Utgångspunkten är att arbetet präglas av perspektivmedvetenhet utifrån människors olika sociala och ekonomiska förutsättningar.

Bostadsbristens konsekvenser är inte lika för alla, utan varierar beroende på exempelvis ekonomiska resurser, om man har betalningsanmärkningar, vilket kontaktnät man har eller hur länge man bott i Göteborg. Utifrån dessa olika faktorer varierar möjligheten för olika grupper i befolkningen att kunna tillgodose sina bostadsbehov. Det har även ett jämställdhetsperspektiv då medelinkomsten är lägre bland kvinnor än bland män, i synnerhet som en klar majoritet av de ensamstående föräldrarna är kvinnor.

Situationen på bostadsmarknaden har bidragit till att antalet hushåll som söker socialtjänstens hjälp har ökat. Det handlar om strukturellt hemlösa hushåll, det vill säga hushåll som är hemlösa men som saknar social eller medicinsk problematik. I akut hemlöshet finns 252 barnfamiljer och 618 barn som bor i tillfälliga boendelösningar. Av dessa saknar 83 procent social problematik, nästan alla är födda utomlands och de flesta har invandrat från länder utanför Europa.

Några grupper som har särskilt svårt att tillgodose sina behov på bostadsmarknaden är exempelvis hushåll med låga inkomster eller betalningsanmärkningar, svagt kontaktnät eller de som nyligen flyttat till Göteborg eller som skulle vilja göra det. Barn drabbas i stor utsträckning av att det finns få lediga lägenheter. Bostadsbristen leder i många fall till att barnfamiljer lever i trångboddhet, vilket bland annat kan påverka barns skolresultat, ökar risken för psykisk ohälsa och utgör en riskfaktor ur ett brottsförebyggande perspektiv.

## Jämställdhetsperspektivet

Våld i nära relationer behöver uppmärksammas, både generellt och med fokus på särskilt utsatta grupper. Många gånger innebär våldet att kvinnor eller män och barn måste flytta till ett skyddat boende, vilket även kan innebära problem för barnets möjligheter till förskoleplats eller skolgång.

## Miljöperspektivet

Ett bostadsbyggande i volym om ca 4 000–5 000 bostäder per år bedöms kunna omhändertas inom ramen för såväl den gällande översiktsplanens inriktning som för de inriktningar för stadens utveckling som föreslagits i samrådsversionen av den nya översiktsplanen. Det kommer dock att bli än viktigare med nödvändiga avvägningar mellan olika intressen, inte minst i ett miljöperspektiv.

## Omvärldsperspektivet

Stora delar av befolkningen har svårigheter med att hitta prisvärt boende i europeiska städer, till exempel London, Paris, Berlin, Hamburg, München, Stockholm och Oslo. Bristen på hyresrätter med överkomliga hyror utgör en betydande social och ekonomisk utmaning för hela Europa. Inom EU pågår ett samarbete för att lära av varandra när det gäller hemlöshetens orsaker och utveckling samt om metoder för att motverka hemlöshet, vilket staden deltar i.

Enligt Boverket visar uppgifterna i 2019 års bostadsmarknadsenkät på en ökad aktivitet i kommunerna när det gäller att arbeta strategiskt och långsiktigt med frågor om bostadsförsörjning. I årets bostadsmarknadsenkät är det 261 kommuner som uppger att de har antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen, jämfört med 238 kommuner vid förra årets enkät.

Boverkets genomgång av kommunernas kommentarer till riktlinjernas mål för bostadsförsörjningen visar att de flesta kommuner, såväl stora som små, uppger att de har ett kvantitativt mål i sina riktlinjer för bostadsförsörjningen. Målet uttrycks antingen i att det ska byggas ett visst antal nya bostäder eller i en viss befolkningstillväxt. Många kommuner skriver i sina kommentarer att bostadsbyggandet ska möta de bostadsbehov som finns för olika grupper. Gruppen äldre nämns av 44 kommuner, medan bostadsbehoven hos personer med funktionsnedsättning och nyanlända nämns av 14 respektive 13 kommuner. Knappt 10 kommuner nämner att de ska bygga eller att det finns ett behov av studentbostäder.

Boverket uppmärksammar att resurs- eller inkomstsvaga hushåll bara nämns några få gånger, men det kan bero på att gruppen kan rymmas i andra formuleringar som "olika gruppers bostadsefterfrågan".

## Bilagor

1. Förteckning över remissinstanser
2. Förslag till Program för bostadsförsörjning i Göteborg 2020–2026



## Ärendet

Den 4 februari 2019 hemställde fastighetsnämnden till kommunfullmäktige om uppdrag att ta fram uppdaterade riktlinjer för bostadsförsörjningen samt att de nuvarande riktlinjerna ska gälla fram till dess att nya riktlinjer har beslutats av kommunfullmäktige.

Kommunstyrelsen beslutade den 29 maj 2019 att lämna ett igångsättningsbeslut till fastighetsnämnden att ta fram uppdaterade riktlinjer i form av ett program och att de nuvarande riktlinjerna ska gälla fram till dess att nya riktlinjer har beslutats av kommunfullmäktige. I kommunstyrelsen den 29 maj 2019 beslutades vidare om ett yrkande om en särskild inriktning för bostadsbyggandet.

Fastighetsnämnden har att fatta beslut om att förslag till Program för bostadsförsörjning 2020–2026 ska skickas ut på remiss till berörda nämnder och styrelser (enligt bilaga 1), med begäran om svar senast 2020-03-31.

## Beskrivning av ärendet

### *Riktlinjer för bostadsförsörjning*

Enligt lag (2000:1383) ska alla kommuner upprätta riktlinjer för bostadsförsörjningen som ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod.

Kommunens planering för bostadsförsörjningen ska dokumenteras i riktlinjer som ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Riktlinjer ska minst innehålla uppgifter om behovet av tillskott av bostäder i kommunen, kommunens mål och planerade insatser för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet samt hur kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Frågor om arkitektur, fysisk planering i ett bredare perspektiv och stadens strategiska inriktning för stadsutvecklingen i Göteborg är förstas viktigt för bostadsförsörjningens långsiktiga förutsättningar och bostadsbyggandets geografiska inriktning, men hanteras i andra styrande dokument så som exempelvis översiktsplan, fördjupade översiktsplaner, strategi för utbyggnadsplanering och arkitekturpolicy.

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vidare vara vägledande vid tillämpningen av 2 kap. 2 § 5 plan- och bygglagen.

### *Program för bostadsförsörjning*

Enligt stadens riktlinjer för styrande dokument ska ett program för bostadsförsörjningen upprättas och antas av kommunfullmäktige som ska motsvara lagstiftningens krav på riktlinjer. Det föreliggande programmet utgör riktlinjer för bostadsförsörjning i enlighet med lagstiftningen. Programmet är ett mål- och strategidokument samt ett brett kunskapsunderlag som anger den övergripande inriktningen för stadens arbete med bostadsförsörjningen i Göteborg. Det ger även en samlad bild av behov, efterfrågan och utmaningar för olika grupper samt beskriver stadens åtgärder för att möta dessa behov. Programmet innehåller även en övergripande beskrivning av utvecklingen när det gäller befolkningen och bostadsbeståndet.

För att svara mot lagstiftningens krav utgör dokumentet i sin helhet riktlinjer för bostadsförsörjningen. För att svara mot stadens riktlinjer för styrande dokument avses endast rubriken *Programmet* med underrubriker utgöra program för bostadsförsörjning.

#### *Stadens utmaningar vad gäller bostadsförsörjningen*

Göteborgs befolkning växer kontinuerligt, men bostadsbyggandet har inte varit tillräckligt för att motsvara de behov som befolkningstillväxten medför. Detta har bidragit att det idag råder brist på bostäder. Det finns en växande andel av hushållen som av olika anledningar har en svag ställning på bostadsmarknaden och som inte har råd att efterfråga en ändamålsenlig bostad. Till denna grupp hör bland annat hushåll som av olika anledningar saknar kontaktnät eller som inte har tillräcklig registreringstid på Boplats, har betalningsanmärkningar eller som inte möter de krav som fastighetsägare ställer på inkomst eller anställning. Nyproduktion av bostäder kan sällan direkt tillgodose behoven hos de hushåll som av olika anledningar har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden eller byta till en bostad som motsvarar behoven, oftast för att deras inkomster är för låga eller att de saknar ett tillräckligt sparande.

Bostadsförsörjningsansvaret omfattar alla invånare, men utmaningarna vad gäller bostadsförsörjningen beror delvis på hushållens olika förutsättningar. Ett första segment av hushållen består av de hushåll som har tillräckliga inkomster och ett tillräckligt sparande för att på egen hand och under rådande strukturella förutsättningar lösa sin bostadssituation. Ett annat segment består av hushåll med svag ställning på bostadsmarknaden. Även dessa hushåll förväntas lösa sin boendesituation på egen hand. På grund av för låga inkomster, otillräckligt sparande, svagt kontaktnät eller otillräcklig registreringstid på Boplats har detta segment dock svårt att ta sig in på bostadsmarknaden eller byta bostad utifrån förändrade behov. Utöver att det behövs insatser för den generella bostadsförsörjningen för dessa hushåll har staden ett utpekat ansvar för särskilda gruppers behov. För dessa grupper har staden även stöd i särskild lagstiftning för att tillgodose behoven av bostäder. Ett tredje segment av hushåll utgörs därför av dem med särskilda behov och som kommunen, utöver det generella bostadsförsörjningsansvaret, har ett särskilt utpekat ansvar för enligt socialtjänstlagen, LSS-lagstiftningen och bosättningslagen.

Det behövs olika typer av insatser för de människor som av olika anledningar inte kommer in på den ordinarie bostadsmarknaden eller som på grund av bostadsbristen lever i olika former av utanförskap. Det behövs även, förutom ett bostadsbyggande som motsvarar behoven, en välfungerande arbetsmarknad där det finns förutsättningar för fler människors egenförsörjning. Det behövs en god inkomstutveckling som stärker människors möjligheter att på egen hand efterfråga en ändamålsenlig bostad. För att skapa likvärdiga förutsättningar på bostadsmarknaden behövs även i ett längre perspektiv en god och likvärdig utbildning bland barn och unga i stadens olika geografiska områden. Det behövs en välfungerande hyresmarknad och hyreslagstiftning som skyddar den enskilde från oskäligen hyreshöjningar vid renoveringar eller fluktuationer på bostadsmarknaden i övrigt. Hyressättningen måste dock samtidigt medge en skälig avkastning för fastighetsägare för att säkerställa underhåll och investeringar i såväl befintligt bostadsbestånd som i byggande av nya bostäder.

Med utgångspunkt i stadens verktyg för bostadsförsörjningen och de utmaningar som redovisas i programmet, har nedanstående övergripande mål och strategier tagits fram i

samverkan med berörda förvaltningar, bolag och aktörer. Fastighetskontoret har samverkat med stadsbyggnadskontoret, social resursförvaltning, SDF Örgryte-Härlanda, SDF Askim-Frölunda-Högsbo, Förvaltnings AB Framtiden, Boplats Göteborg, Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna och Sveriges Byggindustrier i framtagandet av det övergripande målet och strategierna. Inom Göteborgs Stad har även flertalet förvaltningar och bolag bidragit med textmaterial till programmet. Vidare har programmet samverkats i en staden-övergripande referensgrupp.

#### *Övergripande mål för bostadsförsörjningen*

- Göteborgs Stad ska trygga tillgången till goda bostäder för alla göteborgare.

#### *Strategier*

I strävan mot det övergripande målet om ett utbud av bostäder som tillgodoser såväl behoven som efterfrågan, har staden tagit fram fyra strategier för den generella bostadsförsörjningen med utgångspunkt i de verktyg som staden förfogar över.

- Göteborgs Stad ska genom en aktiv markpolitik och en god planberedskap skapa förutsättningar för ett bostadsbyggande som möter behoven som befolkningsutvecklingen medför och som svarar mot olika gruppers behov och efterfrågan.
- Göteborgs Stad ska i samverkan med marknadens aktörer möjliggöra ett varierat utbud av bostäder såväl vad avser upplåtelseformer och hustyper som pris- och hyresnivåer för att möta olika behov och en differentierad efterfrågan i hela staden.
- Göteborgs Stad ska, genom att verka för ett ändamålsenligt nyttjande av det befintliga bostadsbeståndet, bidra till goda bostäder och livsmiljöer samt en bättre fungerande bostadsmarknad för alla.
- Göteborgs Stad ska främja en mångfald av aktörer och goda konkurrensförhållanden för att bidra till rimliga boendekostnader i nyproducerade bostäder.

Utöver strategierna för den generella bostadsförsörjningen enligt ovan har staden enligt lagstiftning ett särskilt utpekat ansvar för vissa grupper i samhället.

- Göteborgs Stad ska säkra tillgången till bostäder för hemlösa hushåll som kommunen har ett särskilt ansvar för enligt socialtjänstlagen.
- Göteborgs Stad ska säkra tillgången till bostäder för hushåll enligt bostättningslagen.
- Göteborgs Stad ska tillgodose behoven av bostäder för personer med funktionsnedsättning och särskilda bostäder för äldre.

## **Förvaltningens bedömning**

Fastighetskontoret föreslår att förslaget till Program för bostadsförsörjning i ett första steg remitteras till berörda nämnder och styrelser inom Göteborgs Stad. Dessa synpunkter omhändertas och inarbetas sedan i programmet. Det staden-gemensamma programmet kommer i ett andra steg, efter det att Göteborgs Stads berörda nämnders och bolags synpunkter har omhändertagits, remitteras till relevanta externa aktörer.

Fastighetskontoret bedömer att detta förfarande kommer att bidra med tillräckligt underlag och att programmet kan behandlas i kommunfullmäktige under hösten 2020.

Riktlinjer för bostadsförsörjning ska upprättas och antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod, men bostadsbyggande och bostadsförsörjning utgörs av långsiktiga processer och kräver långsiktiga perspektiv. Det övergripande målet och strategierna i programmet har tagits fram i samverkan med detta som utgångspunkt. Programperioden föreslås därför sträcka sig till 2026.

Fastighetskontoret bedömer att förslaget till program för bostadsförsörjning svarar upp mot behovet av övergripande mål och långsiktiga strategier för bostadsförsörjningen i Göteborg. Det övergripande målet och strategierna utgår från de verktyg som staden förfogar över. Utifrån hushållens skilda förutsättningar och utifrån den ansträngda situationen på bostadsmarknaden i Göteborg behöver olika strategier tillämpas för att möta respektive hushållssegments behov och efterfrågan. I efterföljande steg behöver åtgärder utifrån dessa strategier för bostadsförsörjningen analyseras såväl utifrån vilket hushållssegment som åtgärderna primärt riktas mot, som utifrån åtgärdens effekter på bostadsförsörjningen generellt. Med detta som utgångspunkt behöver staden därför med tillgängliga verktyg fortsätta utveckla sitt arbete för att alla göteborgare ska kunna tillgodose sitt bostadsbehov.

Martin Öbo

Fastighetsdirektör

Peter Kim

Avdelningschef



## **Förslag till program för bostadsförsörjning i Göteborg 2020-2026**

### **§ 282, 4050/19**

#### **Beslut**

Enligt fastighetskontorets förslag:

Fastighetsnämnden beslutar att skicka förslag till Program för bostadsförsörjning 2020-2026 på remiss till berörda nämnder och styrelser i Göteborgs Stad, enligt bilaga 1 i förvaltningens tjänsteutlåtande, med begäran om svar senast 2020-03-31.

#### **Handling**

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2019-12-09

#### **Protokollsanteckning**

Fastighetsdirektören lämnar ett förtydligande om att kontorets mål och strategier gäller till 2026. Nästkommande mandatperiod behöver nämnden fatta nytt beslut om förslag till program för bostadsförsörjning.

#### **Protokollsutdrag skickas till**

Berörda remissinstanser enligt bilaga 1

#### **Dag för justering**

2019-12-20



## Vid protokollet

### **Sekreterare**

Sirpa Bernhardsson

Ordförande

**Mats Ahdrian**

Justerande

**Emmali Jansson**



## Förutsättningar för och konsekvenser av avyttring av kommersiella fastigheter inom Lokalkoncernen

### § 5, dnr 0052/19

Styrelsen för en diskussion kring revideringar av förslagen enligt beslutsunderlaget.

Ajournering 10:00-10:20

### Beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Rapporten avseende förutsättningar för och konsekvenser av avyttring av kommersiella fastigheter inom Lokalkoncernen antecknas efter styrelsens revidering av bilaga 2 till beslutsunderlag B.
2. Rapporten remitteras till styrelserna i Higab AB, Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Göteborgs Stads Parkerings AB och Älvstranden Utveckling AB för synpunkter med svar till Stadshus AB senast inom tre månader från expedieringsdatum för att möjliggöra en eventuell bordläggning i berörd styrelse.
3. Rapporten remitteras till Fastighetsnämnden för hörande om det finns strategiska skäl för staden att förvärva någon av de identifierade fastigheterna för försäljning. Fastighetsnämnden ombeds svara med motivering till Stadshus AB senast inom tre månader från expedieringsdatum för att möjliggöra en eventuell bordläggning i Fastighetsnämnden.

### Handlingar

Beslutsunderlag B, dnr 0052/19

### Protokollsanteckning

Utredningen har identifierat ett antal fastigheter som är möjliga för försäljning, utifrån de förutsättningar som analysen tar sin utgångspunkt ifrån. Styrelsen för Stadshus AB vill understryka att rapporten ännu inte är politiskt behandlad utan skickas ut på remiss till berörda styrelser för synpunkter innan eget ställningstagande

### Protokollsutdrag skickas till

Higab AB  
Förvaltnings AB GöteborgsLokaler  
Göteborgs Stads Parkerings AB  
Älvstranden Utveckling AB



---

**Utdrag ur Protokoll**  
Sammanträdesdatum: 2020-01-28

Fastighetsnämnden

**Dag för justering**  
2020-02-05

**Vid protokollet**

*Johan Hörnberg*

**Sekreterare**

*Axel Josefson*

**Ordförande**

*Karin Pleijel*

**Justerande**





## **Information om Bilaga B Förutsättningar för och konsekvenser av avyttring av kommersiella fastigheter inom Lokalkoncernen.**

Observera att bilaga 2 till ärendet är reviderad.

Fastigheterna Konserthuset och Naturhistoriska museet utgår ur remitteringsunderlaget.

Styrelsehandlingarna publiceras på stadens hemsida tisdag 28 januari medan styrelseprotokollet planeras att justeras på onsdag den 5 februari och därefter publiceras.

**Beslutsunderlag B**

Styrelsen 2020-01-28

Diarienummer 0052/19

Handläggare: Andreja Sarcevic, bolagsansvarig

Telefon: 031 368 54 61

E-post: andreja.sarcevic@gshab.goteborg.se

## Förutsättningar för och konsekvenser av avyttring av kommersiella fastigheter inom Lokalkoncernen

### Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Rapporten avseende förutsättningar för och konsekvenser av avyttring av kommersiella fastigheter inom Lokalkoncernen antecknas.
2. Rapporten remitteras till styrelserna i Higab AB, Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Göteborgs Stads Parkerings AB och Älvstranden Utveckling AB för synpunkter med svar till Stadshus AB senast inom två månader från expedieringsdatum.
3. Rapporten remitteras till Fastighetsnämnden för hörande om det finns strategiska skäl för staden att förvärva någon av de identifierade fastigheterna för försäljning. Fastighetsnämnden ombeds svara med motivering till Stadshus AB senast inom två månader från expedieringsdatum.

### Sammanfattning

På uppdrag av kommunfullmäktige har Göteborgs Stadshus AB (Stadshus) genomfört en utredning av förutsättningar för och konsekvenser av *försäljning av kommersiella fastigheter* inom Lokalkoncernen.<sup>1</sup> De bolag som berörs är Higab AB (Higab), Förvaltnings AB GöteborgsLokaler (GöteborgsLokaler) och Göteborgs Stads Parkerings AB (Parkeringsbolaget). Fastigheter som ägs av Älvstranden Utveckling AB (Älvstranden) har exkluderats i denna utredning. Utredningen har identifierat totalt 38 fastigheter som säljbara, utifrån de förutsättningar som analysen tar sin utgångspunkt ifrån, till ett uppskattat marknadsvärde om ca 2,2 mdkr.

Sammantaget konstaterar Stadshus att avyttringen ökar risknivån i de enskilda bolagen, särskilt i Higab och GöteborgsLokaler. Resultatrisknivån minskar när konsekvenserna bedöms på en övergripande Stadshuskoncernnivå där den totala resultatriskerna bedöms vara hanterbar. Vidare innebär avyttringen att den finansiella risken minskar på kommunkoncernnivån i det fall frigjort kapital och realisationsvinster från försäljningen konsolideras. Ytterst är det upp till ägaren, fullmäktige, att ta ställning till var i kommunkoncernen resultatriskerna ska hanteras.

<sup>1</sup> Utredningen utgör ett av flera delprojekt inom ramen för uppdraget till Stadshus AB i kommunfullmäktiges Budget för 2019 och i Budget 2020 som avser försäljning av tillgångar i Stadshuskoncernen.

Stadshuset samlade analys utifrån de effektmål som fullmäktige har formulerat i Budget 2019 ger vid handen att målen om att frigöra medel, minska risktagande och undvika agerande på konkurrensutsatta marknader uppfylls. Avyttring av kommersiella fastigheter som har identifierats i utredningen bidrar däremot inte till målet om att minska antalet bolag.

