



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande
till Fastighetsnämnden
2017-02-06
diarienummer 0008/16

Avdelningen för verksamhetsstyrning
Peter Kim
telefon 368 12 02
e-post: peter.kim@fastighet.goteborg.se

Årsrapport 2016

Förslag till beslut

Årsrapport 2016 godkänns och översänds till kommunstyrelsen

- Årets resultat för N200 Fastighetsnämnden uppgår till 3,6 miljoner kronor
- Utgående egna kapitalet uppgår till 21,1 miljoner kronor
- Årets resultat för N205 transfereringar uppgår till -5,2 miljoner kronor
- Godkänna uppdatering av exploateringsbudget för planperiod 2016-2019 enligt bilaga 3
- Återredovisa 3,6 miljoner kronor av det utgående egna kapitalet för att det inte ska överstiga rekommenderad högsta nivå på 17,5 miljoner.
- Godkänna förvaltningens bedömning av nämndens uppdrag enligt bilaga 4 "*uppföljning av fastighetsnämndens uppdrag*"

Ärendet

I enlighet med kommunstyrelsens anvisningar och nämndens rapporteringsplan upprättas en Årsrapport för verksamhetsåret 2016 som sammanfattar resultatet av det planerade arbetet med verksamhet, ekonomi och personal. Rapporten utgör även underlag för förutsättningar och ställningstaganden kring eventuella justeringar av innevarande års verksamhet och kommande budgetarbete för 2018.

Årsrapporten utgör tillsammans med bokslutet den formella årsredovisningen/förvaltningsberättelsen och är föremål för revision och ansvarsprövning.

Årsrapporten är upprättad enligt anvisningar från kommunledningen. Struktur, innehåll och disposition följer rapportmall för facknämnder.

Årsrapporten översänds till stadsledningskontoret 2017-01-31

Bilagor

Bilaga 1: Årsrapport 2016

Bilaga 2: Resultat och balansräkning

Bilaga 3: Investeringar, uppdaterad exploateringsbudget

Bilaga 4: Uppföljning av fastighetsnämndens uppdrag

Bilaga 5: Ledningsrapport (måttssammanställning)