## Bedömning ur ekonomisk dimension

Utredningen visar på flera ekonomiska konsekvenser av en försäljning av de identifierade fastigheterna. En mer utförlig beskrivning av försäljningens ekonomiska konsekvenser finns på sidorna 8–11 i detta ärende samt i bilaga 1.

Utredningen har identifierat totalt 38 fastigheter som säljbara, utifrån de förutsättningar som analysen tar sin utgångspunkt ifrån, till ett uppskattat marknadsvärde om ca 2,2 mdkr.

För kommunkoncernen innebär en avyttring av de identifierade fastigheterna en ökad finansiell styrka och möjlighet att självfinansiera nyinvesteringarna, i det fall frigjort kapital och realisationsvinster konsolideras. På så sätt kan försäljningen bidra till att den samlade lånefinansieringen blir lägre för hela kommunkoncernen och att självfinansieringen kan öka.

För respektive bolags del innebär försäljningen att risknivån ökar i bolagen, framförallt i Higab och GöteborgsLokaler. Effekten av en försäljning av fastigheter identifierade i föreliggande utredning tillsammans med de fastigheter som Higab har i uppdrag att sälja enligt KF:s beslut från 2016<sup>2</sup>, bedöms innebära att bolagets resultat minskar med cirka 72 %. Motsvarande beräkning av GöteborgsLokalers resultatpåverkan indikerar att resultatet efter finansiella poster minskar med ca 53 %. Parkeringsbolagets resultat minskar med ca 6 % enligt motsvarande indikativa beräkning.

Även om risknivån ökar i de enskilda bolagen gör Stadshuset bedömningen att resultatrisken är hanterbar för Stadshusetkoncern som helhet, med nuvarande förutsättningar i koncernsammansättning och långsiktiga bedömningar av resultat, investeringar och kassaflöde i koncernen. Bolagen inom Lokalkoncernen bidrar till uppdraget att resultatutjämna inom Stadshusetkoncernen. En minskning av Lokalkoncernens årliga resultat påverkar Stadshuset förmåga att finansiera andra verksamheter inom koncernen. Samtidigt innebär effekten av försäljningen att uppskattningsvis 2,2 mdkr skulle kunna frigöras och användas för att minska lån, investera i Stadshusetkoncernen, användas för att hantera fullmäktiges uppdrag till Stadshuset om en utdelningsnivå på 540 mnkr för åren 2020–2022 och kapitaltillskott till underskottsbolag.

Ytterligare ekonomiska konsekvenser, som är svåra att uppskatta mer exakt i detta skede av utredningen, är sådana som kan hänföras direkt till försäljningstransaktionerna.

Sammantaget konstaterar Stadshuset att avyttringen ökar risknivån i de enskilda bolagen, särskilt i Higab och GöteborgsLokaler, samtidigt som den totala resultatrisken bedöms vara hanterbar på en övergripande Stadshusetkoncernnivå. Vidare innebär avyttringen att

---

<sup>2</sup> KF 2016-06-02 § 19, Förslag till effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom Göteborgs Stadshuset AB:s lokalkluster

den finansiella risken minskar på kommunkoncernnivån i det fall frigjort kapital och realisationsvinster från försäljningen konsolideras.

### **Bedömning ur ekologisk dimension**

Stadshuset har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

### **Bedömning ur social dimension**

Bedömningen är att den sociala dimensionen främst är aktuell i utredningen av GöteborgsLokalers fastighetsbestånd. De flesta av bolagets fastigheter finns belägna vid de lokala torgen som bland annat ligger i Nordost och på Hisingen. Bolagets uppdrag är att förvalta och utveckla kommersiella lokaler för handel och service, kontor och offentlig verksamhet vid torgen i syfte att skapa välfungerande och trygga handels- och mötesplatser för boende, verksamma och besökare. Den sociala dimensionen utgör en av utgångspunkterna i bedömningen av vilka av GöteborgsLokalers fastigheter kan vara föremål för försäljning.

### **Samverkan**

Samverkan hanteras dels genom remissförfarandet till berörda bolagsstyrelser dels genom information till koncernfackligt råd.

### **Bilagor**

1. Rapport: Förutsättningar för och konsekvenser av avyttring av kommersiella fastigheter inom Lokalkoncernen
2. Lista med kommersiella fastigheter för remittering

## Ärendet

Föreliggande ärende är en avrapportering av uppdrag till Stadshus AB i fullmäktiges budget 2019 gällande försäljning av tillgångar inom Stadshuskoncernen.<sup>3</sup> I Budget 2020 fick Stadshus i uppdrag att fortsätta med att utreda och genomföra försäljning av tillgångar inom koncernen.<sup>4</sup> Styrelsen i Stadshus beslutade utifrån fullmäktiges uppdrag att genomlysningen av Lokalkoncernen ska genomföras i tre delar och avrapporteras vid två tillfällen (se Delprojektdirektiv för Lokalkoncernen, 2019-08-26):

1. Genomlysning av koncernstrukturen (juni 2020)
2. Utredning av förutsättningar för och konsekvenser av försäljning, avveckling och omvandling till nämnd av verksamheter/bolag inom lokalkoncernen (juni 2020)
3. Utredning av förutsättningar och konsekvenser av försäljning av kommersiella fastigheter som ägs av bolagen inom lokalkoncernen (dec. 2019)

Föreliggande utredning syftar till att belysa förutsättningar för och konsekvenser av *försäljning av kommersiella fastigheter* (punkt 3).

## Beskrivning av ärendet

Enligt kommunallagen ska kommuner ha en god ekonomisk hushållning i sin kommunkoncern. God ekonomisk hushållning kännetecknas enligt lagstiftningen av att en kommun inte bör förbruka sin förmögenhet för att täcka löpande behov.

Hösten 2019 beslutade fullmäktige om nya riktlinjer för god ekonomisk hushållning.<sup>5</sup> Riktlinjerna anger ett långsiktigt och strategiskt perspektiv på verksamhet och ekonomi som sträcker sig längre än budgetperspektivet på ett eller tre år, och pekar således ut riktningen och är vägledande när målen för god ekonomisk hushållning ska måttas i Göteborgs Stads Budget. Av tjänsteutlåtandet till beslutet om riktlinjer för god hushållning framgår att stadens ekonomiska förutsättningar står inför utmaningar på både kort och lång sikt, bland annat till följd av konjunkturavmattning och strukturella förändringar i den svenska demografin med allt fler äldre. Den demografiska utvecklingen innebär ett tryck på kommunens kostnader samtidigt som skatteunderlagstillväxten riskerar att ligga på långvarigt låga nivåer när befolkningen i yrkesverksam ålder ökar långsamt. Vidare framgår att Göteborgs Stad är på väg in i en period med höga investeringsvolymerna, bland annat drivet av demografiska ändringar men också av ökade ambitioner inom stadsutveckling. Höga investeringsvolymerna i kombination med låga resultatnivåer ger, allt annat lika, en ökad skuldsättning som över tid leder till långsiktigt minskad finansieringsförmåga och en ökad finansiell risk.

I underlaget till det politiska budgetarbetet skriver stadsledningskontoret att det råder en obalans i kostnads- respektive intäktsutvecklingen för staden under överskådlig tid framöver.<sup>6</sup> Av underlaget framgår att det krävs väsentliga åtgärder på kostnads- och/eller intäktsidan för att nå en budget i balans redan 2020 och de efterföljande åren. Varken realisationsvinster, utdelning från Stadshus eller andra engångsintäkter kan bidra till att lösa det strukturella resultatet, skriver stadsledningskontoret. Investeringsvolymerna i

---

<sup>3</sup> KF 2018-11-22 § 11. Uppdraget till Stadshus lyder: *Förbereda försäljning av hela, eller delar av bolag samt mark och fastighetsinnehav inom koncernen.*

<sup>4</sup> KF 2019-11-13 § 4, Budget 2020 och flerårsplaner 2021–2022

<sup>5</sup> KF 2019-09-12 § 38, Göteborgs Stads riktlinjer för god ekonomisk hushållning samt resultatutjämningsreserv

<sup>6</sup> KS 2019-05-22 anmälningsärende § 7, Förutsättningar för budget i Göteborgs Stad 2020–2022

staden är i kraftig expansion och belastningen på staden som helhet avseende arbetet med investeringarna blir allt viktigare att följa, planera och prioritera.

I kommunfullmäktiges Budget 2020 och flerårsplaner 2021–2022 konstateras att Göteborgs Stad står inför stora ekonomiska utmaningar och att olika finansiella lösningar behöver användas för att skapa förutsättningar för en långsiktigt hållbar ekonomi.<sup>7</sup> Budgetens resultat erfordrar en utdelningsnivå från bolagssektorn på 540 mnkr under perioden, men ska enligt plan minskas. Stadshus får i uppdrag och har kravet på sig att ansvara för att utdelning sker genom positiva resultat och förbättrat kassaflöde inom bolagskoncernen, och inte via lån.<sup>8</sup>

I Budgeten anges vidare att bolagskoncernens investeringsbehov ställer krav på höga lånevolymer och borgensåtaganden för staden. Detta menar fullmäktige ökar stadens finansiella risker och ska värderas utifrån perspektivet av leverans och resultat som bolagen genererar. Av Budgeten framgår att tillgångar inom bolagskoncernen måste realiseras för att stärka koncernens kassaflöde.<sup>9</sup> Stadshus får därför i uppdrag att fortsätta med att utreda och genomföra försäljning av tillgångar inom koncernen.

Stadshus har genomfört föreliggande utredning av förutsättningar för och konsekvenser av försäljning av kommersiella fastigheter i nära samverkan med tjänstepersoner från de berörda bolagen och med stadsledningskontoret. Berörda bolagsstyrelser har vid ett tillfälle under hösten fått information om utredningen från Stadshus och givits möjlighet till inspel. Respektive bolagsledning har löpande informerat sina medarbetare. Inom ramen för utredningen har dialog även förts med tjänstepersoner på fastighetskontoret.

Viktigt att nämna är att bolagen inom lokalkoncernen redan arbetar med att verkställa ett tidigare uppdrag från fullmäktige som rör effektivare nyttjande av bolagens fastighetsbestånd.<sup>10</sup> Uppdraget innebär både avyttring av fastigheter externt, överföring mellan bolagen inom lokalkoncernen samt överföring till kommunen.

### **Identifiering av fastigheter aktuella för försäljning**

Bolagen inom lokalkoncernen (exklusive Älvstranden Utveckling AB) äger totalt ca 210 fastigheter. Enligt definitionen som har använts i utredningen är en kommersiell fastighet en fastighet som genererar intäkter genom uthyrning till hyresgäst.<sup>11</sup> Det innebär att alla fastigheter som ägs av bolagen inom lokalkoncernen per definition är kommersiella. Utredningen har under arbetets gång valt att inte fördjupa konsekvensanalysen för de fastigheter som utgör *kärnan* i respektive bolags uppdrag. För att kunna ringa in fastigheter som kan vara aktuella för försäljning har utredningen gjort följande avgränsningar:

---

<sup>7</sup> KF 2019-11-13 § 4, Budget 2020 och flerårsplaner 2021–2022

<sup>8</sup> Bakgrunden till att utdelning 2017–2019 till del finansierats genom lån är att likviditeten från koncernens ansamlade vinster från tidigare år använts för investeringar varför det inte finns någon kassa att hämta utdelningen ur.

<sup>9</sup> Undantag gäller för de allmännyttiga bostadsbolagen där eventuell vinst ifrån exempelvis ombildningar inom fastighetsbeståndet ska återinvesteras i syfte att säkerställa stadens behov av fler bostäder och andra samhällsnyttiga lokaler för att skapa socialt hållbara områden.

<sup>10</sup> KF 2016-06-02 § 19, Förslag till effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom Göteborgs Stadshus AB:s lokalkluster

<sup>11</sup> Vi väljer att följa Finansinspektionens definition, se exempelvis rapporten ”Den kommersiella fastighetsmarknaden och finansiell stabilitet”, den 28 maj 2019

**Älvstranden Utveckling:** Utredningen har valt att avgränsa bort fastigheter som ägs av Älvstranden. Förklaringen ligger i att Älvstrandens uppdrag som ett exploaterings- och utvecklingsbolag skiljer sig väsentligt från de övriga tre bolagen inom lokalkoncernen. Bolaget ska enligt ägardirektivet inte äga några förvaltningsfastigheter. Bolaget har genom åren kontinuerligt sålt färdigutvecklade fastigheter både inom staden och till externa marknaden.<sup>12</sup> Det medför att Älvstrandens fastighetsbestånd idag till allra största delen är klassificerat som exploateringsfastigheter. Fastighetstransaktioner, som är ett av bolagets verktyg att förverkliga vision Älvstaden, är en del av Älvstrandens löpande verksamhet. Bolagets styrning handlar om att balansera ekonomin och övrig verksamhet så att nyttjandet av bolagets tillgångar maximeras i relation till att Älvstaden växer fram. Att tidigare lägga försäljning av någon av bolagets exploateringsfastigheter kan därför få stor inverkan på bolagets verksamhet och möjlighet att fullfölja sitt uppdrag.

**Higab:** Bolagets uppdrag är att tillgodose stadens egna behov av specialfastigheter och strategiska fastigheter och dessutom tillhandahålla lokaler till föreningsliv, kulturverksamhet och mindre företag. Higab har också ett särskilt ansvar för att vårda de kulturhistoriskt värdefulla byggnader som ingår i beståndet. Bolaget äger totalt 161 fastigheter<sup>13</sup>, de största hyresgästerna är Göteborgs Stad (46 %), Västra Götalandsregionen (32 %) och staten (14 %). Av bolagets fastigheter finns cirka 120 med i Göteborgs Stads bevarandeprogram varav 31 är byggnadsminnesförklarade.

Higab har ett brett uppdrag och en varierad fastighetsportfölj vilket gör det svårt att på ett enkelt sätt identifiera fastigheter aktuella för försäljning. Under utredningens gång har två grupper av fastigheter (scenarier) utkristalliserats som möjliga att sälja, nämligen a) kontorsfastigheter och fastigheter med extern hyresgäst samt b) industribyar. Totalt rör det sig om 28 fastigheter.

**GöteborgsLokaler:** Bolagets kärnuppdrag är att förvalta och utveckla kommersiella lokaler för handel och service, kontor och offentlig verksamhet, i syfte att åstadkomma lokala och välfungerande handels- och mötesplatser till nytta för de boende, verksamma och besökare i närområdet. De flesta av bolagets totalt 39 fastigheter är belägna vid de lokala torgen och hyresgäster är livsmedelsbutiker, enklare matställen, frisörer, skomakare, fruktaffärer, Göteborgs Stads verksamheter och Västra Götalandsregionen. Göteborgs Stad är den klart största hyresgästen och står för ca 40 % av hyresintäkterna.

Stadshuset uppfattar den politiska viljeriktningen som att GöteborgsLokaler ska finnas kvar för att ta hand om och utveckla de lokala torgen, inte minst mot bakgrund av fullmäktiges beslut i Budget för 2020 som innebär att GöteborgsLokaler ska flyttas över till Förvaltnings AB Framtiden.<sup>14</sup> Utredningen har därför avgränsat bolagets fastigheter vid lokala torgen och identifierat åtta fastigheter som möjliga att avyttra.

**Parkeringsbolaget:** Bolagets uppdrag är att genom ett aktivt agerande inom parkeringsverksamheten vara en aktör i syfte att stärka stadsutvecklingen och Göteborgs roll som regioncentrum. Bolagets verksamhet har historiskt till stor del bedrivits på stadens markreserv. Detta innebär att bolaget haft och har en löpande dialog med berörda parter inom stadsutveckling i staden för att i ett tidigt skede identifiera fastigheternas roll

---

<sup>12</sup> Enligt uppgift har bolaget sålt 28 fastigheter sedan 2014 och för närvarande ingår 19 fastigheter i försäljning.

<sup>13</sup> Varav 9 arrenderas av staden.

<sup>14</sup> KF 2019-11-13 § 4, Budget 2020 och flerårsplaner 2021–2022

i kommande stadsutveckling. En stor del av bolagets totalt ägda 17 fastigheter<sup>15</sup> är aktuella inom såväl pågående som framtida stadsutvecklingsprojekt. Det finns en uttryckt önskan från Fastighetskontoret att förvärva bolagets fastigheter i ett tidigt skede av stadsutvecklingsprocessen för att säkerställa stadens del av exploateringsvinsten. Mot bakgrund av detta bedöms fastigheter som ingår eller kommer att ingå i planerade stadsutvecklingsprojekt som olämpliga att, i dagsläget, avyttras externt. Analysen kan vid behov omprövas beroende på vilken väg staden väljer i de olika stadsutvecklingsprojekten. Två fastigheter har identifierats som möjliga att avyttra.

### **Fastighetsmarknaden i Göteborg**

Utredningen har, genom Higab, låtit Newsec göra en analys av Göteborgs fastighetsmarknad. Marknadsanalysen visar att det under flera år har varit svårt att få tillgång till moderna kontor i bra lägen i Göteborg, vilket gäller fortfarande. Även efterfrågan på industrilokaler i Göteborg är stor och större sammanhängande industriytor av god kvalitet är en bristvara. Analysen visar att kontorshyrorna har stigit de senaste åren och bedömningen är att de kommer att fortsätta göra det framgent. Vakansgraden i centrala delarna är låg och bedöms stanna på låga nivåer framöver, även om det pågår flera större nyproduktionsprojekt inom kontorssegmentet. Sammanfattningsvis ger marknadsanalysen vid handen att förutsättningarna för försäljning av kommersiella fastigheter i Göteborg är goda.

### **Stadshus bedömning**

Utredningen har identifierat totalt 38 fastigheter som aktuella för försäljning.

- Higab: 28
- GöteborgsLokaler: 8
- Parkeringsbolaget: 2

En analys av försäljningens konsekvenser för respektive bolags uppdrag, personal och ekonomi har gjorts. Utöver det belyser utredningen finansiella konsekvenser för Stadshuskoncernen och totalt för kommunkoncernen. Fullmäktige har uttryckt önskade effekter kopplat till uppdraget om försäljning av tillgångar inom Stadshuskoncernen i Budget 2019 och i Budget 2020. Det handlar om att frigöra medel, minska antal bolag, minska risktagande samt undvika agerande på konkurrensutsatta marknader. Dessa effektmål utgör också kriterier för bedömning och för den samlade analysen. Stadshus har dessutom i uppdrag att svara för att årlig utdelning om 540 mnkr under perioden 2020–2022 sker genom positiva resultat och förbättrat kassaflöde inom bolagskoncernen.

### **Försäljningens konsekvenser för bolagens uppdrag**

Sammanfattningsvis visar analysen att påverkan på bolagens uppdrag, så som det är formulerat i gällande bolagsordningar och ägardirektiv, skiljer sig mellan bolagen och beroende på scenario.<sup>16</sup>

För Higabs del visar analysen att en försäljning av de 28 identifierade fastigheterna innebär viss påverkan på bolagets uppdrag, bland annat med avseende på möjligheten att tillhandahålla lokaler för mindre företag och organisationer. Analysen visar vidare att

---

<sup>15</sup> Totalt äger bolaget 23 fastigheter/byggnader, 6 av dessa ligger på mark som arrenderas av staden.

<sup>16</sup> Fullmäktige kan naturligtvis besluta att ändra ett bolags uppdrag genom ändring av bolagsordning och ägardirektiv.



bolagets förutsättningar att uppfylla sitt nuvarande uppdrag påverkas i större omfattning när vi inkluderar försäljningen enligt fullmäktiges beslut från 2016 i den sammantagna analysen. Detta till följd av att bolagets resultat minskar kraftigt.

För GöteborgsLokalers del påverkas bolagets resultat genom försäljning av de åtta identifierade fastigheterna, vilket i sin tur kan ha påverkan på bolagets möjlighet att genomföra trygghetsskapande insatser vid lokala torg i stadens ytterområden. För Parkeringsbolagets del har en avyttring av två fastigheter ingen direkt påverkan på uppdraget.

### **Försäljningens konsekvenser för bolagens personal**

Sammanfattningsvis kan Stadshuset konstatera att försäljning av de identifierade kommersiella fastigheterna hos berörda bolag inte bedöms ha någon större påverkan på personalen. Higab anger att en försäljning sannolikt kommer att medföra något minskat behov av tekniker, förvaltartjänster och projektledare. Eventuell påverkan på tjänster inom stödfunktioner/administration bedöms svårt att uppskatta. Bolaget ser att en hantering av det minskade behovet skulle kunna ske genom justering av konsultinhyring samt genom naturlig avgång inom ramen för ett successivt förändringsarbete.

GöteborgsLokalers bedömning är att försäljningen inte skulle innebära några förändringar, varken för förvaltningsorganisationen eller för administrationen. Parkeringsbolagets bedömning är att påverkan på personal i det egna bolaget skulle bli liten, om någon. Bolagets egen personal har endast i begränsad omfattning uppdrag kopplade till driften av bolagets fastigheter då dessa tjänster hanteras av externa leverantörer.