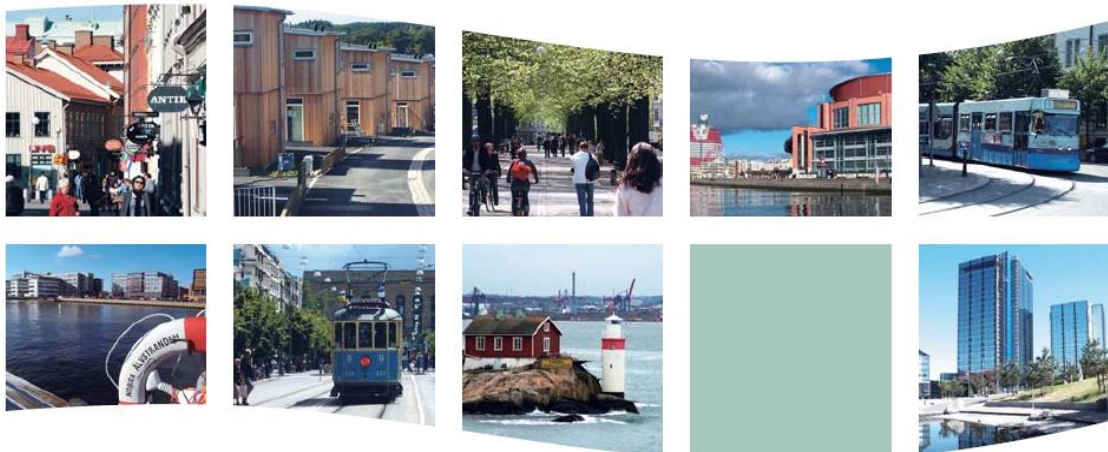
Martin Öbo
Tf Fastighetsdirektör

Peter Kim
Avdelningschef



Årsrapport 2016 Facknämnder

Fastighetsnämnden



Innehållsförteckning

1 Sammanfattning	4
2 Verksamhetsanalys.....	6
2.1 Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling.....	6
2.1.1 Viktiga framtidsfrågor	16
2.2 Fördjupad analys beträffande ekonomi	18
2.2.1 Analys av årets utfall	18
2.2.2 Investeringsredovisning.....	21
2.2.3 Exploateringsinvesteringar	23
2.2.4 Kostnader för underhåll, reparationer, tillsyn och skötsel	26
2.3 Värdering av eget kapital.....	26
2.4 Utveckling inom personalområdet.....	27
2.4.1 Personalvolym och lönekostnad	27
2.4.2 Övrig utveckling inom personalområdet	27
2.5 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag	32
2.5.1 Intern kontroll.....	32
2.5.2 Ekonomisk uppföljning m a a flyktingsituationen.....	32
2.5.3 Sponsring.....	32
2.5.4 Göteborgs Stads kommunikationsstrategi	32
2.5.5 Nationella minoriteter	32
2.5.6 Gemensam byggprocess (GBP).....	32
2.5.7 Upplåtande av tomter för minst 250 småhus från kommunal mark	33
2.5.8 Samverkan med Social ekonomi utifrån den lokala överenskommelsen om samverkan mellan staden och Social ekonomi	33
2.5.9 Övriga beslut och/eller uppdrag	34
2.5.9.1 Strategi och plan mot hemlöshet.....	34
2.5.10 Processägarskapet: Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven ska tillgodoses bättre.....	35
3 Uppföljning av kommunfullmäktiges budget	39
3.1 Sammanfattande uppföljning av kommunfullmäktiges mål	39
3.2 Sammanfattande uppföljning av kommunfullmäktiges uppdrag.....	40
3.2.1 Uppdrag riktade till fastighetsnämnden.....	40
3.2.2 Kompletterande uppföljning av kommunfullmäktiges uppdrag kring enkelt avhjälpna hinder	41
3.2.3 Kompletterande uppföljning av kommunfullmäktiges uppdrag kring jubileumssatsning bostäder	41
4 Uppföljning av Fastighetsnämndens inriktningsdokument 2016	43

4.1	Gemensamma uppdrag till byggnadsnämnden, trafiknämnden och fastighetsnämnden	43
4.1.1	<i>Fortsätt arbetet med Dag Hammarskjölds boulevard som Göteborgs andra stora utvecklingsområde vid sidan av Älvstaden. Den ska utvecklas med tät stadsstruktur, samt innefatta en länk i det framtida stomnätet för kollektivtrafik.....</i>	43
4.1.2	<i>Utveckla kommunikationsverksamheten mellan kontoren för att tydligare kunna kommunicera hela stadsbyggnadsprocessen</i>	43
4.1.3	<i>Påbörja nästa steg i GEM-projektet med utveckling av processerna före och efter detaljplanens formella process.....</i>	44
4.1.4	<i>Beskriv samverkansarbetet i hela stadsutvecklingsprocessen, inklusive markanvisning och planbesked med fokus på de tidiga skedena och de lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och ta fram förslag på hur den kan utvecklas för att tidigare och tydligare involvera relevanta kommunala aktörer.....</i>	44
4.1.5	<i>Vid större projekt och investeringsbehov ska berörd nämnd i god tid få tal del av avvikelser, utöver ordinarie uppföljningsrapportering.</i>	45
4.1.6	<i>Pröva nya samarbetsformer i stadsplanering utifrån lärdomar från arbetet med jubileumssatsningen för bostäder.....</i>	45
4.1.7	<i>Arbeta aktivt med processägarskap för kommunfullmäktiges mål och återkoppla till nämnderna två gånger per år.</i>	45
4.2	Fastighetsnämndens uppdrag.....	45
4.2.1	<i>Markanvisa för 4 000 bostäder exklusive jubileumssatsningen för bostäder.</i>	45
4.2.2	<i>Slutredovisa uppdraget från 2012: "Fastighetskontoret ska tydliggöra hur den mark staden äger ska användas i en långsiktig markanvändningspolicy" Där ska framgå hur mål om ökad biologisk mångfald ska nås och hur jordbruksmark i stadens ägo ska användas för ekologisk produktion av mat samt hur skötsel av mark och vattenområden ska ske så att god biologisk mångfald bevaras och främjas även i områden som inte är skyddade.</i>	46
4.2.3	<i>Initiera fler bostadsprojekt där hyresnivåerna hålls nere, exempelvis genom på förhand förhandlade hyror eller markanvisningstävlingar. ..</i>	46
4.2.4	<i>Arbeta med tillfälliga bostäder i väntan på permanenta lösningar</i>	46
4.2.5	<i>Medverka i projekt för Tillåtande oaser, exempelvis på Ringön.....</i>	46
4.2.6	<i>Ta fram förslag på en ekonomisk modell för prissättning och kommunens olika taxor som stimulerar till målen om blandstad.....</i>	46
4.2.7	<i>Föreslå styrmedel/modeller för att säkra att mål om blandstad och andra kvaliteter uppnås på annat sätt än genom detaljplaner.</i>	46
4.2.8	<i>Utvärdera och utveckla markanvisningspolicyn så att den ännu bättre styr mot stadens mål för stadsutvecklingen</i>	46
4.2.9	<i>Ta fram ny version av Program för miljöanpassat byggande som även omfattar kommersiella lokaler.</i>	47