Även om analysen visar på en begränsad personalpåverkan vill Stadshuset framhålla att förändringsarbete i sig i princip alltid medför påverkan på organisation och individer vilket snabbt kan ge effekter på arbetsmiljö och hälsa, och ytterst på verksamhetens mål och resultat. I utvecklings- och förändringsarbete är det därmed särskilt viktigt att det finns ett gott och närvarande ledarskap. Kompetent förändringsledning är också viktigt för att bibehålla bolagens – och Göteborgs Stads – attraktivitet som arbetsgivare. Med rådande och framtida svårigheter med kompetensförsörjning är det centralt att såväl lyckas behålla befintlig personal som att attrahera framtida medarbetare.

### **Försäljningens ekonomiska konsekvenser**

Sammanfattningsvis visar utredningen på flera ekonomiska konsekvenser av en försäljning av de 38 identifierade fastigheterna.

#### ***Konsekvenser för respektive bolag***

Bolagen inom lokalkoncernen marknadsvärderar sina fastigheter i samband med årsbokslut. På en marknad med ett begränsat antal transaktioner för likvärdiga fastigheter görs värderingen utifrån avkastningsmetoden. Det innebär att angivna marknadsvärden i det här sammanhanget bör betraktas som en indikation.

Det sammanlagda beräknade marknadsvärdet på identifierade fastigheter är cirka 2,2 mdkr. Samtliga fastigheter utom en har ett beräknat övervärde och det sammanlagda övervärdet beräknas till cirka 1,5 mdkr.

Analysen av försäljningens finansiella konsekvenser för respektive bolag visar att risknivån ökar i bolagen, framförallt i Higab och GöteborgsLokaler. Av de identifierade

fastigheterna har 84 % i nuläget ett positivt driftsnetto som bidrar till bolagens resultat. Totalt är det justerade driftsnettot 94,3 mnkr och det samlade bidraget till bolagens resultat efter finansiella poster är 62,5 mnkr. Genomsnittlig avkastning (totalt justerat driftsnetto/totalt marknadsvärde) är ca 4,3 % med variation mellan fastigheterna.

Tabell 1: Ekonomiska konsekvenser per bolag<sup>17</sup>

Bolag	Antal	LOA m2	Marknadsvärde	Bokfört värde	Övervärde	Justerat driftsnetto	Avskrivning	Resultatpåverkan
Higab	28	103 295	1 687 726	493 005	1 194 721	74 840	-17 975	-49 471
GöteborgsLokaler	8	14 586	350 900	129 992	221 486	12 565	-3 292	-7 332
Parkeringsbolaget	2	13 600	130 500	16 189	114 311	6 911	682	-5 779
<b>Totalsumma</b>	<b>38</b>	<b>131 481</b>	<b>2 169 126</b>	<b>639 186</b>	<b>1 530 518</b>	<b>94 316</b>	<b>-20 585</b>	<b>-62 582</b>

Resultatuppskattningar baserat på justerade driftnetton i relation till bolagens redovisade årsresultat 2018 (efter finansiella poster justerat för reavinster och utdelning från dotterbolag) indikerar att Higabs resultat jämfört skulle minska med cirka 49 mnkr (46 %). Tillsammans med effekten av de fastigheter som Higab har i uppdrag att sälja sedan 2016 minskar resultatet med 77 mnkr vilket indikerar en resultatminskning på 72 %. En försäljning av samtliga fastigheter innebär en ökad risknivå i bolaget och negativ påverkan på bolagets långsiktiga utdelningsmöjligheter samt minskade självfinansieringsmöjligheter för underhåll och investeringar.

Motsvarande beräkning av GöteborgsLokalers resultatpåverkan indikerar att resultatet efter finansiella poster minskar med cirka 53 %. Det innebär att risknivån i bolaget ökar och att utrymmet för utdelning samt självfinansiering av investeringar och underhåll minskar.

Parkeringsbolagets resultat minskar med cirka 6 % enligt motsvarande indikativa beräkning. Resultatbortfallet påverkar bolagets långsiktiga självfinansiering för underhåll och investeringar i viss mån men bolaget förmedlar ingen stark oro för sin långsiktiga ekonomi.

Både Higab och Parkeringsbolaget står inför flera större investeringar i vilka lönsamheten kan vara begränsad och innebära nedskrivningar, vilket påverkar bolagens risknivå och soliditet.

### **Konsekvenser för Stadshus**

Även om risknivån ökar i de enskilda bolagen gör Stadshus bedömningen att resultatrisken är hanterbar för Stadshuskoncern som helhet, med nuvarande förutsättningar i koncernsammansättning och långsiktiga bedömningar av resultat, investeringar och kassaflöde i koncernen.

<sup>17</sup> Kommentar till tabellen:

- Marknadsvärderingen är utförd av externa värderingsinstitut i slutet på 2018.
- Siffrorna är baserade på 2018 års utfall med justering av driftsnetto för ett normaliserat underhåll enligt schablon och räntekostnad om 1,5 %.
- Resultatpåverkan är ett beräknat resultat efter finansiella poster där positiva siffror ökar och negativa siffror reducerar bolagets resultat.

Bolagen inom lokalkoncernen bidrar till uppdraget att resultatutjämna inom Stadshuskoncernen. Historiskt sett har lokalkoncernen bidragit med 35 % av sitt koncernresultat i syfte att finansiera andra verksamheter inom Stadshuskoncernen, utifrån kommunfullmäktiges budgetbeslut. En minskning av Lokalkoncernens årliga resultat påverkar Stadshus förmåga att finansiera andra verksamheter inom Stadshuskoncernen.

Stadshus har i uppdrag av fullmäktige att säkerställa en årlig utdelning till kommunen om 540 mnkr under kommande tre år, utan att låna till utdelningen. Utdelning av frigjorda medel från bolagen kan ske så länge det finns tillräckligt med fritt eget kapital.<sup>18</sup> Utdelningen kan därmed finansieras via koncernbidrag från de bolags resultat från vilka koncernbidrag kan lämnas (Göteborgs Energi AB, Göteborgs Hamn AB, Higab AB och Liseberg AB) samt från eventuella reavinster, sammantaget med beaktande av kassaflödet. Tidigare analys av långsiktig hållbar utdelningsnivå för Stadshus<sup>19</sup> - med nuvarande förutsättningar i koncernsammansättning, anslag till bolag med underskott och långsiktiga bedömningar av resultat, investeringar och kassaflöde i koncernen - gav vid handen att en utdelningsnivå runt 150 mnkr per år bedömdes som långsiktigt hållbar, oaktat reavinster från avyttringar. En utdelning av frigjorda medel vid försäljning av de identifierade fastigheterna innebär att dessa medel inte kan användas till bolagens kommande investeringar, utan en större andel lånefinansiering kommer att krävas inom respektive bolag. Samtidigt innebär effekten av försäljningen att uppskattningsvis 2,2 mdkr skulle kunna frigöras och användas för att minska lån, investera i Stadshuskoncernen, användas för att hantera fullmäktiges uppdrag till Stadshus om en utdelningsnivå på 540 mnkr för åren 2020–2022 och kapitaltillskott till underskottsbolag.

### ***Konsekvenser för kommunkoncernen***

Som det nämndes tidigare konstaterar stadsledningskontoret att det krävs väsentliga åtgärder på kostnads- och/eller intäktssidan för att nå en budget i balans redan 2020 och de efterföljande åren. Investeringens volymerna i staden är i kraftig expansion och belastningen på staden som helhet avseende arbetet med investeringarna blir allt viktigare att följa, planera och prioritera. Enligt fullmäktiges Budget 2020 måste självfinansieringsgraden öka för att undvika allt för kraftig upplåning som riskerar högre finansiella kostnader. Det ställer krav på högre resultatnivåer och/eller realisering av tillgångar men även en tydligare prioritering av investeringsprojekten. Långsiktigt behöver staden med tillhörande bolagskoncern stärka sin soliditet för att bibehålla ett finansiellt handlingsutrymme. Det kan främst ske genom positiva årliga resultat, avyttring av tillgångar och genom amortering av skulder. Att avyttra tillgångar i syfte att stärka balansräkningen eller finansiera ny- eller reinvesteringar inom områden som uppfattas som mer prioriterade är inte affärsmässigt ovanligt.

En avyttring av fastigheter identifierade i denna utredning innebär en ökad finansiell styrka och möjlighet för kommunkoncernen att självfinansiera nyinvesteringarna i det fall frigjort kapital och realisationsvinster konsolideras. På så sätt kan försäljningen bidra till

---

<sup>18</sup> Fritt eget kapital byggs upp antingen av ackumulerade resultat, där realisationsresultat ingår, eller av aktieägartillskott.

<sup>19</sup> I 2018 års Budget fick Stadshus i uppdrag att i samverkan med kommunstyrelsen lämna förslag på hur en långsiktig hållbar utdelningsnivå för Stadshus kan definieras, beräknas och implementeras. Uppdraget förklarades fullgjort i KF, 2019-01-31, § 9.

att den samlade lånefinansieringen blir lägre för hela kommunkoncernen och att självfinansieringen kan öka.

Sammantaget kan Stadshus konstatera att avyttringen ökar risknivån i de enskilda bolagen, särskilt i Higab och GöteborgsLokaler. Resultatrisknivån minskar när konsekvenserna bedöms på en övergripande Stadshuskoncernnivå där den totala resultatriskerna bedöms vara hanterbar. Vidare innebär avyttringen att den finansiella risken minskar på kommunkoncernnivån i det fall frigjort kapital och realisationsvinster från försäljningen konsolideras. Ytterst är det upp till ägaren, fullmäktige, att ta ställning till var i kommunkoncernen resultatriskerna ska hanteras.

### ***Försäljningskostnader***

Ytterligare ekonomiska konsekvenser, som är svåra att uppskatta mer exakt i detta skede av utredningen, är sådana som kan hänföras direkt till försäljningstransaktionerna. Erfarenhetsmässigt uppgår försäljningskostnaderna till ca 0,3–1,2 % av försäljningssumman beroende på transaktionsvolym i varje enskilt uppdrag. En försäljning av fastigheterna förutsätts ske genom paketering i bolag som skapas inför transaktionen. Den interna överlåtelsen till ett bolag sker till skattemässiga restvärden. Internöverlåtelsen utlöser stämpelskatt om 4,25 % på köpeskillingen som erläggs först efter att den externa affären genomförts. Den externa överlåtelsen utgör försäljning av näringsbetingade aktier vilket inte beskattas.

### **Möjlig principmodell för försäljning**

Kommunfullmäktiges budget 2020 pekar sammanfattningsvis på behovet av att:

- skapa realisationsvinster i syfte att under perioden 2020–2022 skapa utdelningsbara medel från Stadshuskoncernen utan att låna till utdelning och,
- samtidigt beakta behovet av att bibehålla en långsiktigt hållbar utdelningsnivå från Stadshuskoncernen samt,
- frigöra kapital för att kunna göra nyinvesteringar samtidigt som lånesituationen beaktas.

I kommunfullmäktiges budget finns krav på resultat 2020. Det innebär att försäljningsprocesser behöver slutföras under 2020. Bland de fastigheter som identifierats finns sannolikt fastigheter som kan avyttras i en kort försäljningsprocess medan andra fastigheter kommer kräva en längre process.

Vidare finns det i underlaget fastigheter vars värden genom pågående detaljplane- förändringar i närtid (inom ett par år) kan betinga ett högre värde senare än om de säljs innevarande år.

Ovan förutsättningar innebär att ansvarig för en eventuell försäljningsprocess, inom ramen för av kommunfullmäktige indikativa leveransförväntningar på kort och lång sikt, behöver ges frihet att paketera och prioritera vilka fastigheter som ska avyttras och i vilken ordning avyttring ska ske under perioden 2020–2022.

En möjlig prioritering skulle kunna vara att:

- Prioritera objekt med relativt stora övervärden för att realisera resultat.
- Prioritera stora objekt för att frigöra kapital.

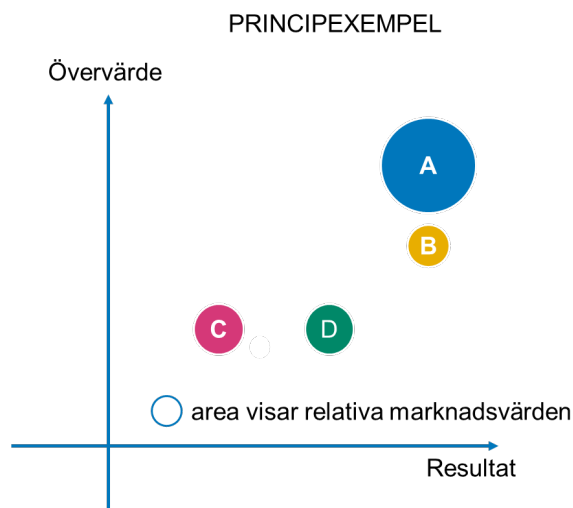
- Behålla objekt med relativt höga driftnetton för att bibehålla resultat och kassaflöden över tid.

I nedan principmodell exemplifieras ovan prioriteringar:

I ett val mellan att sälja fastighet B och A tillgodoser A två prioriteringar (frigöra kapital och övervärde) medan B endast en prioritering (övervärde) Båda tappar lika mycket resultat.

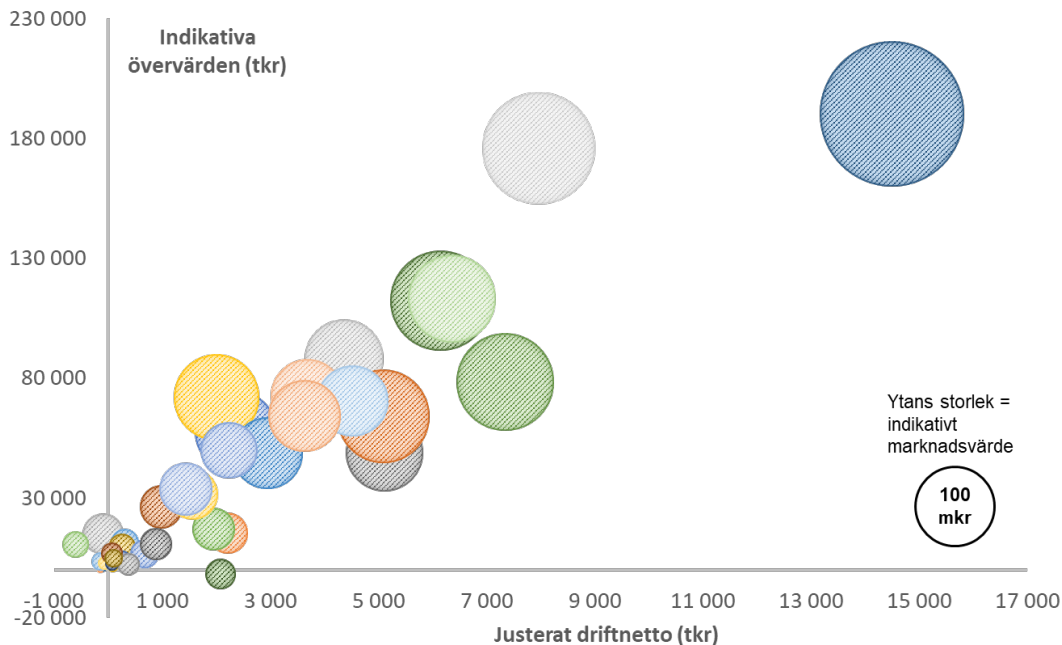
I ett val mellan att sälja fastighet C och D tillgodoser C prioriteringen att realisera övervärden utan att tappa lika mycket kassaflöden som D.

Ett tredje sätt att resonera är att sälja fastigheterna B, C och D och behålla A. De första tre frigör tillsammans övervärden och kapital, tappar driftnetton och innebär också en möjlighet att skapa en mindre verksamhet genom färre fastigheter, men innebär också, beroende på hyresgästmix en eventuellt ökad risk.



En tillämpning av ovan modell på de fastigheter som föreslås komma ifråga för försäljning visar en förväntad korrelation mellan driftnetton och övervärden. Det finns dock exempel på fastigheter som av olika skäl över- eller underpresterar relativt andra jämförbara objekt. Modellen kan ligga till grund för en grov prioritering men behöver i försäljningsprocessen kompletteras med specifik objektinformation.

Tabell 2: Identifierade kommersiella fastigheter inom Lokalkoncernen enligt principmodellen



Kommentar: färgen på cirkklarna har ingen betydelse

### Legala aspekter

Inom ramen för föreliggande utredning har Stadshuset inte kunnat analysera mer i detalj de legala aspekterna av försäljningen av de identifierade fastigheterna. En sådan analys kan ske först när erforderliga beslut om försäljning är fattade.

Generellt finns legala aspekter som alltid behöver beaktas vid fastighetsförsäljning. Exempelvis behöver säljaren säkerställa att den tänkta fastigheten är "säljklar" genom en så kallad due-dilligence, vilket innebär en genomgång av eventuella tillstånd, detaljplan, fastighetsbildning, bygglov, ordning på hyreskontrakt osv. I denna process identifieras och värderas olika värdepåverkande aspekter knutna till fastigheten.

Vidare behöver man ta ställning till hur fastigheten ska säljas. Försäljning av fastighet kan ske antingen direkt genom en ren fastighetsförsäljning, eller genom en försäljning av aktierna i ett bolag som äger fastigheten. Skillnaden är framförallt skattemässig. Vid ett eventuellt beslut i kommunfullmäktige att försäljningar ska verkställas, bör KF överväga om ett sådant beslut även ska innefatta ett uppdrag till säljarna att vid behov förvärva lagerbolag, paketera fastigheterna samt överlåta aktierna. Skatt- och momsfrågor hänförliga till avyttringen måste också hanteras i ett tidigt skede. Även frågor kopplade till hantering av allmänna handlingar behöver beaktas.

## Bedömning avseende önskade effekter i KF:s budget

### ✓ *Minska antal bolag*

Avyttring av kommersiella fastigheter som har identifierats i föreliggande utredning bidrar inte till målet om att minska antalet bolag.

### ✓ *Minska risktagande*

Riskbedömningen skiljer beroende på vilken nivå analysen görs på. Den sammantagna bedömningen är att den finansiella risken för koncernen Göteborgs Stad minskar genom lägre skuldsättning totalt. Bolagens kommersiella risker minskar genom lägre marknadsexponering. Vidare reduceras risken för vakans, även om risken i dagsläget är marginell. Genom minskat årligt resultat i bolagen reduceras möjligheten till vinstuttag. För Göteborgs Lokaler och för Higab ökar riskexponeringen till följd av minskad intjäningsförmåga. Risken för agerande utanför den kommunala kompetensen bedöms minska.

### ✓ *Undvika att agera på konkurrensutsatta marknader*

Genom en avyttring av kommersiella fastigheter bedöms risker som följer av att agera på en konkurrensutsatt marknad reduceras.

### ✓ *Frigöra medel*

Uppfyller målet.

## Remiss till berörda bolagsstyrelser

Stadshuset har på uppdrag av fullmäktige identifierat fastigheter som kan vara aktuella för försäljning och som ägs av bolagen inom lokalkoncernen. Utredningen har genomförts i nära samverkan med tjänstepersoner i de berörda bolagen. För att säkerställa ett allsidigt belyst beslutsunderlag, delaktighet och transparens vill Stadshuset ge bolagsstyrelserna i de berörda bolagen möjlighet att lämna synpunkter till Stadshuset innan slutligt beslut.

Styrelsernas remissvar ska särskilt behandla följande frågor:

- Ser styrelsen några ytterligare aspekter och förutsättningar som behöver beaktas som utgångspunkt för de slutsatser och ställningstaganden som redovisas i Stadshusets utredning (se bilaga 1)?
- Gör styrelsen andra bedömningar avseende vilka fastigheter som är möjliga att avyttra? Finns det ytterligare fastigheter som enligt styrelsen kan avyttras? Svaret ska motiveras.

## Remiss till fastighetsnämnden

Enligt stadens riktlinjer för överlåtelser av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen genom fastighetsnämnden ska fastighetsnämnden ges möjlighet att förvärva fastighet som bolaget planerar att avyttra innan försäljningen annonseras på marknaden.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> KF 2018-06-07 § 15, Göteborgs Stads riktlinje vid överlåtelse av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen genom fastighetsnämnden

Rutinen innebär att bolaget ska skicka en skriftlig förfrågan till fastighetsnämnden om staden har ett intresse av att förvärva den aktuella fastigheten. Fastighetsnämnden ska lämna skriftligt besked till bolaget inom två månader efter att frågan har inkommit till förvaltningen. Svaret ska lämnas oaktat om fastighetsnämnden bedömer att fastigheten bör förvärvas eller inte. Om det inte framgår av svaret att fastighetsnämnden avser göra affären har bolaget rätt att sälja fastigheten på marknaden. Av beslutsunderlaget till styrelsen i det aktuella bolaget ska det framgå att kommunikation har skett mellan bolaget och fastighetskontoret.

Fastighetsnämnden ombeds att behandla följande fråga:

- Finns det strategiska skäl för staden att förvärva någon av fastigheterna på listan?  
Svaret ska motiveras.

Efter det att remissvaren har inkommit och beaktats avser Stadshuset att hemställa ärendet till fullmäktige för beslut.

Eva Hessman

Vd, Göteborgs Stadshuset AB





# **Rapport: Förutsättningar för och konsekvenser av att avyttra kommersiella fastigheter inom Lokalkoncernen**

# Innehåll

Sammanfattning .....	4
1 Inledning.....	5
Syfte och mål.....	5
Definition av centrala begrepp .....	5
Avgränsningar .....	6
Metod och tillvägagångssätt.....	8
Hörande med Fastighetsnämnden .....	8
KF:s uppdrag om effektivare nyttjande av lokalkoncernens fastighetsbestånd.....	9
Rapportens disposition .....	9
2 Göteborgs fastighetsmarknad .....	10
Kontorsmarknaden Göteborg .....	10
Industri .....	10
Hyresnivåer .....	10
Vakanser.....	11
3 Lokalkoncernen .....	12
Higab AB.....	12
Finansiell ställning .....	13
Fastighetsbestånd.....	14
Förvaltnings AB GöteborgsLokaler .....	15
Finansiell ställning .....	15
Fastighetsbestånd.....	17
Göteborgs Stads Parkerings AB .....	17
Finansiell ställning .....	18
Fastighetsbestånd.....	18
4 Analys per bolag.....	20
Higab .....	20
Scenario 1: Fastigheter identifierade som möjliga att avyttra .....	21
Konsekvensanalys .....	21
Scenario 2 – Industribyar .....	22
Konsekvensanalys .....	22
GöteborgsLokaler .....	24
Kommentar till bilden ovan:.....	24
Scenario 1: Fastighet med extern hyresgäst, ej torgfastighet .....	24
Konsekvensanalys .....	24

Parkeringsbolaget .....	26
Kommentar till bilden ovan:.....	26
Scenario 1: Ej för uppdraget strategiska parkeringsfastigheter .....	26
Konsekvensanalys .....	26
Legala aspekter .....	28
Göra fastigheten ”säljklar” .....	28
Försäljningsalternativ .....	28
Allmän handling.....	28
5 Stadshus samlade analys .....	30
Försäljningens konsekvenser för bolagens uppdrag.....	30
Försäljningens konsekvenser för bolagens personal .....	30
Försäljningens ekonomiska konsekvenser .....	31
Bedömning avseende effektmål formulerade av fullmäktige.....	34

## Sammanfattning

Göteborgs Stadshus AB (Stadshus) har fått i uppdrag av fullmäktige i Budget 2019 och i Budget 2020 att genomföra försäljning av tillgångar i Stadshuskoncernen. Föreliggande utredning syftar till att belysa förutsättningar för och konsekvenser av försäljning av kommersiella fastigheter som ägs av bolagen inom Lokalkoncernen. De bolag som berörs är Higab AB, Förvaltnings AB Göteborgs Lokaler och Göteborgs Stads Parkerings AB. Fastigheter som ägs av Älvstranden Utveckling AB har exkluderats i utredningen.

Arbetet har genomförts i nära samverkan med tjänstepersoner från de berörda bolagen och med stadsledningskontoret. Utredningen har valt att inte fördjupa konsekvensanalysen för de fastigheter som utgör *kärnan* i respektive bolags uppdrag så som det är formulerat i nuvarande bolagsordning och ägardirektiv.

Utifrån de förutsättningar som analysen tar sin utgångspunkt ifrån har totalt 38 fastigheter identifierats som möjliga att avyttra, till ett uppskattat marknadsvärde om cirka 2,2 mdkr och ett övervärde om cirka 1,5 mdkr. Utredningen har analyserat vilka konsekvenser som avyttring av dessa fastigheter bedöms innebära för respektive bolags uppdrag, personal och ekonomi. Utöver det belyser utredningen finansiella konsekvenser för Stadshuskoncernen och totalt för kommunkoncernen. I Budgeten har fullmäktige uttryckt önskade effekter kopplat till uppdraget om försäljning av tillgångar inom Stadshuskoncernen, det handlar om att frigöra medel, minska antal bolag, minska risktagande samt undvika agerande på konkurrensutsatta marknader. Dessa effektmål utgör också kriterier för bedömning och för den samlade analysen.

Sammantaget konstaterar Stadshus att avyttringen ökar risknivån i de enskilda bolagen, särskilt i Higab och Göteborgs Lokaler. Resultatrisknivån minskar när konsekvenserna bedöms på en övergripande Stadshuskoncernnivå där den totala resultatrisknivån bedöms vara hanterbar. Vidare innebär avyttringen att den finansiella risken minskar på kommunkoncernnivån i det fall frigjort kapital och realisationsvinster från försäljningen konsolideras. Ytterst är det upp till ägaren, fullmäktige, att ta ställning till var i kommunkoncernen resultatriskerna ska hanteras.

Samtidigt innebär effekten av försäljningen att uppskattningsvis 2,2 mdkr skulle kunna frigöras och användas för att minska lån, investera i Stadshuskoncernen, användas för att hantera fullmäktiges uppdrag till Stadshus om en utdelningsnivå på 540 mnkr för åren 2020–2022 och kapitaltillskott till underskottsbolag.

# 1 Inledning

Denna utredning utgör ett av flera delprojekt inom ramen för uppdraget till Stadshus AB (Stadshus) i kommunfullmäktiges budget för 2019 som avser försäljning av tillgångar i Stadshuskoncernen.<sup>1</sup> I Budget 2020 fick Stadshus i uppdrag att fortsätta med att utreda och genomföra försäljning av tillgångar inom koncernen.<sup>2</sup>

## Syfte och mål

Styrelsen i Stadshus beslutade 2019-08-26 om delprojektdirektiv för Lokalkoncernen. I direktivet fastslogs att genomlysningen skulle genomföras i tre delar och avrapporteras vid två tillfällen:

1. Genomlysning av koncernstrukturen (juni 2020)
2. Utredning av förutsättningar för och konsekvenser av försäljning, avveckling och omvandling till nämnd av verksamheter/bolag inom lokalkoncernen (juni 2020)
3. Utredning av förutsättningar och konsekvens av försäljning av kommersiella fastigheter som ägs av bolagen inom lokalkoncernen (dec. 2019)

Föreliggande utredning syftar till att belysa förutsättningar för och konsekvenser av försäljning av kommersiella fastigheter (punkt 3).

Av fullmäktiges budget 2019 kan följande utläsas vad gäller önskade effekter:

- ✓ Frigöra medel
- ✓ Minska antal bolag
- ✓ Minska risktagande
- ✓ Undvika att agera på konkurrensutsatta marknader

Ovanstående effektmål utgör kriterier för bedömning och den samlade analysen.

## Definition av centrala begrepp

Syftet med föreliggande utredning är att belysa förutsättningar för och konsekvenser av försäljning av kommersiella fastigheter som ägs av bolagen inom lokalkoncernen. Två begrepp bedöms som centrala och förklaras närmare:

### ***Kommersiell fastighet***

Med *kommersiell fastighet* avses i denna rapport sådan fastighet som ägs i syfte att generera intäkter genom uthyrning till hyresgäster.<sup>3</sup> Definitionen inrymmer bland annat kontors-, detaljhandels-, fabriks-, hotell-, logistik-, och samhällsfastigheter (som vård, skola och omsorg).<sup>4</sup>

<sup>1</sup> KF 2018-11-22 § 11. Uppdraget till Stadshus lyder: *Förbereda försäljning av hela, eller delar av bolag samt mark och fastighetsinnehav inom koncernen.*

<sup>2</sup> KF 2019-11-13 § 4, Budget 2020 och flerårsplaner 2021–2022

<sup>3</sup> Vi väljer att följa Finansinspektionens definition, se exempelvis rapporten ”Den kommersiella fastighetsmarknaden och finansiell stabilitet”, den 28 maj 2019

<sup>4</sup> Även bostadsfastigheter som har fler än tre bostadsenheter (lägenheter) för uthyrning till annan person än ägaren själv, definieras som kommersiella av Finansinspektionen. Då denna typ av fastigheter inte ägs av bolagen inom lokalkoncernen är kategorin inte relevant för utredningen.

## **Marknadsvärde**

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid ett visst givet tillfälle, den s.k. värdetidpunkten.

Marknadsbedömningen sker vanligtvis genom en kombination av två metoder, ortsprismetoden och avkastningsmetoden. *Ortsprismetoden* innebär, enkelt uttryckt, att man jämför och analyserar värderingsobjektet med fastigheter med liknande egenskaper som har sålts på orten. Kortfattat innebär *avkastningsmetoden* att man i en avkastningskalkyl gör en prognos för framtida betalströmmar som värderingsobjektet genererar under den valda kalkylperioden. Kalkylresultatet beräknas som summan av nuvärdet av prognostiserade driftsnetton (hyresintäkter minus driftskostnader), eventuella räntebidrag och nuvärdet av det kalkylmässiga restvärdet vid slutet av kalkylperioden.

I rapporten presenteras marknadsvärden för bolagens fastighetsbestånd. Stadshus vill poängtera att det alltid finns en osäkerhet i bedömningen och att angivna marknadsvärden därför bör betraktas som en indikation. Varje fastighet är dessutom unik och det är svårt att förutse hur priset vid en försäljning kommer att falla ut.

## **Avgränsningar**

Bolagen inom lokalkoncernen (exklusive Älvstranden Utveckling AB) äger totalt ca 210 fastigheter. Enligt definitionen är kommersiell fastighet en fastighet som genererar intäkter genom uthyrning till hyresgäst. Det innebär att alla fastigheter som ägs av bolagen inom lokalkoncernen per definition är kommersiella. Utredningen har under arbetets gång valt att inte fördjupa konsekvensanalysen för de fastigheter som utgör *kärnan* i respektive bolags uppdrag.<sup>5</sup> Skälet till det är att en förändring av bolagens nuvarande grunduppdrag enligt ägardirektiv och bolagsordning inte ingår i föreliggande utredning. För att kunna ringa in fastigheter som kan vara aktuella försäljning har vi gjort följande avgränsningar:

### **Älvstranden Utveckling**

Utredningen har valt att avgränsa bort fastigheter som ägs av Älvstranden Utveckling. Förklaringen ligger i att Älvstrandens uppdrag som ett exploaterings- och utvecklingsbolag skiljer sig väsentligt från de övriga tre bolagen inom lokalkoncernen. Bolaget ska enligt ägardirektivet inte äga några förvaltningsfastigheter. Bolaget har genom åren kontinuerligt sålt färdigutvecklade fastigheter både inom staden och till externa marknaden<sup>6</sup>. Det medför att Älvstrandens fastighetsbestånd idag till allra största delen är klassificerat som exploateringsfastigheter. Fastighetstransaktioner, som är ett av bolagets verktyg att förverkliga vision Älvstaden, är en del av Älvstrandens löpande verksamhet. Bolagets styrning handlar om att balansera ekonomin och övrig verksamhet så att nyttjandet av bolagets tillgångar maximeras i relation till att Älvstaden växer fram. Att tidigarelägga försäljning av någon av bolagets exploateringsfastigheter kan därför få stor inverkan på bolagets verksamhet och möjlighet att fullfölja sitt uppdrag.

---

<sup>5</sup> Bolagens uppdrag är formulerade i gällande bolagsordningar och ägardirektiv. Fullmäktige kan naturligtvis besluta att ändra ett bolags uppdrag genom ändring av bolagsordning och ägardirektiv.

<sup>6</sup> Enligt uppgift har bolaget sålt 28 fastigheter sedan 2014 och för närvarande ingår 19 fastigheter i försäljning.

## ***Higab***

Bolagets uppdrag är att tillgodose stadens egna behov av specialfastigheter och strategiska fastigheter och dessutom tillhandahålla lokaler till föreningsliv, kulturverksamhet och mindre företag. Higab har också ett särskilt ansvar för att vårda de kulturhistoriskt värdefulla byggnader som ingår i beståndet. Bolaget äger totalt 161 fastigheter<sup>7</sup>, de största hyresgästerna är Göteborgs Stad (46 %), Västra Götalandsregionen (32 %) och staten (14 %). Av bolagets fastigheter finns ca 120 med i Göteborgs Stads bevarandeprogram, av dessa är 31 byggnadsminnesförklarade.

Higab har ett brett uppdrag och en varierad fastighetsportfölj vilket gör det svårt att på ett enkelt sätt identifiera fastigheter aktuella för försäljning. Under utredningens gång har två grupper av fastigheter utkristalliserats som möjliga att sälja, nämligen kontorsfastigheter med extern hyresgäst och industribyar.

## ***GöteborgsLokaler***

Bolagets kärnuppdrag är att förvalta och utveckla kommersiella lokaler för handel och service, kontor och offentlig verksamhet, i syfte att åstadkomma lokala och välfungerande handels- och mötesplatser till nytta för de boende, verksamma och besökare i närområdet. De flesta av bolagets totalt 39 fastigheter är belägna vid lokala torgen, t.ex. Tuve torg, Bergsjö Centrum och Kortedala torg. Hyresgäster är livsmedel, enklare matställen, frisör, skomakare, fruktaffär, Göteborgs Stads verksamheter och regionen. Göteborgs Stad är den klart största hyresgästen (förhyr kontor i ytterområden, skolor, bibliotek, äldreboenden mm) och står för ca 40 % av hyresintäkterna. Hyressättningen av stadens verksamheter ligger i ”den nedre delen av ett marknadsintervall”, i vissa fall baseras en del av hyran på självkostnad. En försäljning av handels- och servicefastigheter vid de lokala torgen skulle få stora konsekvenser för bolagets grunduppdrag. Ytterligare en konsekvens som bedöms av bolaget skulle bli att hyresnivån för stadens verksamheter skulle öka efter en försäljning till extern part med uppskattningsvis 15–20 mnkr årligen.

Stadshuset uppfattar den politiska viljeriktningen som att GöteborgsLokaler ska finnas kvar för att ta hand om och utveckla de lokala torgen, inte minst mot bakgrund av budgetbeslutet som innebär att GöteborgsLokaler ska flyttas över till Förvaltnings AB Framtiden.<sup>8</sup> Utredningen har avgränsat bort bolagets fastigheter vid lokala torgen.

## ***Parkeringsbolaget***

Bolagets uppdrag är att genom ett aktivt agerande inom parkeringsverksamheten vara en aktör i syfte att stärka stadsutvecklingen och Göteborgs roll som regioncentrum. Bolagets verksamhet har historiskt till stor del bedrivits på stadens markreserv. Detta innebär att bolaget haft och har en löpande dialog med berörda parter inom stadsutveckling i staden för att i ett tidigt skede identifiera fastigheternas roll i kommande stadsutveckling.

En stor del av bolagets totalt ägda 17 fastigheter<sup>9</sup> är aktuella inom såväl pågående som framtida stadsutvecklingsprojekt. Det finns en uttryckt önskan från Fastighetskontoret att förvärva bolagets fastigheter i ett tidigt skede av stadsutvecklingsprocessen för att säkerställa stadens del av exploateringsvinsten. För fem fastigheter pågår konkreta samtal

---

<sup>7</sup> Varav 9 inte ägs av Higab utan arrenderas av staden.

<sup>8</sup> KF 2019-11-13 § 4, Budget 2020 och flerårsplaner 2021–2022

<sup>9</sup> Totalt äger bolaget 23 fastigheter/byggnader, 6 av dessa ligger på mark som arrenderas av staden.

om övertagande och för fyra fastigheter har bolaget kännedom om att de kommer att bli aktuella i framtida projekt. Ytterligare tre av bolagets fastigheter ingår i utredningen av evenemangsområdet (s.k. arenaprojektet). Exempelvis är fastigheten Gårda 32:52 (Focushuset) en av nyckelfaktorerna för utvecklingen av framtida evenemangsområdet.

Mot bakgrund av ovanstående bedöms fastigheter som ingår eller kommer att ingå i planerade stadsutvecklingsprojekt som olämpliga att, i dagsläget, avyttras externt. Analysen kan vid behov omprövas beroende på vilken väg staden väljer i de olika stadsutvecklingsprojekten.

### **Metod och tillvägagångssätt**

Utredningen har genomförts i nära samverkan med tjänstepersoner från de berörda bolagen och med stadsledningskontoret. Berörda bolagsstyrelser har vid ett tillfälle under hösten fått information om utredningen från Stadshus och givits möjlighet till inspel. Respektive bolagsledning har löpande informerat sina medarbetare. Inom ramen för utredningen har dialog även förts med tjänstepersoner på fastighetskontoret.

Higab har bistått utredningen med aktuell analys över Göteborgs fastighetsmarknad, genomförd av Newsec (se kap. 2).

För att kunna utreda förutsättningar för och konsekvenser av försäljning av fastigheter har vi genomfört utredningen i flera steg. Nedan beskrivs tillvägagångssättet:

- 1) Kartläggning av respektive bolags fastighetsinnehav med följande parametrar; uppskattat marknadsvärde, bokfört värde, driftnetto, yta och hyresgäst (kommun > 50 %, extern).
- 2) Kategorisering av fastigheter utifrån olika användningsområden:
  - Kontorsfastighet
  - Samhällsfastighet (vård, skola, omsorg)
  - Exploaterings/utvecklingsfastighet (egen fastighet under utveckling)
  - Arena
  - Handel och service
  - Offentlig ändamålsfastighet (t.ex. museum, brandstation mm)
  - Fastighet i pågående stadsutveckling (drivet av stadens exploatering)
  - Parkeringsfastighet
  - Övrigt
- 3) Sammanslagning av kategorier till några få scenarier per bolag. Avgränsning och identifiering av fastigheter/grupper av fastigheter som skulle kunna vara föremål för försäljning.
- 4) Analys av scenarier i relation till respektive bolags nuvarande uppdrag, ekonomi och personal.
- 5) Samlad analys för Stadshus.

### **Hörande med Fastighetsnämnden**

Enligt stadens riktlinjer för överlåtelse av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen genom fastighetsnämnden ska fastighetsnämnden ges möjlighet att förvärva



fastighet som bolaget planerar att avyttra innan försäljningen annonseras på marknaden.<sup>10</sup> Rutinen innebär att bolaget ska skicka en skriftlig förfrågan till fastighetsnämnden om staden har ett intresse av att förvärva den aktuella fastigheten. Fastighetsnämnden ska lämna skriftligt besked till bolaget inom två månader efter att frågan har inkommit till förvaltningen. Svaret ska lämnas oaktat om fastighetsnämnden bedömer att fastigheten bör förvärfvas eller inte. Om det inte framgår av svaret att fastighetsnämnden avser göra affären har bolaget rätt att sälja fastigheten på marknaden.

Inom ramen för utredningen har dialog förts med tjänstepersoner vid fastighetskontoret. Utredningen avser att föreslå styrelsen i Stadshus AB att remittera listan på fastigheter som kan vara aktuella för försäljning till fastighetsnämnden för hörande.

### **KF:s uppdrag om effektivare nyttjande av lokalkoncernens fastighetsbestånd**

Ett tidigare uppdrag från fullmäktige har relevans för föreliggande utredning, nämligen uppdraget från 2014 om effektivare nyttjande av fastighetsbeståndet inom lokalkoncernen.<sup>11</sup> Higab har tillsammans med dotterbolagen genomfört en genomlysning av fastighetsinnehavet och de fastigheter som av styrelsen i respektive bolag bedömdes vara lämpliga att avyttra, flytta inom lokalkoncernen eller överföras till kommunen, återrapporterades tillbaka till fullmäktige och beslutades den 2 juni 2016.<sup>12</sup> Rapporten innehöll två olika listor; a) fastigheter som ska avvecklas/överlåtas inom en femårsperiod och b) fastigheter som ska avvecklas på längre sikt. Vid samma möte beslutade fullmäktige, utifrån ett tilläggsyrkande från M, L, KD, att ge bolagen inom lokalkoncernen i uppdrag att värdera och redovisa motiven för att behålla de fastigheter som inte ingår i koncernens samlade avvecklingsplan på kort och lång sikt. Detta uppdrag avrapporterades till fullmäktige i februari 2018.<sup>13</sup>

Bolagen inom lokalkoncernen har sedan beslutet i fullmäktige år 2016 arbetat med att verkställa uppdraget. Aktuell status framgår av tabell sist i rapporten.

### **Rapportens disposition**

Rapporten inleds med en översiktlig analys av Göteborgs fastighetsmarknad, se kapitel 2.

Kapitel 3 är en faktabeskrivning av bolagen som ingår i lokalkoncernen med avseende på uppdrag och organisation, finansiell ställning och fastighetsbestånd.

I kapitel 4 görs en analys av förutsättningar för och konsekvenser av försäljning av bolagens fastigheter. Som ett första steg i analysen identifieras scenarios för försäljning. I nästa steg analyseras konsekvenser för respektive bolags uppdrag enligt ägardirektiv och bolagsordning, finansiella ställning och personal. En generell beskrivning av legala aspekter med relevans för försäljning av fastigheter återges i slutet av kapitlet.

Kapitel 5 innehåller Stadshus samlade analys.

---

<sup>10</sup> KF 2018-06-07 § 15, Göteborgs Stads riktlinje vid överlåtelse av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen genom fastighetsnämnden

<sup>11</sup> KF 2014-06-05 § 10

<sup>12</sup> KF 2016-06-02 § 19, Förslag till effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom Göteborgs Stadshus AB:s lokalkluster

<sup>13</sup> KF 2018-02-25 § 25

## 2 Göteborgs fastighetsmarknad

Källa: Newsec (2019-11-01)

### Kontorsmarknaden Göteborg

Den kommersiella kontorsmarknaden i Göteborgsregionen omfattar en kontorsstock som uppgår till ca 4,8 miljoner m<sup>2</sup>. Här ingår även närliggande kommuners kontorsstock, så som Mölndal och Partille. Områdena inom CBD (central business district) kommer under 2019 att omfatta strax under 900 000 m<sup>2</sup> kontor och innefattar Lilla Bommen, Inom Vallgraven, del av Gullbergsvass, Nordstaden och Avenyn. Under flera år har det varit ett underskott på moderna och effektiva kontorslokaler inom CBD, vilket har varit en av de drivande faktorerna till de ökade hyresnivåerna.

Wallenstam utvecklar idag ett nytt kontorshus på Lorensbergsgatan, en parallellgata till Avenyn, vilken resulterar i 3 400 m<sup>2</sup> ny kontorsyta som färdigställdes under tredje kvartalet 2019. I Gullbergsvass driver Vasakronan projektet Platinan, strax intill det nya brofästet. Detta ska resultera i 35 000 m<sup>2</sup> kontor, utöver en hotelldel. Projektet var tidigare uppdelat på två etapper men Vasakronan kommer nu att uppföra hela projektet i en etapp, och beräknas vara färdig under årsskiftet 2020/2021. Jernhusen driver projektet Region City, vilket bland annat ska ge två nya kontorsbyggnader. Först ut är Jubileumstornet vilket väntas omfatta 19 000 m<sup>2</sup> och stå färdigt under 2023. Detta är en förskjutning av tidsplanen med två år. Nästa etapp ska resultera i Älvtornet som ska blir 17 000 m<sup>2</sup> kontor vilket även blivit uppskjutet. Byggnaden ska vara färdigställd under år 2024. Projektet har dock stött på ytterligare problem med markförhållandena i området och planförslaget ska korrigeras något. Det finns därmed risk för ytterligare förseningar.

### Industri

I Göteborg finns enligt Datscha<sup>14</sup> ca 7 miljoner kvadratmeter taxerad industriyta fördelat på ca 1 470 fastigheter. I denna siffra ingår dock fastigheter med flera typkoder och den taxerade ytan utgör då den totala ytan i fastigheten. Den största andelen industrilokaler återfinns på Hisingen med områden som Torslanda, Backa, Bäckebo och Säve. Därefter följer de södra delarna av kommunen med områden som Högsbo och Västra Frölunda.

Efterfrågan på industrilokaler i Göteborg är stor och större sammanhängande industriytor av god kvalitet är en bristvara. Vakansen för industrilokaler uppskattas av Newsec till 4 – 6 procent beroende på läge. Vakanser återfinns främst i de äldre delarna av beståndet samt där ytorna ligger i områden som inte är etablerade industriområden.

### Hyresnivåer

Kontorshyror har fortsatt gå något uppåt under den senaste tiden och prognosen är att de kan komma att fortsätta uppåt ett tag till. Efter andra kvartalet 2019 ligger marknadshyran strax under 3 000 kr/m<sup>2</sup> i CBD. Topphyresnivån inom CBD har även den rört sig under det senaste året och återfinns runt 3 500 – 3 600 kr/m<sup>2</sup>. Vasakronan har sagt att de räknar med hyror runt 4 000 kr/m<sup>2</sup> när deras projekt Platinan är klart och nyproduktionen kan möjligen ge en skjuts uppåt för topphyrorna. Marknadshyran för Innerstaden återfinns kring 2 600 kr/m<sup>2</sup>. Topphyran för Innerstaden bedöms även den har

---

<sup>14</sup> Datscha samlar in och tillhandahåller aktuell fastighetsrelaterad data samt strukturerar, matchar, aggregerar och tillgängliggör datan i ett gränssnitt.

ökat något och återfinns runt 3 000 kr/m<sup>2</sup>. Även dessa hyror bedöms komma att öka något under det kommande året.

Norra Älvstranden och framför allt Lindholmen har kommit att bli ett av stadens bästa kontorslägen, vilket ger en fortsatt uppgång för hyresnivån. Marknadshyran återfinns kring 2 250 kr/m<sup>2</sup>. Topphyror i Norra Älvstranden bedöms ligga kring 2 900 kr/m<sup>2</sup>. Geelys nya innovationscenter kommer att friställa flertalet kontorslokaler och det kan möjligen påverka hyresutvecklingen negativt. Det kan dock också ge fler aktörer möjlighet att etablera sig på Lindholmen och därmed öka dess status ytterligare.

### **Vakanser**

Under flera år har det varit svårt att få tillgång till moderna kontor i bra lägen i Göteborg och det gäller fortfarande. Det finns samtidigt vissa frågetecken kring om all planerad nyproduktion kommer kunna hyras ut och om effekten av detta blir högre vakansgrader. Samtidigt finns det en möjlighet i och med nyproduktionen att få nya topphyror, vilket kan dra med övriga beståndet uppåt. Enligt Business Region Göteborg finns det idag 150 000 personer i Göteborgsregionen som är kontorssysselsatta, uppskattningen är att den siffran kommer öka till 250 000 personer vid år 2035.

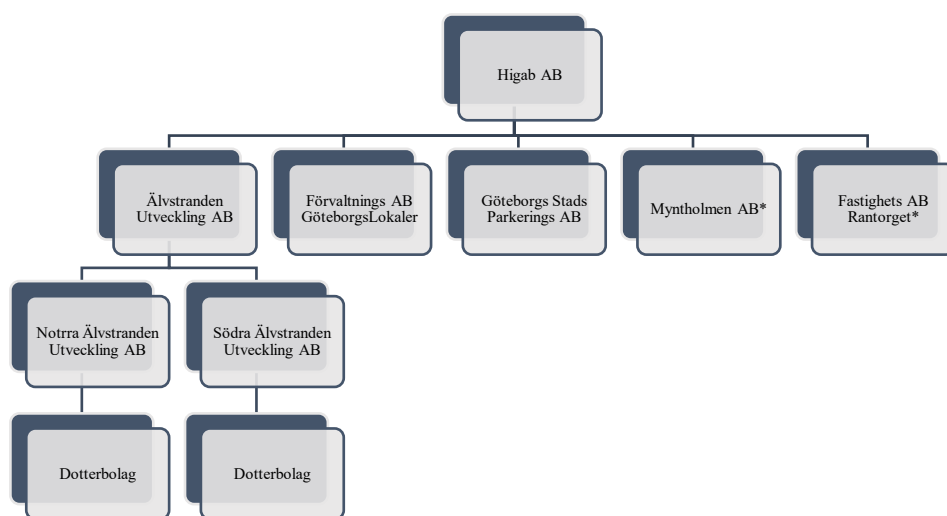
Vakansgraden i CBD är fortsatt väldigt låg och bedöms stanna på låga nivåer framöver. I dagsläget återfinns vakansgraden ned mot 3,0 %. Det är fortsatt svårt att hitta moderna kontorslokaler över 1 000 m<sup>2</sup> inom CBD vilket påverkar Innerstaden positivt. Även efterfrågan på lokaler i Innerstaden är god och vakansgraden under det andra kvartalet 2019 återfinns runt 4,0 %.

### 3 Lokalkoncernen

I avsnittet beskrivs bolagen inom lokalkoncernen med utgångspunkt i bolagens uppdrag så som det är formulerat i bolagsordning och ägardirektiv, organisation, finansiell ställning och fastighetsbestånd.

Lokalkoncernen består av Higab AB (nedan Higab) som är moderbolag i koncernen samt de verksamhetsdrivande dotterbolagen Förvaltnings AB GöteborgsLokaler (nedan GöteborgsLokaler), Älvstranden Utveckling AB (nedan Älvstranden) och Göteborgs Stads Parkerings AB (nedan Parkeringsbolaget).<sup>15</sup>

Organisationsskiss:



\* Kommentar Mynholmen: bolaget har till föremål att äga fastigheter som avyttras/förvärvas via bolag.

\* Kommentar Fastighets AB Rantorget: bolaget kommer att avyttras till VGR vid årsskiftet 2019/2020. I bolaget finns två fastigheter (Spårvagnshallen i Gårda samt Margretebergsdepån).

#### Higab AB

Bolaget bildades år 1966 i syfte att ”förvärva fastigheter eller uppföra byggnader, där hantverkare och industriidkare kan beredas för sina rörelser lämpliga lokaler.” Enligt Higabs nuvarande ägardirektiv<sup>16</sup> ska bolaget aktivt medverka i utvecklingen av Göteborgs Stad som ett av stadens strategiska verktyg inom fastighetsområdet.

Bolaget ska tillgodose stadens egna behov av specialfastigheter och strategiska fastigheter och dessutom tillhandahålla lokaler till föreningsliv, kulturverksamhet och mindre företag. Higab har också ett särskilt ansvar för att vårda de kulturhistoriskt värdefulla byggnader som ingår i beståndet. Higab ska agera proaktivt genom nyproduktion, utveckling, förvärv och avyttring av fastigheter. Bolaget ska säkerställa fastigheternas långsiktiga värde och brukbarhet och att bolagets ekonomiska ställning möjliggör ett långsiktigt och uthålligt agerande.

<sup>15</sup> Göteborgs Stadshus äger 100 % av aktierna i Higab AB som i sin tur 100 % av aktierna i Älvstranden Utveckling AB, Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Göteborgs Stads Parkerings AB och Mynholmen AB. Älvstranden Utveckling AB är moderbolag i Älvstrandkoncernen med två helägda dotterbolag som i sin tur äger sammanlagt 21 dotter- och dotterdotterbolag (paketerade fastigheter i bolag).

<sup>16</sup> KF 2017-01-26 § 13, Ägardirektiv för Higab AB

Higab är organiserat utifrån uppdraget att äga, förvalta och utveckla fastigheterna. Bolaget har runt 90 anställda.

### Finansiell ställning

Marknadsvärdet på bolagets fastigheter (totalyta 690 tkvm) uppskattas till ca 11 800 mkr, bokfört värde är ca 5 400 mkr.<sup>17</sup>

<b>Resultat</b>	<b>2018</b>
Intäkter	740 485
Driftskostnader	-299 653
<b>Driftsnetto</b>	<b>404 832</b>
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-190 058
<b>Bruttoresultat</b>	<b>214 774</b>
Realisationsresultat sålda fastigheter	5 286
Försäljnings- och administrationskostnader	-39 792
<b>Rörelseresultat</b>	<b>180 268</b>
Finansnetto	-37 444
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>142 824</b>
Bokslutsdispositioner	-30 275
Skatt på årets resultat	-16 981
<b>Årets resultat</b>	<b>95 568</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>	
Anläggningstillgångar	7 237 441
Omsättningstillgångar	75 083
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>7 312 524</b>

	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	
Eget kapital	1 918 199 <sup>18</sup>
Obeskattade reserver	2 092
Avsättningar	49 876
Skulder	5 342 357
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>7 312 524</b>

<sup>17</sup> Siffrorna inkluderar fastigheten Rantorget.

<sup>18</sup> Varav fritt eget kapital 1 800 599

## Nyckeltal i sammandrag

	2018	2017	2016	2015	2014
Hysesintäkter, mnkr	740	735	747	701	713
Bruttoresultat, mnkr	215	250	243	197	20
Årets resultat efter skatt, mnkr	96	147	92	81	-59
Bokfört värde fastigheter, mnkr	4 995	4 681	4 400	4 285	4 251
Eget Kapital, mnkr	1 918	1 724	1 509	1 352	1 191
Räntebärande skulder, mnkr	4 974	4 721	4 571	4 427	4 746
Ej räntebärande skulder, mnkr	329	448	473	328	505
Taxeringsvärde, mnkr	2 194	2 121	2 089	1 732	1 700
Antal lokaler	1 036	1 047	1 039	1 013	1 003
Förvaltd yta, m2	643 831	643 819	644 195	603 627	605 923
Medelhya lokaler, kr/m2	1 119	1 092	1 041	1 120	1 141
Driftsnetto kr/m2	567	536	539	486	404
Vakansgrad lokaler brutto, %	6,7	6,5	6,4	7,6	6,1
Soliditet, %	26,2	24,9	22,6	21,2	19,0
Räntetäckningsgrad, ggr	6,0	6,1	3,6	2,9	3,1
Bruttovinstmarginal, %	54,7	52,4	50,9	41,7	45,3
Fastigheternas direktavkastning, %	9,4	9,1	9,0	7,9	8,8
Avkastning på total kapital, %	3,5	4,8	3,3	2,7	0,3
Avkastning på sysselsatt kapital, %	2,6	3,7	3,4	2,8	Neg

### Fastighetsbestånd

Bolaget har ett fastighetsbestånd på ca 690 000 m<sup>2</sup> (inkl. Rantorget) fördelat på 161 fastigheter/resultatenheter. De lokaler som finns i fastigheterna hyrs till 46 % av kommunen eller kommunala bolag, 14 % av staten, 8 % av Västra Götalandsregionen samt 32 % av övriga kunder. Av bolagets fastigheter finns ca 120 med i Göteborgs Stads bevarandeprogram varav 31 är byggnadsminnesförklarade. En stor del av bolagets fastighetsbestånd kommer från en överföring av ca 100 kulturfastigheter från fastighetsnämnden år 1991 (bland annat kvarteret Högvakten, Rådhuset samt flertalet av stadens museer).

Tabell: Kategorisering av fastigheter – Higab

Kategori	Kommentar
Kontorsfastighet	Stor del av fastigheterna förhyrs av staden - Härlanda Park, Kronans Bryggeri, Rådhuset m fl. Yta 134 957, antal 32.
Samhällsfastighet (vård och skola)	Flera av fastigheterna förhyrs av GU och finns med på avvecklingsuppdrag från KF 2016. Yta 153 642, antal 32.
Exploaterings/utvecklingsfastighet	Två markområden - Sankt Sigfridsgatan samt större område mellan Kvibergs kaserner och Kortedala. Yta 3 472, antal 2.
Arena	Stadens mer kända arenor - Ullevi, Gamla Ullevi, Scandinavium samt Valhallabadet/Sport. Yta 98 985, antal 8.
Handel och service	Stora Saluhallen, Feskekôrka, restauranger och hotell (t ex Restaurang Trädgår'n och Hotell Eggers). Yta 15 434, antal 12.
Offentlig ändamålsfastighet	Stor del förhyrs av staden - Konstmuseet, Stadsbiblioteket, Stadsteatern, Allégården. Yta 108 231, antal 16.
Fastighet i pågående stadsutveckling	T.ex. Fiskhamnen, Slakthuset, Partihallarna, Skeppsbron 4. Yta 54 872, antal 16.
Parkeringsfastighet	Ej relevant
Övrigt	Industribyar, Spårvagnsdepåer, Kulturmiljöer, Idrott (Kviberg). Yta 117 193, antal 59.

## Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

GöteborgsLokaler bildades år 1996 i syfte att äga och förvalta beståndet av kommersiella lokaler inom Framtidenkoncernen. Enligt ägardirektivet<sup>19</sup> ska bolaget förvalta och utveckla det egna fastighetsbeståndet samt bedriva externförvaltning för bolagen inom lokalkoncernen, Framtidenkoncernen och stadens förvaltningar. Bolaget ska i första hand utveckla kommersiella lokaler för handel och service, kontor och offentlig verksamhet, i syfte att åstadkomma lokala och välfungerande handels- och mötesplatser till nytta för de boende, verksamma och besökare i närområdet. GöteborgsLokaler ska genom ett ömsesidigt samarbete med andra fastighetsägare och övriga intressenter arbeta för trygghets- och trivselskapande åtgärder på handelsplatserna.

Bolaget ska vara en betydelsefull aktör på fastighetsmarknaden genom att värna och aktivt arbeta för att utveckla kommersiella fastigheter samt tillhandahålla specialistkompetens inom sitt verksamhetsområde. När nya bostadsområden planeras av kommunala aktörer är bolagets uppdrag att utforma de kommersiella bostadsnära handels- och serviceytorna på ett utifrån hållbarhetsperspektivets tre dimensioner väl fungerande sätt.

Utöver fastighetsförvaltning har GöteborgsLokaler också Framtidens IT som ger IT-support till Stadshuskoncernens fastighetsbolag. Antalet helårsarbetande uppgår till ca 65 varav 45 arbetar mot fastighetsförvaltning och 20 mot IT.

### Finansiell ställning

GöteborgsLokaler har med nuvarande fastighetsbestånd och förvaltningsuppdrag en stabil lönsamhet kring 10–15 mkr per år. Soliditeten uppgår till 38 % år 2018 men beräknas sjunka till 29 % pga. stora investeringar 2018–2020, vilket främst avser färdigställande av två fastigheter i Selma stad till en investering om ca 450 mnkr.<sup>20</sup> Vid 2018 års bokslut var bolagets egna kapital 455 633 kr, varav fritt eget kapital 392 068 kr.

Marknadsvärdet på bolagets fastigheter (totalyta 178 tkvm) uppskattas till ca 2 100 mnkr, bokfört värde är ca 1 200 mnkr.<sup>21</sup> Av förvaltat yta är ca 60 % förvaltningsuppdrag för andra bolag och förvaltningar inom staden. Denna förvaltning sker till självkostnad. Fastighetsbeståndet innehåller vissa fastigheter som ger god avkastning vilket möjliggör en aktiv förvaltning med fokus på hållbarhet för mindre lönsamma delar av innehavet.

---

<sup>19</sup> KF 2018-03-22 § 25, Ägardirektiv för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

<sup>20</sup> Den största investeringen i bolagets historia, en av fastigheterna är nytt stadsdelshus för SDN Norra Hisingen, den andra fastigheten innehåller större livsmedelsbutik och mindre butiker, parkering och kontor/vård.

<sup>21</sup> Inklusivt Selma stad

## Balans och Nyckeltal

Budget 2020

(belopp i tkr)

RR	2020	2019	2018	2017	2016
	(BU)	(P8)			
Intäkter	210 199	196 800	183 002	185 551	180 460
Driftskostnader	-135 733	-135 976	-171 549	-151 369	-131 425
<b>Driftsnetto</b>	<b>74 466</b>	<b>60 824</b>	<b>11 453</b>	<b>34 182</b>	<b>49 035</b>
Av- och nedskrivningar	-45 800	-38 707	-29 412	-33 175	-29 132
<b>Bruttoresultat</b>	<b>28 666</b>	<b>22 117</b>	<b>-17 959</b>	<b>1 007</b>	<b>19 903</b>
Realisationsresultat sålda fastigheter	0	0	0	-131	830
Centraladministration	-6 029	-5 672	-7 925	-8 376	-9 107
Övriga rörelseintäkter	34 070	32 620	32 229	25 746	27 285
Övriga rörelsekostnader	-33 165	-32 677	-26 696	-21 389	-19 768
<b>Rörelseresultat</b>	<b>23 542</b>	<b>16 388</b>	<b>-20 351</b>	<b>-3 143</b>	<b>19 143</b>
Finansnetto	-9 780	-3 298	-463	-287	-679
<b>Resultat före skatt och bokslutsdisp</b>	<b>13 762</b>	<b>13 090</b>	<b>-20 814</b>	<b>-3 430</b>	<b>18 464</b>

BR	2020	2019	2018	2017	2016
	(BU)	(P8)			
Anläggningstillgångar	1 357 415	1 273 215	1 093 981	892 653	783 619
Omsättningstillgångar	126 675	126 675	115 563	53 487	59 678
<b>Tillgångar</b>	<b>1 484 090</b>	<b>1 399 890</b>	<b>1 209 544</b>	<b>946 140</b>	<b>843 297</b>
Eget Kapital	435 840	422 078	455 633	430 315	419 532
Obeskattade reserver	32 685	32 685	30 845	25 688	22 166
Avsättningar	58 865	58 865	59 557	60 961	58 883
Långfristiga skulder räntebärande	840 000	840 000	240 000	240 000	240 000
Kortfristiga skulder räntebärande	70 438	0	308 459	53 366	0
Kortfristiga skulder	46 262	46 262	115 050	135 810	102 716
<b>Skulder och EK</b>	<b>1 484 090</b>	<b>1 399 890</b>	<b>1 209 544</b>	<b>946 140</b>	<b>843 297</b>

Nyckeltal*	2020	2019	2018	2017	2016
	(BU)	(P8)			
Rörelsemarginal	10%	7%	-9%	-1%	9%
Nettomarginal	6%	6%	-10%	-2%	9%
Kassalikviditet	109%	274%	27%	28%	58%
Soliditet	29%	30%	38%	45%	50%
Avkastning på sysselsatt kapital	2%	1%	-2%	0%	2%
Bokfört värde fastigheter	1 195 000	1 245 000	755 000	729 000	721 000
Marknadsvärde fastigheter	1 640 800	1 640 800	1 640 800	1 521 000	1 472 800
Intäkter från Göteborgs Stad	149 004	139 946	129 139	122 552	120 492
Intern nettoomsättning	61%	61%	60%	58%	58%
Kassaflöde från löpande verksamheten	59 562	51 797	8 598	29 750	47 600
Bruttoinvesteringar	130 000	277 000	235 000	150 000	58 000
Lönekostnader exkl arvoden	37 649	35 557	32 704	30 678	32 164
Anställda	66	62	59	59	61
Årsarbetare	66,0	62,0	59,0	59,0	61,0
Nöjd Medarbetar Index (NMI)	65	65	0	66	59
Hållbart Medarbetar Engagemang (HME)	75	75	0	75	71
Förvaltd lokalyta, kvm	439 000	437 000	432 000	435 000	432 000
Uthyrningsgrad förvaltd lokalyta	91%	91%	93%	93%	90%
Förvaltade p-platser, antal	1 609	1 609	1 777	1 777	1 539
Pågående detaljplaner, antal	3	3	2	2	3
Värdeindex	70	70	0	68	0



## Fastighetsbestånd

Bolaget äger 39 fastigheter med en yta om 178 tkvm. Utöver det svarar bolaget för förvaltning av kommersiella lokaler som ligger i bostadsfastigheter ägda av Förvaltnings AB Framtidens allmännyttiga bolag samt lokaler som ägs av fastighetskontoret (exempelvis vid Wieselgrensplatsen och Landala Torg) och av Parkeringsbolaget (Focushuset). De externförvaltade ytorna uppgår ca 260 tkvm. Bolagets fastigheter finns i hela Göteborg med tyngdpunkt i de områden där allmännyttan har stora bostadsbestånd.

Tabell: Kategorisering av fastigheter - GöteborgsLokaler

Kategori	Kommentar
Kontorsfastighet	53 tkvm, kommunen helt dominerande HG
Samhällsfastighet (vård och skola)	38 tkvm, kommunen dominerar, även Regionen
Exploaterings/utvecklingsfastighet	6 tkvm, 1 beslutad utveckling, 1 avvaktar färdig detaljplan
Arena	Ej relevant
Handel och service	74 tkvm, lokala handelsplatser i förort, miljonprogram och 50-tal
Offentlig ändamålsfastighet	Ej relevant
Fastighet i pågående stadsutveckling	Ej relevant
Parkeringsfastighet	Ej relevant
Övrigt	7 tkvm, blandat innehåll

## Göteborgs Stads Parkerings AB

Vid bolagets bildande år 1969 var huvuduppgiften att förvalta kommunens markreserv genom att tillhandahålla billig markparkering. Enligt Parkeringsbolagets nuvarande ägardirektiv<sup>22</sup> ska bolaget genom ett aktivt agerande inom parkeringsverksamheten vara en aktör i syfte att stärka stadsutvecklingen och Göteborgs roll som regioncentrum. Verksamheten ska bedrivas i enlighet med stadens parkeringspolicy och på ett sätt som främjar långsiktig hållbar utveckling, såväl ekonomiskt, socialt som ekologiskt.

Bolaget ska medverka till att dagens parkeringar i innerstadens gatumiljö minskas och ersätts av parkeringsanläggningar för boende, handel och service. I områden där staden bedömer att parkeringsanläggningar behöver skapas för att ta hand om dagens boendeparkering på allmän platsmark, längre besöksparkering samt utgöra ett stöd för tillgängligheten till stadens publika anläggningar, ska bolaget aktivt bidra med att skapa och driva parkeringslösningar för både bilar och cyklar som främjar nya resvanor.

Bolaget ska bygga parkeringsanläggningar där det är lämpligt att lösa parkeringen för flera fastigheters behov i gemensamma parkeringslösningar, utan att ta över fastighetsägares eller byggherrars ansvar enligt plan- och bygglagen.

För att möjliggöra resande med flera färdssätt kan bolaget också medverka för att skapa parkeringslösningar för både bilar och cyklar som främjar nya resvanor och där man kan byta till kollektivtrafik eller cykel.

Bolaget ska medverka till att samordna parkeringserbjudanden som stadens förvaltningar och bolag har för att skapa en likabehandling av kunden oavsett var på kommunal tomtmark man parkerar.

Bolaget har de senaste åren arbetat för att bygga upp en beställarkompetens för den dagliga driften av fastigheterna. Tjänster som städ, klottersanering, linjemålning,

<sup>22</sup> KF 2018-03-22 § 23, Ägardirektiv för Göteborgs Stads Parkerings AB

övervakning med mera sköts av upphandlade leverantörer. Detta innebär att de egna personalresurserna knutna direkt till fastigheterna är begränsade. Bolaget har runt 94 anställda.

## Finansiell ställning

Generellt har bolaget låga eller mycket låga bokförda värden på fastigheterna. Detta som en effekt av löpande avskrivningar och att inga större investeringar gjorts. Bolagets egna kapital var vid 2018 års bokslut 1 014 158 kr, varav det fria egna kapitalet var 975 278 kr.

Belopp i tkr	2018	2017	2016	2015	2014
<b>RESULTATRÄKNING</b>					
Rörelsens intäkter	501 519	469 035	469 590	461 557	391 458
Rörelsens kostnader	-401 105	-429 992	-327 397	-283 357	-247 811
Rörelseresultat	100 414	39 043	142 193	178 200	143 647
Resultat från försäljning av aktier i koncernföretag	-	-	131 263	-	-
Finansnetto	25	28	127	-328	159
Resultat efter finansiella poster	100 439	39 071	273 583	177 872	143 806
Bokslutsdispositioner	-118 200	-108 600	-142 800	-171 700	-140 000
Skatt	2 327	15 140	76	-1 340	-86
Årets resultat	-15 434	-54 389	130 859	4 832	3 720
<b>BALANSRÄKNING</b>					
Anläggningstillgångar	466 222	425 080	398 044	375 674	368 257
Omsättningstillgångar	821 106	750 177	858 343	643 717	558 304
Eget kapital	1 014 158	994 852	954 341	706 482	593 160
Obeskattade reserver	20 800	31 500	31 500	31 500	33 500
Avsättningar	0	0	2 289	2 372	995
Låneskulder	0	0	0	0	50 000
Rörelseskulder	252 370	148 905	268 257	279 037	248 906
Balansomslutning	1 287 328	1 175 257	1 256 387	1 019 391	926 561
<b>LÖNSAMHET/FINANSIERING</b>					
Avkastning på totalt kapital	8,2 %	3,2 %	24,0 %	18,3 %	15,7 %
Avkastning på eget kapital	6,7 %	4,0 %	31,9 %	23,0 %	24,2 %
Soliditet	80,0 %	86,7 %	77,9 %	71,7 %	66,8 %
Justerat eget kapital	1 030 382	1 019 422	978 911	731 052	619 290
<b>ÖVRIGA NYCKELTAL</b>					
Fastighetsbestånd, m2	14 758	14 758	14 758	19 670	19 670
Bedömt marknadsvärde	2 227 000	2 052 200	1 575 056	1 555 151	1 422 194
Antal förvaltade parkeringsplatser	46 423	44 684	41 845	42 427	39 850
-varav ägda	9 381	9 186	9 380	9 336	9 481
Antal anställda vid årets slut	94	90	83	74	60

## Fastighetsbestånd

I det som redovisas som bolagets fastighetsbestånd finns 23 fastigheter omnämnda, varav 17 ägs av bolaget eller nyttjas med tomträtt medan övriga 6 arrenderas.<sup>23</sup> Verksamheten på bolagets fastigheter består till den absoluta merparten av parkering. Det är endast i Focushuset som det i dagsläget finns en betydande andel lokaler.

<sup>23</sup> Arrenderade fastigheter finns med i redovisningen för att undvika missförstånd om varför vissa parkeringsanläggningar inte finns redovisade.

Tabell: Kategorisering av fastigheter - Parkeringsbolaget

Kategori	Kommentar
Kontorsfastighet	Ej relevant
Samhällsfastighet (vård och skola)	Ej relevant
Exploaterings/utvecklingsfastighet	Ej relevant
Arena	Ej relevant
Handel och service	Ej relevant
Offentlig ändamålsfastighet	EJ relevant
Fastighet i pågående stadsutveckling	Se nedan
Parkeringsfastighet	23 fastigheter, varav 6 fastigheter finns på arrenderad mark. Några av fastigheterna finns i pågående eller planerad stadsutveckling.

## 4 Analys per bolag

Avsnittet innehåller en analys av förutsättningar för och konsekvenser av avyttring av kommersiella fastigheter för Higab, GöteborgsLokaler och Parkeringsbolaget.

Konsekvensanalysen görs med avseende på respektive bolags uppdrag enligt ägardirektiv och bolagsordning, ekonomi och personal. En generell beskrivning av legala aspekter med relevans för försäljning av fastigheter återges i slutet av avsnittet.

### Higab

Bolagets 159<sup>24</sup> fastigheter har kategoriserats enligt följande:

FASTIGHET	1) Fastigheter identifierade som möjliga att avyttra	24
	2) Industribyar	4
	3) Inom Higabs uppdrag	109
	4) Pågående avyttring enligt KF beslut 2016	13
	5) Arrende/Nyttjandeavtal av fastighet	9
		159

Kommentar till bilden ovan:

Scenario 1 och 2 analyseras djupare, se nedan.

Scenario 3: Inom Higabs kärnuppdrag ryms följande kategorier av fastigheter: områden som är aktuella inom pågående stadsutveckling som Slakthuset, Fiskhamnen och Partihallarna; fastigheter som inkluderar föreningsliv, kulturverksamhet, mindre företag och skolbyggnader som Sockerbruket och Klippan, Dicksonska Palatset och Lindholmsskolan; byggnadsminnen att förvalta inom Göteborgs Stad som Rådhuset, Gathenhielmska Huset och Feskekôrka; fastigheter där Göteborg Stads förvaltningar och bolag hyr mer än 50 % av lokalytan så som arenor, Stadsbiblioteket och Kretslopp och vattens nya fastighet i Alelyckan.

Scenario 4: Ett antal fastigheter är redan föremål för försäljning enligt KF:s beslut från 2016 så som Odontologen och fastigheter där Göteborgs Universitet är hyresgäst, t.ex. Pedagogen (för aktuell status se tabell sist i rapporten). Vid en avyttring av samtliga fastigheter i detta scenario kommer bolaget att realisera övervärden om drygt 900 mnkr. Bolagets årliga resultat efter finansiella poster kommer, allt annat lika, att minska med ca 28 mnkr per år.

I detta scenario finns sex större fastigheter med hyresavtal enligt modellen för självkostnad. Aktuellt hyresförhållande påverkar värdering av en fastighets marknadsvärde (se definition av marknadsvärde i inledningen) där ett traditionellt hyresavtal ger ett väsentligt högre marknadsvärde än självkostnadsavtal. Higab menar att det därför är viktigt att ett självkostnadsavtal omförhandlas till ett traditionellt hyresavtal

<sup>24</sup> Ytterliga två fastigheter som ägs av bolaget avyttras till VGR vid årsskiftet.

innan en avyttring påbörjas. Omförhandling av aktuella avtal är möjlig först under perioden 2020 - 2026.

Enligt uppdraget från 2016 ska två centralt belägna skolbyggnader avyttras, HDK och Valands konstskola, fastigheter som Göteborgs Universitet har aviserat att man kommer att lämna till förmån för nya lokaler vid projekt Näckrosen söder om Konstmuseet. Mot bakgrund av att det råder brist på centralt belägna skolbyggnader kan det finnas skäl att omvärdera beslutet.

### Scenario 1: Fastigheter identifierade som möjliga att avyttra

Scenariot inkluderar fastigheter som inte bedöms ingå i bolagets kärnuppdrag och som därför anses kunna vara föremål för en fördjupad analys för försäljning. Denna grupp består av 24 fastigheter av varierande storlek och användningsområde. Huvuddelen av den förhyrda ytan hyrs av extern hyresgäst.

Ytan uppgår till ca 57 tkvm vilket omfattar ca 9 % av bolagets totala yta, marknadsvärdet uppskattas till 1 270 mnkr, bokfört värde är 422 mnkr. En försäljning av fastigheterna innebär en potentiell reavinst om ca 850 mnkr före skatt och försäljningskostnader.

Fastighet	Kommentar
Änggården 36:1	Biotech Center
Lorensberg 31:1	Konserthuset
Slottsskogen 719:11	Naturhistoriska museet
Gårda 28:13	Brewhouse
Masthugget 32:2	Lagerhuset
Nordstaden 702:42	Hotell Eggers
Masthugget 3:12	Saluhall Briggen
Kviberg 741:27, del av	Kviberg – Försvaret (idrottsverksamhet)
Inom Vallgraven 13:1	Göta Källare (butik, restaurang, kontor)
Masthugget 9:3	Första Långgatan 10 (målar-skola)
Inom Vallgraven 47:1	Esperantoplatsen 7–9 (kontor, teater, café)
Kviberg 27:2	Kviberg – Tygförråd (kontor, verkstad, föreningslokal)
Älvsborg 344:2	Talattagatan 16–22 (kontor)
Backa 866:722	Lärje Östergård (bostad)
Tynnered 67:7	Östra Skärvallsgatan 1 (föreningsverksamhet)
Gårda 74:1	Biskopsvillan (kontor)
Älvsborg 339:2	Talattagatan 1A (förskola)
Angered 96:2, del av	Angereds Bussdepå
Änggården 1:14	Daghem Apotekaregatan
Gårdsten 89:6	Rösereds småskola
Lyckekärr 1:2	Letsegårdsvägen 81 (föreningsverksamhet)
Landala 39:1	Landala Pumphus (kontor)
Skår 31:3	Skårs gård (förskola, bostad)
Lorensberg 706:43	Kiosk Kungsporsavenyn 39A

### Konsekvensanalys

Uppdrag – En försäljning av dessa fastigheter antas ha en begränsad påverkan på bolagets nuvarande uppdrag.

Ekonomi – Vid en avyttring av samtliga fastigheter i detta scenario kommer bolaget att realisera övertvärden om knappt 850 mnkr. Bolagets årliga resultat efter finansiella poster kommer, allt annat lika, att minska med ca 32 mnkr per år. Fastigheternas bidrag till

bolagets ekonomi är inräknat i bolagets ekonomiska scenarier, vilket innebär att dessa behöver revideras vid en försäljning.

Tabell: Scenario 1<sup>25</sup>

Kategori (tkr)	Antal	LOA m2	Marknads värde	Bokfört värde	Över-värde	Driftsnetto	Avskrivning	Resultat-påverkan
HS - Handel och service	2	3 611	90 640	15 305	75 335	4 060	-281	-3 549
K – Kontorsfastigheter	8	24 955	792 530	270 102	522 428	35 756	-12 391	-19 313
O - Offentlig ändamålsfastighet	2	16 534	212 300	77 662	134 638	9 606	-2 082	-6 360
S – Samhällsfastigheter	4	5 701	133 740	39 413	94 327	4 559	-575	-3 393
Ö – Övriga	8	5 896	40 616	19 840	20 776	1 176	-1 027	148
<b>Totalsumma</b>	<b>24</b>	<b>56 697</b>	<b>1 269 826</b>	<b>422 322</b>	<b>847 504</b>	<b>55 157</b>	<b>-16 355</b>	<b>-32 468</b>

Personal – Behovet av antal tjänster för de största yrkesgrupperna inom förvaltning minskar med 1–3 teknikertjänster och 0,5–2 förvaltartjänster. Eventuellt minskat behov av projektledare för underhåll och lokalanpassning beräknas kunna regleras genom justering av konsultinhyring. Enligt bolaget är det svårt att uppskatta hur eller om stödfunktioner såsom ekonomi, inköp och kommunikation påverkas då stödbehovet generellt består, bedömningen som görs är att den övriga organisationen inte kommer att beröras. Higab bedömer att eventuell försäljning kommer att ske successivt och eventuell minskat personalbehov kommer kunna hanteras genom naturlig avgång.

## Scenario 2 – Industribyar

Scenariot inkluderar bolagets industriområden/-byggnader i Grimmered, Angered och Stampen, uppdelade på fyra fastigheter till en yta om 46 tkvm vilket omfattar ca 7 % av bolagets totala yta. Industribyarna tillhör Higabs tidigaste fastigheter där innehållet för två av fastigheterna under åren förändrats från traditionell industri till kontors- och utbildningslokaler. Detta gäller framförallt Hantverkshuset Stampen och Angereds Industriby.

Fastighet	Kommentar
Rud 50:2	Grimmereds industriby
Angered 95:1	Angereds industriby
Stampen 21:3	Hantverkshuset Stampen
Angered 96:2, del av	Angereds industriby

## Konsekvensanalys

Uppdrag – I Higabs grunduppdrag ingår att tillhandahålla lokaler för mindre företag och organisationer. En försäljning av industribyar antas därför ha viss påverkan på bolagets uppdrag. Uppdraget bedöms säkerställas genom kvarvarande fastighetsbestånd.

<sup>25</sup> Kommentar till siffrorna i tabellen:

- Antal utgår ifrån bolagets resultatenheter där en offentlig fastighetsbeteckning kan vara uppdelad i fler interna enheter.
- Marknadsvärderingen är utförd av Newsec i slutet på 2018.
- Siffrorna är baserade på 2018 års utfall med justering av driftsnetto för ett normaliserat underhåll enligt schablon och räntekostnad om 1,5 %.
- Resultatpåverkan är ett beräknat resultat efter finansiella poster där positiva siffror ökar och negativa siffror reducerar bolagets resultat.

Bolaget gör bedömningen att fastigheterna har en stor värdemässig utvecklingspotential och att dem dessutom kan nyttjas för att klara omlokalisering av verksamheter som finns i områden under omdaning (t.ex. Slakthusområdet).

Ekonomi – Vid en avyttring av samtliga fastigheter i detta scenario kommer bolaget att realisera övervärden om knappt 350 mnkr. Bolagets årliga resultat efter finansiella poster kommer, allt annat lika, att minska med ca 17 mnkr per år. Fastigheternas bidrag till bolagets ekonomi är inräknat i bolagets ekonomiska scenarier, vilket innebär att dessa behöver revideras vid en försäljning.

Tabell: Scenario 2<sup>26</sup>

Kategori (tkr)	Antal	LOA m2	Marknads värde	Bokfört värde	Övervärde	Driftsnetto	Avskrivning	Resultatpåverkan
K - Kontorsfastigheter	1	11 130	119 000	5 958	113 042	6 353	-319	-5 945
S - Samhällsfastigheter	1	13 724	92 300	43 519	48 781	5 103	-1 120	-3 329
Ö - Övriga	2	21 744	206 600	21 206	185 394	8 227	-180	-7 729
<b>Totalsumma</b>	<b>4</b>	<b>46 598</b>	<b>417 900</b>	<b>70 683</b>	<b>347 217</b>	<b>19 683</b>	<b>-1 620</b>	<b>-17 003</b>

Personal – Behovet av antal tjänster för de största yrkesgrupperna inom förvaltning minskar med 1–2 teknikertjänster och 0,5–1 förvaltartjänster. Eventuellt minskat behov av projektledare för underhåll och lokalanpassning beräknas kunna regleras genom justering av konsultinhyring. Övrig organisation bedöms inte beröras.

<sup>26</sup> Kommentar till siffrorna i tabellen:

- Antal utgår ifrån bolagets resultatenheter där en offentlig fastighetsbeteckning kan vara uppdelad i fler interna enheter.
- Marknadsvärderingen är utförd av Newsec i slutet på 2018.
- Siffrorna är baserade på 2018 års utfall med justering av driftsnetto för ett normaliserat underhåll enligt schablon och räntekostnad om 1,5 %.
- Resultatpåverkan är ett beräknat resultat efter finansiella poster där positiva siffror ökar och negativa siffror reducerar bolagets resultat.

## GöteborgsLokaler

Bolagets 37 fastigheter<sup>27</sup> har kategoriserats enligt följande:

FASTIGHET	1) Fastighet med extern hyresgäst, ej torgfastighet	8
	2) Handels- och servicefastighet vid lokala torgen	14
	3) Göteborgs Stad som dominerande hyresgäst	15
		37

Kommentar till bilden ovan:

Scenario 1 analyseras djupare, se nedan.

Scenario 2 och 3 omfattar lokaler som är en del av bolagets kärnuppdrag och ingår därför inte i analysen. Dessa fastigheter är belägna vid lokala torg exempelvis Tuve Torg, Bergsjö Centrum och Kortedala Torg. Hyresgäster är livsmedelsbutiker, enklare matställen, frisörer, skomakare, fruktaffärer, bibliotek, socialkontor och annan kommunal service som kan ses som en integrerad del i handelsplatsens service till allmänheten.

### Scenario 1: Fastighet med extern hyresgäst, ej torgfastighet

GöteborgsLokaler äger ett antal fastigheter där huvuddelen av den förhyrda ytan hyrs av extern hyresgäst (varken Göteborgs Stad eller stadens bolag) och där fastigheten inte är en integrerad del av bolagets handelsplatser. Dessa fastigheter inrymmer olika typer av verksamheter; vårdcentraler, friskola, studentboende, psykiatrimottagning mm. Flera är belägna i centralare delar av staden eller i andra attraktiva områden.

Denna grupp består av åtta fastigheter. Ytan uppgår till 16 tkvm, marknadsvärdet uppskattas till 359 mnkr, bokfört värde är 130 mnkr. En försäljning av fastigheterna innebär en potentiell reavinst om 219 mnkr före skatt och försäljningskostnader.

Fastighet	Kommentar
Backa 104:7	Studentboende, SGS
Brämregården 72:8	Vårdcentral, VGR
Majorna 723:7	Privat vårdgivare, avtal med VGR
Röd 135:1	Vårdcentral, VGR
Styrsö 3:183	Vårdcentral, VGR
Landala 10:25	Franska skolan (friskola i Medborgarskolans regi). Fastighetsreglering behöver göras innan försäljning.
Vasastaden 8:10	Hyrs av en stiftelse (Skyddsvärnet) som arbetar med återanpassning av kriminella. Vid avyttring behöver verksamheten flytta.
Lorensberg 53:3	Kontor och butik på Avenyn. Mot Lorensbergsg. finns en byggrätt på 3 våningar. Detaljplanearbete pågår i samarbete med intilliggande fastigheter med syfte att öka byggrätten till 5 våningar.

### Konsekvensanalys

Uppdrag – Handelsplatser i ytterområden och fastigheter med kommunen som hyresgäst har en mycket liten eller ingen intjäningsförmåga och behöver bidrag från mer lönsamma fastigheter. Genom en svagare ekonomi minskar handlingsutrymmet för bolagets sociala

<sup>27</sup> Bolaget äger ytterligare två fastigheter. Dessa finns ej med i sammanställningen då dem enligt tidigare beslut (KF 2016) ska avyttras till Framtidenkoncernen.



och trygghetsskapande insatser vid handelsplatserna i stadens mer utsatta områden. Likaså minskar bolagets möjlighet att göra större investeringar i vid stadsutvecklingsprojekt.

Ekonomi – Bolaget tappar 7,3 mnkr i årligt resultat efter finansiella poster vid försäljning enligt detta scenario. Fastigheterna omfattar totalt ca 9 % av bolagets ägda yta, 11 hyreskontrakt och ett driftsnetto om 12,6 mnkr. Räntekostnaden minskar med knappt 2 mnkr då bolagets skuld minskar med det bokförda värdet. Minskade avskrivningar uppgår till drygt 3 mnkr. Fastigheterna ingår i den begränsade gruppen av fastigheter som bidrar positivt till resultatet och därmed till handlingsutrymmet. Fastigheternas bidrag till bolagets ekonomi är inräknat i bolagets ekonomiska scenarier, vilket innebär att dessa behöver revideras vid en försäljning. Allt annat lika innebär försäljningen ett bolagsresultat om 3–8 mnkr per år. Detta bedöms av bolaget som hanterbart men bolagets förmåga att lämna utdelning till ägaren och möjligheten att göra större investeringar i stadsutvecklingsprojekt påverkas negativt.

Tabell: Scenario 1<sup>28</sup>

Kategori (tkr)	Antal	LOA m2	Marknads värde	Bokfört värde	Över-värde	Justerad driftsnetto	Avskrivning	Resultat-påverkan
Exploateringsfastighet	1	1 482	114 000	42 065	71 935	3 000	-398	-1 971
Kontorsfastigheter	1	1 509	29 000	2 636	26 364	1 400	-46	-1 314
Samhällsfastighet	5	7 440	103 900	38 412	65 488	5 800	-1 231	-2 593
Övriga	1	4 155	104 000	46 301	57 699	2 365	-1 244	-1453
<b>Totalsumma</b>	<b>8</b>	<b>14 586</b>	<b>350 900</b>	<b>129 414</b>	<b>221 486</b>	<b>12 565</b>	<b>-3 292</b>	<b>-7 332</b>

Personal – Försäljning av aktuella fastigheter innebär en minskning av antalet hyreskontrakt med 11 st. av bolagets totala antal om 2 100 förvaltade hyresavtal. En försäljning bedöms av bolaget inte innebära några förändringar eller konsekvenser för personalen, varken för förvaltningsorganisationen eller för stödfunktionerna/administrationen.

<sup>28</sup> Kommentar till siffrorna i tabellen:

- Marknadsvärderingen är utförd av extern värderare i slutet på 2018.
- Siffrorna är baserade på 2018 års utfall med justering av driftsnetto för ett normaliserat underhåll enligt schablon och räntekostnad om 1,5 %.
- Resultatpåverkan är ett beräknat resultat efter finansiella poster där positiva siffror ökar och negativa siffror reducerar bolagets resultat.

## Parkeringsbolaget

Bolagets fastigheter har kategoriserats enligt följande:

FASTIGHET	1) <i>Ej för uppdraget strategiska parkeringsfastigheter</i>	2
	2) <i>Strategiskt placerade parkeringsfastigheter</i>	3
	3) <i>Del i stadsutvecklingsprojekt</i>	12
	4) <i>Arrende/Nyttjandeavtal av fastighet</i>	6
		23

Kommentar till bilden ovan:

Scenario 1 analyseras djupare, se nedan.

Scenario 2 innehåller fastigheter som har identifierats som strategiskt viktiga för att tillgodose stadens behov av parkering i centrala och expansiva delar av staden, dvs. i områden där det finns begränsade möjligheter att tillskapa nya parkeringslösningar. Enligt bolaget bedöms marknaden för rena parkeringsfastigheter som relativt sval. En ny ägare förväntas vilja undersöka möjlighet till annan markanvändning och på så sätt öka värdet på fastigheten.

Scenario 3 omfattar fastigheter som ingår eller planeras ingå i olika stadsutvecklingsprojekt.

### Scenario 1: Ej för uppdraget strategiska parkeringsfastigheter

I detta scenario återfinns två fastigheter där bolaget i dagsläget inte har kännedom om planer på ändrad markanvändning samt att det strategiska värdet för bolaget är begränsat i relation till att kunna fullgöra sitt nuvarande uppdrag.

Fastighet	Kommentar
Guldheden 754:69	Hyrs ut till VGR
Gullbergsvass 13:16	Blandad kundbas med både boende, besökare och näringsliv. Finns ett parkeringsköp för en närliggande fastighet.

### Konsekvensanalys

Uppdrag – En försäljning antas inte påverka bolagets nuvarande uppdrag.

Ekonomi – De identifierade fastigheterna ger årligen positiva driftnetton till bolaget (2 % av det totala driftnettot). Bolagets årliga resultat efter finansiella poster kommer, allt annat lika, att minska med ca 5,7 mnkr per år. Fastigheternas bidrag till bolagets ekonomi är inräknat i bolagets ekonomiska scenarier, vilket innebär att dessa behöver revideras vid en försäljning. Samtidigt är tillskottet endast en mindre del av det totala driftsnettot i bolaget.

Tabell: Scenario 1<sup>29</sup>

Fastighet (ant.)	Yta (kvm)	Marknadsvärde	Bokfört värde	Övervärde	Driftsnetto	Avskrivningar	Resultatpåverkan
2 st.	13 600	130 500	16 189	114 311	6 911	682	5 779

Personal – Bolaget är en stor beställare av tjänster för att utföra den dagliga driften av fastigheterna (t.ex. sköts klottersanering, linjemålning och övervakning av upphandlade leverantörer). Detta innebär att bolagets egna personalresurser knutna till fastigheterna är begränsade.

---

<sup>29</sup> Kommentar till siffrorna i tabellen:

- Marknadsvärderingen är utförd av extern värderare i slutet på 2018.
- Siffrorna är baserade på 2018 års utfall med justering av driftsnetto för ett normaliserat underhåll enligt schablon och räntekostnad om 1,5 %.
- Resultatpåverkan är ett beräknat resultat efter finansiella poster där positiva siffror ökar och negativa siffror reducerar bolagets resultat.

## Legala aspekter

Nedan ges en generell beskrivning av legala aspekter med relevans för försäljning av fastigheter eftersom det i detta skede av utredningen inte är möjligt att redogöra för alla tänkbara juridiska frågor kopplat till varje enskild fastighet som berörs av utredningen.

### Göra fastigheten ”säljklar”

Inledningsvis är det av vikt att betona att Stadshuset inte har genomfört någon säljar-due diligence av varken fastigheterna eller de eventuella bolag som fastigheterna är paketerade i, och som innebär att enskilda avtal och dokument som berör fastigheter eller bolag har granskats. I samband med en säljar-due diligence säkerställer säljaren att den tänkta fastigheten är ”säljbar” genom en genomgång av eventuella tillstånd, detaljplan, fastighetsbildning, bygglov, rätt besiktningsprotokoll, ordning på hyreskontrakt osv. I denna process identifieras och värderas olika värdepåverkande aspekter knutna till fastigheten. Exempelvis kan det i vissa fall vara värdehöjande att genom lantmåteriförrättning stycka av fastigheten på ett visst sätt (genom en delning på bredden, längden eller tredimensionellt) eller sammanlägga den med en annan fastighet. Andra aspekter som bör beaktas här är att delar av fastigheten nyttjas på annat sätt och de befintliga upplåtelseavtal som har tecknats är i förhållande till externa aktörer, vilket kan innebära en längre process och eventuellt högre kostnader. Här behöver man ta ställning till om man innan försäljning på detta sätt kan avlasta fastigheten från dess befintliga upplåtelseavtal. I denna processen får man värdera tidsaspekten och kostnaderna.

### Försäljningsalternativ

Försäljning av fastighet från ett kommunalt bolag följer i princip samma regler som när privata aktörer säljer mark, dvs. reglerna om fastighetsförsäljning i jordabalken ska tillämpas. Försäljningen ska ske med hänsyn tagen till EU:s statstödsegler och kommunallagens förbud att gynna enskilda näringsidkare. Det innebär att försäljning i princip måste ske till marknadspris. Samma gäller för försäljning av fastighet paketerade i ett bolag, dvs. där man säljer aktierna i bolaget med den skillnaden att härigenom ökar möjligheterna till villkorade försäljningar utöver vad som är möjligt vid traditionella fastighetsöverlåtelser, med tillämpning av jordabalkens regler.

Försäljning av fastighet kan ske antingen direkt genom en ren fastighetsförsäljning, eller genom en försäljning av aktierna i ett bolag som äger fastigheten. Skillnaden är framförallt skattemässig. Direktförsäljning av fastigheten kan utlösa en skattepliktig vinst medan en försäljning av aktier är skattefri för säljaren, vilket ger ett högre nettoresultat vid en försäljning. Ägaren behöver därför mot den bakgrunden ta ställning till om fastigheten ska paketeras in i ett nytt aktiebolag. Vid ett eventuellt beslut i kommunfullmäktige att försäljningar ska verkställas, bör KF överväga om ett sådant beslut även ska innefatta ett uppdrag till säljarna att vid behov förvärva lagerbolag, paketera fastigheterna samt överlåta aktierna. För säljarens del behövs det utredas vilket bolag inom koncernen som ska förvärva och avyttra aktierna med fastigheten till en extern köpare eftersom detta val kan få stora skattemässiga konsekvenser. Dessa frågeställningar måste vara klara innan det nya aktiebolaget köps in för paketering. Skatt- och momsfrågor hänförliga till avyttringen måste också hanteras i ett tidigt skede.

### Allmän handling

Hantering av allmän handling och arkiv är reglerad bland annat i tryckfrihetsförordningen, arkivlagen, offentlighets- och sekretesslagen och

arkivreglementen för Göteborgs Stad. Stadshus AB och dess dotterbolag är att jämställa med myndigheter när det gäller rätten att ta del av allmänna handlingar samt vid tillämpningen av offentlighets- och sekretesslagen och arkivlagen. Planeringen av en försäljningsprocess måste beakta att allmänna handlingar enligt regelverket inte kan säljas och överlåtas till en privat köpare i original. Vid en försäljning av fastigheter paketerade i bolagsform till annan huvudman ska bolaget i första hand kopiera de handlingar som köparen behöver för att driva verksamheten vidare. Undantag från detta kräver en djupare analys i det enskilda fallet, samråd med Regionarkivet och ett beslut i kommunfullmäktige enligt 15 § Arkivlagen (1990:782) om avhändande av allmänna handlingar. I dessa undantagsfall behåller säljaren en kopia av handlingarna. Efter överlåtelsen ska originalhandlingar eller kopior antingen stanna kvar i kvarvarande bolag eller överlämnas i ett ordnat skick till Regionarkivet inom tre månader efter försäljningen.

För sekretessbelagda handlingar gäller särskild hantering. Exempelvis behöver en inventering ske avseende vilka handlingar som en köpare kan behöva för att driva verksamheten vidare, vilka handlingar som finns i analog form och som kan behöva kopieras/scannas samt vilka av dessa handlingar som kan vara belagda med sekretess och som köparen därför inte får ta del av. Sekretessbelagda personalhandlingar, som kan vara av intresse för köparen, kräver medgivande av berörd personal för att få följa med som kopia.

## 5 Stadshus samlade analys

Föreliggande utredning syftar till att belysa förutsättningar för och konsekvenser av försäljning av kommersiella fastigheter som ägs av bolagen inom Lokalkoncernen. Enligt definitionen är kommersiell fastighet en fastighet som genererar intäkter genom uthyrning till hyresgäst. Det innebär att alla fastigheter som ägs av bolagen inom lokalkoncernen per definition är kommersiella. För att kunna ringa in fastigheter som kan vara aktuella försäljning har utredningen avgränsat bort de fastigheter som utgör kärnan i respektive bolags uppdrag.

Marknadsanalysen av fastighetsmarknaden i Göteborg visar att det under flera år har varit svårt att få tillgång till moderna kontor i bra lägen i Göteborg, vilket gäller fortfarande. Även efterfrågan på industrilokaler i Göteborg är stor och större sammanhängande industriytor av god kvalitet är en bristvara. Analysen visar att kontorshyrorna har stigit de senaste åren och kommer att fortsätta göra det framgent. Vakansgraden i centrala delarna är låg och bedöms stanna på låga nivåer framöver, även om det pågår flera större nyproduktionsprojekt inom kontorssegmentet. Sammanfattningsvis ger marknadsanalysen vid handen att förutsättningarna för försäljning av kommersiella fastigheter i Göteborg är goda.

Utredningen har identifierat totalt 38 fastigheter som aktuella för försäljning.

- Higab: 28
- GöteborgsLokaler: 8
- Parkeringsbolaget: 2

### Försäljningens konsekvenser för bolagens uppdrag

Sammanfattningsvis visar analysen att påverkan på bolagens uppdrag, så som det är formulerat i bolagsordning och ägardirektiv, skiljer sig mellan bolagen och beroende på scenario.

För Higabs del visar analysen att en försäljning av de 28 identifierade fastigheterna innebär viss påverkan på bolagets uppdrag, bland annat med avseende på möjligheten att tillhandahålla lokaler för mindre företag och organisationer. Analysen visar vidare att bolagets förutsättningar att uppfylla sitt uppdrag påverkas i större omfattning när vi inkluderar försäljningen enligt fullmäktiges uppdrag från 2016 (se bilaga 2) i den sammantagna analysen. Detta till följd av att bolagets finansiella handlingsutrymme minskar kraftigt.

För GöteborgsLokalers del påverkas bolagets finansiella handlingsutrymme genom försäljning av de åtta identifierade fastigheterna, vilket i sin tur kan ha påverkan på bolagets möjlighet att genomföra sociala och trygghetsskapande insatser vid lokala torg i stadens ytterområden. För Parkeringsbolagets del har en avyttring av två fastigheter som inte bedöms som strategiska ingen påverkan på bolagets uppdrag.

### Försäljningens konsekvenser för bolagens personal

Sammanfattningsvis kan Stadshus konstatera att försäljning av de identifierade kommersiella fastigheterna hos berörda bolag inte bedöms ha någon större direkt påverkan på personalen. Higab anger att de olika scenarierna sannolikt kommer att medföra något minskat behov av personal gällande tekniker, förvaltartjänster och projektledare. Eventuell påverkan på tjänster inom stödfunktioner bedöms svårt att

uppskatta. Bolaget ser att en hantering av det minskade behovet skulle kunna ske genom justering av konsultinhyrning samt genom naturlig avgång inom ramen för ett successivt förändringsarbete.

GöteborgsLokalers bedömning är att försäljningen inte skulle innebära några förändringar, varken för förvaltningsorganisationen eller för administrationen. Parkeringsbolagets bedömning är att påverkan på personal i det egna bolaget skulle bli liten, om någon. Bolagets egen personal har endast i begränsad omfattning uppdrag kopplade till driften av bolagets fastigheter då dessa tjänster hanteras av externa leverantörer.

Även om analysen visar på en begränsad personalpåverkan vill Stadshuset framhålla att förändringsarbete i sig i princip alltid medför påverkan på organisation och individer vilket snabbt kan ge effekter på arbetsmiljö och hälsa, och ytterst på verksamhetens mål och resultat. I utvecklings- och förändringsarbete är det därmed särskilt viktigt att det finns ett gott och närvarande ledarskap. Kompetent förändringsledning är också viktigt för att bibehålla bolagens – och Göteborgs Stads – attraktivitet som arbetsgivare. Med rådande och framtida svårigheter med kompetensförsörjning är det centralt att såväl lyckas behålla befintlig personal som att attrahera framtida medarbetare.

### **Försäljningens ekonomiska konsekvenser**

Sammanfattningsvis visar utredningen på flera ekonomiska konsekvenser av en försäljning av de 38 identifierade fastigheterna som ägs av bolagen inom lokalkoncernen (exklusive Älvstranden Utveckling).

#### ***Konsekvenser för respektive bolag***

Bolagen inom lokalkoncernen marknadsvärderar sina fastigheter i samband med årsbokslut. På en marknad med ett begränsat antal transaktioner för likvärdiga fastigheter görs värderingen utifrån avkastningsmetoden. Det innebär att angivna marknadsvärden i det här sammanhanget bör betraktas som en indikation.

Det sammanlagda beräknade marknadsvärdet på identifierade fastigheter är ca 2,2 mdkr. Samtliga fastigheter utom en har ett beräknat övervärde och det sammanlagda övervärdet beräknas till ca 1,5 mdkr.

Analysen av försäljningens finansiella konsekvenser för respektive bolag visar att risknivån ökar i bolagen, framförallt i Higab och GöteborgsLokaler. Av de identifierade fastigheterna har 84 % i nuläget ett positivt driftsnetto som bidrar till bolagens resultat. Totalt är det justerade driftsnettot 94,3 mnkr och det samlade bidraget till bolagens resultat efter finansiella poster är 62,5 mnkr. Genomsnittlig avkastning (totalt justerat driftsnetto/totalt marknadsvärde) är ca 4,3 % med variation mellan fastigheterna.

Tabell: Ekonomiska konsekvenser per bolag<sup>30</sup>

Bolag	Antal	LOA m2	Marknads- värde	Bokfört värde	Över- värde	Justerat driftsnetto	Avskrivning	Resultat- påverkan
Higab	28	103 295	1 687 726	493 005	1 194 721	74 840	-17 975	-49 471
GöteborgsLokaler	8	14 586	350 900	129 992	221 486	12 565	-3 292	-7 332
Parkeringsbolaget	2	13 600	130 500	16 189	114 311	6 911	682	-5 779
<b>Totalsumma</b>	<b>38</b>	<b>131 481</b>	<b>2 169 126</b>	<b>639 186</b>	<b>1 530 518</b>	<b>94 316</b>	<b>-20 585</b>	<b>-62 582</b>

Resultatuppskattningar baserat på justerade driftnetton i relation till bolagens redovisade årsresultat 2018 (efter finansiella poster justerat för reavinster och utdelning från dotterbolag) indikerar att Higabs resultat jämfört skulle minska med cirka 49 mnkr (46 %). Tillsammans med effekten av de fastigheter som Higab har i uppdrag att sälja sedan 2016 minskar resultatet med 77 mnkr vilket indikerar en resultatminskning på 72 %. En försäljning av samtliga fastigheter innebär en ökad risknivå i bolaget och negativ påverkan på bolagets långsiktiga utdelningsmöjligheter samt minskade självfinansieringsmöjligheter för underhåll och investeringar.

Motsvarande beräkning av GöteborgsLokalers resultatpåverkan indikerar att resultatet efter finansiella poster minskar med ca 53 %. Det innebär att risknivån i bolaget ökar och att utrymmet för utdelning samt självfinansiering av investeringar och underhåll minskar.

Parkeringsbolagets resultat minskar med ca 6 % enligt motsvarande indikativa beräkning. Resultatbortfallet påverkar bolagets långsiktiga självfinansiering för underhåll och investeringar i viss mån men bolaget förmedlar ingen stark oro för sin långsiktiga ekonomi.

Både Higab och Parkeringsbolaget står inför flera större investeringar i vilka lönsamheten kan vara begränsad och innebära nedskrivningar, vilket påverkar bolagens risknivå och soliditet

### **Konsekvenser för Stadshus**

Även om risknivån ökar i de enskilda bolagen gör Stadshus bedömningen att resultatrisken är hanterbar för Stadshuskoncern som helhet, med nuvarande förutsättningar i koncernsammansättning och långsiktiga bedömningar av resultat, investeringar och kassaflöde i koncernen.

Bolagen inom Lokalkoncernen bidrar till uppdraget att resultatutjämna inom Stadshuskoncernen. Historiskt sett har Lokalkoncernen bidragit med 35 % av sitt koncernresultat i syfte att finansiera andra verksamheter inom Stadshuskoncernen, utifrån kommunfullmäktiges budgetbeslut. En minskning av Lokalkoncernens årliga resultat påverkar Stadshus förmåga att finansiera andra verksamheter inom Stadshuskoncernen.

<sup>30</sup> Kommentar till tabellen:

- Marknadsvärderingen är utförd av externa värderingsinstitut i slutet på 2018.
- Siffrorna är baserade på 2018 års utfall med justering av driftsnetto för ett normaliserat underhåll enligt schablon och räntekostnad om 1,5 %.
- Resultatpåverkan är ett beräknat resultat efter finansiella poster där positiva siffror ökar och negativa siffror reducerar bolagets resultat.



Stadshuset har i uppdrag av fullmäktige<sup>31</sup> att säkerställa en årlig utdelning till kommunen om 540 mnkr under kommande tre år, utan att låna till utdelningen. Utdelning av frigjorda medel från bolagen kan ske så länge det finns tillräckligt med fritt eget kapital.<sup>32</sup> Utdelningen kan därmed finansieras via koncernbidrag från de bolags resultat från vilka koncernbidrag kan lämnas (Göteborgs Energi AB, Göteborgs Hamn AB, Higab AB och Liseberg AB) samt från eventuella reavinst, sammantaget med beaktande av kassaflödet. Tidigare analys av långsiktig hållbar utdelningsnivå för Stadshuset<sup>33</sup> - med nuvarande förutsättningar i koncernsammansättning, anslag till bolag med underskott och långsiktiga bedömningar av resultat, investeringar och kassaflöde i koncernen - gav vid handen att en utdelningsnivå runt 150 mnkr per år bedömdes som långsiktigt hållbar, oaktat reavinst från avyttringar. En utdelning av frigjorda medel vid försäljning av de identifierade fastigheterna innebär att dessa medel inte kan användas till bolagens kommande investeringar, utan en större andel lånefinansiering kommer att krävas inom respektive bolag. Samtidigt innebär effekten av försäljningen att uppskattningsvis 2,2 mdkr skulle kunna frigöras och användas för att minska lån, investera i Stadshusetkoncernen, användas för att hantera fullmäktiges uppdrag till Stadshuset om en utdelningsnivå på 540 mnkr för åren 2020–2022 och kapitaltillskott till underskottsbolag.

### ***Konsekvenser för kommunkoncernen***

En avyttring av kommersiella fastigheter innebär en ökad finansiell styrka och möjlighet för kommunkoncernen att självfinansiera nyinvesteringarna i det fall frigjort kapital och realisationsvinster konsolideras. På så sätt kan försäljningen bidra till att den samlade lånefinansieringen blir lägre för hela kommunkoncernen och att självfinansieringen kan öka.

Sammantaget kan Stadshuset konstatera att avyttringen ökar risknivån i de enskilda bolagen, särskilt i Higab och Göteborgs Lokaler. Resultatrisknivån minskar när konsekvenserna bedöms på en övergripande Stadshusetkoncernnivå där den totala resultatrisk bedöms vara hanterbar. Vidare innebär avyttringen att den finansiella risken minskar på kommunkoncernnivå i det fall frigjort kapital och realisationsvinster från försäljningen konsolideras. Ytterst är det upp till ägaren, fullmäktige, att ta ställning till var i kommunkoncernen resultatriskerna ska hanteras.

### ***Försäljningskostnader***

Ytterligare ekonomiska konsekvenser, som är svåra att uppskatta mer exakt i detta skede av utredningen, är sådana som kan hänföras direkt till försäljningstransaktionerna. Erfarenhetsmässigt uppgår försäljningskostnaderna till ca 0,3–1,2 % av försäljningssumman beroende på transaktionsvolym i varje enskilt uppdrag. En försäljning av fastigheterna förutsätts ske genom paketering i bolag som skapas inför transaktionen. Den interna överlåtelsen till ett bolag sker till skattemässiga restvärden. Internöverlåtelsen utlöser stämpelskatt om 4,25 % på köpeskillingen som erläggs först

---

<sup>31</sup> KF:s Budget 2020 och flerårsplaner 2021–2022

<sup>32</sup> Fritt eget kapital byggs upp antingen av ackumulerade resultat, där realisationsresultat ingår, eller av aktieägartillskott.

<sup>33</sup> I 2018 års Budget fick Stadshuset i uppdrag att i samverkan med kommunstyrelsen lämna förslag på hur en långsiktig hållbar utdelningsnivå för Stadshuset kan definieras, beräknas och implementeras.

efter att den externa affären genomförts. Den externa överlåtelsen utgör försäljning av näringsbetingade aktier vilket inte beskattas.

### **Bedömning avseende effektmål formulerade av fullmäktige**

#### *✓ Minska antal bolag*

Avyttring av kommersiella fastigheter som har identifierats i föreliggande utredning bidrar inte till målet om att minska antalet bolag.

#### *✓ Minska risktagande*

Riskbedömningen skiljer beroende på vilken nivå analysen görs på. Den sammantagna bedömningen är att den finansiella risken för koncernen Göteborgs Stad minskar genom lägre skuldsättning totalt. Bolagens kommersiella risker minskar genom lägre marknadsexponering. Vidare reduceras risken för vakans, även om risken i dagsläget är marginell. Genom minskat årligt resultat i bolagen reduceras möjligheten till vinstuttag. För GöteborgsLokaler och för Higab ökar riskexponeringen till följd av minskad intjäningsförmåga. Risken för agerande utanför den kommunala kompetensen bedöms minska.

#### *✓ Undvika att agera på konkurrensutsatta marknader*

Genom en avyttring av kommersiella fastigheter bedöms risker som följer av att agera på en konkurrensutsatt marknad reduceras.

#### *✓ Frigöra medel*

Uppfyller målet.

## Tabell: Lista med identifierade fastigheter för försäljning

Bolag	Fastighet	Kommentar
Higab	Änggården 36:1	Biotech Center
	Lorensberg 31:1	Konserthuset
	Slottsskogen 719:11	Naturhistoriska museet
	Gårda 28:13	Brewhouse
	Masthugget 32:2	Lagerhuset
	Nordstaden 702:42	Hotell Eggers
	Masthugget 3:12	Saluhall Briggen
	Kviberg 741:27, del av	Kviberg - Försvaret
	Inom Vallgraven 13:1	Göta Källare
	Masthugget 9:3	Första Långgatan 10
	Inom Vallgraven 47:1	Esperantoplatsen 7–9
	Kviberg 27:2	Kviberg – Tygförråd
	Älvsborg 344:2	Talattagatan 16–22
	Backa 866:722	Lärje Östergård
	Tynnered 67:7	Östra Skärvallsgatan 1
	Gårda 74:1	Biskopsvillan
	Älvsborg 339:2	Talattagatan 1A
	Angered 96:2, del av	Angereds Bussdepå
	Änggården 1:14	Daghem Apotekaregatan
	Gårdsten 89:6	Rösereds småskola
	Lyckekärr 1:2	Letsegårdsvägen 81
	Landala 39:1	Landala Pumphus
	Skår 31:3	Skårs gård
	Lorensberg 706:43	Kiosk Kungsportsavenyn 39A (arrende)
	Rud 50:2	Grimmereds industriby
	Angered 95:1	Angereds industriby
	Stampen 21:3	Hantverkshuset Stampen
	Angered 96:2, del av	Angereds industriby
GöteborgsLokaler	Backa 104:7	Studentboende, SGS
	Brämregården 72:8	Vårdcentral, VGR
	Majorna 723:7	Privat vårdgivare, avtal med VGR
	Röd 135:1	Vårdcentral, VGR
	Styrsö 3:183	Vårdcentral, VGR
	Landala 10:25	Franska skolan
	Vasastaden 8:10	Skyddsvärnet
	Lorensberg 53:3	Kontor och butik mot avenyn
P-bolaget	Guldheden 754:69	
	Gullbergsvass 13:16	

## Tabell: Statusredovisning av KF:s uppdrag från 2016

År 2016 beslutade fullmäktige, med utgångspunkt i en genomlysning av lokalkoncernens fastighetsbestånd, om effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet. Genomlysningen resulterade i förslag att avyttra en del fastigheter externt samt att föra över vissa fastigheter till annat bolag inom koncernen alternativt till en av stadens förvaltningar inom a) en femårsperiod samt b) på längre sikt (5–10 år).<sup>34</sup>

Nedan redogörs för aktuell status för uppdragets genomförande.

<b>Higab – avyttring externt</b>			
<b>Fastighet</b>	<b>Tid</b>	<b>Status sept. 2019</b>	<b>Kommentar</b>
Pedagogen Inom Vallgraven 71:2 Sociala Huset, Nybygget och Gamla Latin	5–10 år	Avvaktar uppsägning av hyresavtal 2026.	Göteborgs Universitet
Idrottshögskolan Heden 31:7	5–10 år	Pågående hyresförhandling inför försäljning.	Göteborgs Universitet
Annedal 20:4 (Seminariet, Mediehuset och Studietorget)	1–5 år	Pågående hyresförhandling inför försäljning.	Göteborgs Universitet
Konsthögskolan Valand, Lorensberg 47:6	5–10 år	Avvaktar GUs eventuella beslut om flytt till Campus Näckrosen.	Göteborgs Universitet
HDK (Högskolan för Design och Konsthantverk) Lorensberg 51:11	5–10 år	Avvaktar GUs eventuella beslut om flytt till Campus Näckrosen.	Göteborgs Universitet
Hälsovetarbacken, Änggården 718:141	5–10 år	Avvaktar uppsägning av hyresavtal 2021.	Göteborgs Universitet
KTB Kurs- och Tidningsbiblioteket, Haga 715:32	5–10 år	Ej påbörjat.	Göteborgs Universitet
Odontologen, Änggården 718:1	1–5 år	Pågående upphandling av mäklare nov-19.	Västra Götalandsregionen
Sankt Eriksgatan 4, Nordstaden 32:2	5–10 år	Ej påbörjat.	Frälsningsarmén, Restaurant och kontor.
<b>Parkeringsbolaget – avyttring externt</b>			
<b>Fastighet</b>	<b>Tid</b>	<b>Status sept. 2019</b>	<b>Kommentar</b>
Majorna 104:8	1–5	Uppdrag pausat i väntan på stadsutveckling.	Samtal initierade med FK om övertagande för att

<sup>34</sup> KF, Förslag till effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom Göteborgs Stadshus AB:s lokalkluster, 2016-06-02, § 19

		Avveckling på sikt, nu ett utvecklingsområde. FK trolig köpare.	staden ska säkra exploateringsvinsten.
Lunden 45:12	1-5	Uppdrag pausat i väntan på stadsutveckling. Avveckling på sikt, nu ett utvecklingsområde. FK trolig köpare.	Samtal initierade med FK om övertagande för att staden ska säkra exploateringsvinsten.
Haga 31:5		<i>Uppdrag slutfört</i>	3D-fastighetsbildning genomförd och lokaler sålda.
Gårda 35:52	1-5	Uppdrag pausat i väntan på beslut i arenaprojektet/stadsutveckling	Identifierad som viktig nod för parkering.

### Älvstranden – avyttring externt

Fastighet	Tid	Status sept. 2019	Kommentar
Inom Vallgraven: 49:4-5, Surbrunnsgatan 3 (Kv Mercurius)	1-5 år	Pågående	Ingår genomförd markanvisning Skeppsbron
Inom Vallgraven 51:2-3 Skeppsbron, Bryggaregatan, Surbrunnsgatan, Badhusgatan	1-5 år	Pågående	Ingår i genomförd markanvisning Skeppsbron
Nordhemsgatan, Snipan, Masthugget 30:7-8, Första Långgatan	1-5 år	Pågående	Ingår DP Masthuggskajen försäljning pågår
Masthugget, tunneltaket, Masthugget: 31:6 Andreegatan	1-5 år	Pågående	Ingår DP Masthuggskajen försäljning pågår
Masthammsgatan, Pirogen Masthugget: 33: 1-2, Andreegatan	1-5 år	Pågående	Ingår DP Masthuggskajen försäljning pågår
Sannegården 54:1, Östra Eriksbergsgatan	1-5 år	Pågående	Tillhör DP Säterigatan
Sannegården 734:132 Celsiusgatan 6-10		Såld	Såld till AF 2019
Sannegården 731:130, Nordviksgatan, Lidaverken	1-5 år	Pågående	Del av Sannegården 731:130 tillhör DP Celsius/Säterigatan
Sannegården 734:135 Östra Eriksbergsgatan (Parkering)	1-5 år	Pågående	Tillhör DP Celsius/Säterigatan

Sannegården: 5:3 Säterigatan 21 Monsungatan	1–5 år	Pågående - inget planbesked finns ännu.	Avser Inre Dockan Eriksberg + "rester" från utbyggnaden av Västra Eriksberg. Detaljplaneläggning pågår
M1 Götaverksgatan 10, del av Lundbyvassen 4:6	1–5 år	Pågående	Ett påtecknat LOI finns.
Smedjan, Therese Svenssons gata , del av Lundbyvassen 4:6		Såld	Såld till SGS 2017
141:an, Anders Carlssons gata 2 Del av Lundbyvassen 4:6	5–10 år	Avvakta framtida DP	Kan styckas av och säljas efter ny detaljplan.
Träverkstaden, Bror Nilsson gata 12, del av Lundbyvassen 4:6	5–10 år	Avvakta framtida DP	Kan styckas av och säljas efter ny detaljplan
Förrådet, Bror Nilssons gata 1, del av Lundbyvassen 4:6	5–10 år	Avvakta framtida DP	Kan styckas av och säljas efter ny detaljplan
Rörverkstaden, Bror Nilssons gata 4, del av Lundbyvassen 4:6	5–10 år	Avvakta framtida DP	Kan styckas av och säljas efter ny detaljplan
Lundbyvassen 736:168, Stamfastighet Frihamnen		Detaljplanearbetet påbörjas 2020 för första delen.	Första konsortiet är bildat i Frihamnen. Försäljning påbörjas när första detaljplanen vinner laga kraft.
Lindholmen 39:3		Såld	Såld till Skanska 2015/2016
Karlavagnstornet, del av Lindholmen 735:491		Såld	Såld till Serneke 2016
Plejadgatan 1, Lindholmen 6:9		Såld	Såld till SGS 2016
Lindholmshamnen, Lindholmen 735:408		Såld	Såld till Skanska , HSB, PEAB 2016
Lindholmshamnen, Lindholmen 735:491 del av Lundbyvassen 4:6		Såld	Såld till Skanska , HSB, PEAB 2016
Lott S, Kvillebäcken 738:627, Gamla Tuvevägen 16		Såld	Såld till Kjellberg 2018

<b>Higab – överföring inom Stadshuskoncernen</b>			
<b>Fastighet</b>	<b>Tid</b>	<b>Status sept. 2019</b>	<b>Kommentar</b>
Ullevi Heden 48:2, Parkeringsgarage	1–5 år	Avslutad utan åtgärd. Ny detaljplan krävs för att FK kan genomföra 3D-bildning.	Parkeringsbolaget
Pedagogen - Nybygget Del av Inom Vallgraven 71:2, Parkeringsgarage	1–5 år	Överfört 2018.	Parkeringsbolaget
<b>GöteborgsLokaler – överföring inom Stadshuskoncernen</b>			
<b>Fastighet</b>	<b>Tid</b>	<b>Status sept. 2019</b>	<b>Kommentar</b>
Hjällbo 60:3, del av	1–5 år	Klar	Poseidon
Kortedala 51:14	1–5 år	Klar	Familjebostäder
Sävenäs 66:2	1–5 år	Pågå	Framtiden (K-märk)
Kortedala 17:1	1–5 år	Pågå	Framtiden (gift i mark)
<b>Älvstranden – överföring inom Stadshuskoncernen</b>			
<b>Fastighet</b>	<b>Tid</b>	<b>Status sept. 2019</b>	<b>Kommentar</b>
Kville Saluhallen, Brämregården 78:1		Såld	GöteborgsLokaler 2018
Santos, del av Lindholmen 6:9	1–5 år	Avstyckning och ny DP krävs	Higab
Kinesiska muren, Inom Vallgraven 50:1		Såld	Higab 2015
Kajskjul 8 & 8,5, Nordstaden 38:1, 35:1	1–5 år	Pågående	Higab
PIRARNA:  Sannegården 28:17, Dockepiren, River Cafe  Sannegården 28:20, Sörhallskajen, Pumphuset  Sannegården 28:21, Bogserpiren, Röda Bolaget	1-5år	Pågående	Byggnader på pirarna skall till Higab.  Pirarna ska till Fastighetskontoret.  Befintlig plan tillåter inte 3D bildning så ÄU tillsammans med FK undersöker möjlighet till 3D bildning.
Fjärrkyla, Lindholmen 2:13, Lindholmsallén 15	1–5 år	Pågående	Göteborg Energi

<b>Higab – överföring till nämnd</b>			
<b>Fastighet</b>	<b>Tid</b>	<b>Status sept. 2019</b>	<b>Kommentar</b>
Sankt Sigfridsgatan 85 Skår 44:3, 8 900 m <sup>2</sup>	5–10 år	Pågående dialog med FK	Fastighetskontoret
Mark Arendal 764:9	1–5 år	Överfört 2018	Fastighetskontoret
Mark, vatten, brygga Älvsborg 855:304	1–5 år	Överfört 2018	Fastighetskontoret
Exploateringsmark Del av Kviberg 741:27, Blåsås (ny beteckning: Kviberg 741:197)	1–5 år	Pågående dialog med FK om värderingen	Fastighetskontoret
Förskola Olivedal 10:6, Rosengatan 6, 389 m <sup>2</sup>	1–5 år	Överfört 2017	Fastighetskontoret
Förskola Olskroken 24:1, Falkgatan 3–5, 442 m <sup>2</sup>	1–5 år	Överfört 2017	Fastighetskontoret
Vårdanläggning Gamlestaden 67:3, Alelyckan 1–7, 679 m <sup>2</sup>	1–5 år	Överfört 2017	Fastighetskontoret
<b>GöteborgsLokaler – överföring till nämnd</b>			
<b>Fastighet</b>	<b>Tid</b>	<b>Status sept. 2019</b>	<b>Kommentar</b>
Hjällbo 37:40	1–5 år	Pågår	Bad till IoFF (pris)
<b>Älvstranden – överföring till nämnd</b>			
<b>Fastighet</b>	<b>Tid</b>	<b>Status sept. 2019</b>	<b>Kommentar</b>
PIRARNA:  Sannegården 28:18, Sörhallskajen, Boreland exploateringsmark/byggrä tter  Sannegården 28:19, Sörhallskajen, Spontpiren, exploateringsmark/byggrä tter  Sannegården 28:20, Sörhallskajen, Kvarnpiren	1-5år	Pågående	Pirarna ska till Fastighetskontoret.  Befintlig plan tillåter inte 3D bildning så ÄU tillsammans med FK undersöker möjlighet till 3D bildning.
Lindholmen 6:9, Skolorna  <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Göta,</li> <li>○ Äran</li> <li>○ Atle</li> </ul>	5–10 år	Avvakta framtida DP	Fastighetskontoret



<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Anglia</li> <li>○ Tolken</li> <li>○ Brasilia,</li> <li>○ Begonia</li> </ul>			Kan styckas av och säljas efter ny detaljplan.
Lindholmen 6:9 – Skolorna  Exploateringsmark (avstyckning för att bygga Lindholmens Tekniska Gymnasium). Nuvarande namn: Lindholmen 6:13.		Såld	Fastighetskontoret 2018
Packhuskajen, Nordstaden 35:1, Del av fastighet överläts för tillbyggnad av Göteborgsoperan		Pågående?	Fastighetskontoret
Inom kvartersmark Sannegården 734:13 Mark inklusive parkeringar sköts av samfälligheter Del av fastighet, kajer och gatumark överläts	5–10 år	Pågående	Fastighetskontoret
Stenpiren Resecentrum, Inom vallgraven 75:1		Såld	Fastighetskontoret, 2015
Polishuset (kontor), brofästet, del av Lundbyvassen 736:168		Såld	Fastighetskontoret, 2015



## Bilaga 2

## Reviderad lista med kommersiella fastigheter för remittering\*

Bolag	Fastighet	Kommentar
Higab	Änggården 36:1	Biotech Center
	Gårda 28:13	Brewhouse
	Masthugget 32:2	Lagerhuset
	Nordstaden 702:42	Hotell Eggers
	Masthugget 3:12	Saluhall Briggen
	Kviberg 741:27, del av	Kviberg - Försvaret
	Inom Vallgraven 13:1	Göta Källare
	Masthugget 9:3	Första Långgatan 10
	Inom Vallgraven 47:1	Esperantoplatsen 7-9
	Kviberg 27:2	Kviberg – Tygförråd
	Älvsborg 344:2	Talattagatan 16-22
	Backa 866:722	Lärje Östergård
	Tynnered 67:7	Östra Skärvallsgatan 1
	Gårda 74:1	Biskopsvillan
	Älvsborg 339:2	Talattagatan 1A
	Angered 96:2, del av	Angereds Bussdepå
	Änggården 1:14	Daghem Apotekaregatan
	Gårdsten 89:6	Rösereds småskola
	Lyckekärr 1:2	Letsegårdsvägen 81
	Landala 39:1	Landala Pumphus
	Skår 31:3	Skårs gård
	Lorensberg 706:43	Kiosk Kungssportsavenyn 39A (arrende)
	Rud 50:2	Grimmereds industriby
	Angered 95:1	Angereds industriby
	Stampen 21:3	Hantverkshuset Stampen
	Angered 96:2, del av	Angereds industriby
GöteborgsLokaler	Backa 104:7	Studentboende, SGS
	Brämregården 72:8	Vårdcentral, VGR
	Majorna 723:7	Privat vårdgivare, avtal med VGR
	Röd 135:1	Vårdcentral, VGR
	Styrsö 3:183	Vårdcentral, VGR
	Landala 10:25	Franska skolan
	Vasastaden 8:10	Skyddsvärnet
	Lorensberg 53:3	Kontor och butik mot avenyn
P-bolaget	Guldheden 754:69	
	Gullbergsvass 13:16	

\*Reviderad enligt beslut i Stadshus styrelse 2020-01-28