1 Sammanfattning

Bostadsförsörjning

Bostadsbyggande kommer att öka kontinuerligt och till mycket höga nivåer från 2018 enligt prognoserna. Men det är en rimlig bedömning att bostadsbyggandet under en period inte kan hålla jämna steg med befolkningsutvecklingen. Rörligheten i det befintliga bostadsbeståndet blir därför än mer betydelsefull för bostadsförsörjningen. Förutsättningar för att kraftigt öka bostadsbyggandet finns nu efter en uppväxling av plan- och exploateringsverksamheten.

De senaste åren har antalet bostäder i plan- och exploateringsprocessen ökat kraftigt genom ett ökat fokus på bostadsinnehåll i pågående och startade detaljplaner. Detta, tillsammans med effektiviserade processer, bedöms ge resultat i form av ett ökat bostadsbyggande kommande år.

Kontorets bedömning är att markanvisningarna under 2016 kan resultera i att antalet bostäder kan komma upp i en nivå som vid ett färdigställande motsvarar målet om 4 000 bostäder. Intresset för att bygga bostäder är fortfarande stort hos såväl etablerade som nya aktörer. Även intresset för att bygga hyresrätter är påtagligt högt.

Under 2016 färdigställdes 2 680 bostäder, vilket är det högsta antalet sedan mitten av 70-talet.

Att faktiskt bygga bostäder i den mängd och takt som anges i prognosen är en stor utmaning för alla aktörer på bygg- och bostadsmarknaden. För att lyckas krävs tillgång till personal och kompetens, finansiering samt efterfrågan på nybyggda bostäder. Det finns resurs- och kompetensbrister när det gäller planering och genomförande av detaljplaner. Framför allt råder akut brist i samband med projektering. En analys av pågående detaljplaner, vilka kommer att vinna laga kraft under 2016-2018, är att de är fler än vad som är rimligt för en realistisk utbyggnadstakt.

I projektet BoStad 2021 har samtliga detaljplaner startats, och de har ett sammanlagt innehåll av cirka 8 600 bostäder. Upplåtelseformen är både hyresrätter (cirka en tredjedel) och bostadsrätter (cirka två tredjedelar). BoStad2021 befinner sig i en fas där majoriteten av projekten är i planprocessen. I dagsläget bedöms att tidplanen för målet, 7 000 färdiga bostäder 2021, kommer att hållas.

Fastighetskontorets arbete med att säkerställa tillgången till bostäder är resurskrävande och har ställt stora krav på kontorets verksamhet. Under året har 435 lägenheter anvisats till hushåll med sociala eller medicinska behov, vilket är en ökning med 7 %. Därutöver har 462 bostäder anvisats till nyanlända enligt bostättningslagen. Detta innebär att anskaffningen av lägenheter har ökat med över 100 % och antalet förvaltade kontrakt har ökat med 48 %. Antalet anvisade lägenheter och förvaltade kontrakt bedöms fortsätta öka under kommande år.

Kommunstyrelsen gav 2016 fastighetsnämnden i uppdrag att samordna framtagandet av boende för nyanlända. Göteborgs Stad ordnade boendelösningar för samtliga 831 nyanlända som anvisades under 2016. Merparten i genomgångslägenheter inom ordinarie bostadsbestånd, vissa i mellanboendeformer av skilda slag och ett fåtal i akuta boendelösningar av sovsalsmodell.

Under 2016 beslutade nämnden att godkänna sex platser där AB Framtiden medges att söka bygglov för temporära bostäder, vilka ansökan om bygglov nu lämnats för två platser, Askimsviken och Kärralundsvallen.

Utöver platser för temporära bostäder har kontoret arbetat i ett brett perspektiv för att finna boendelösningar i ett såväl kort som långsiktigt perspektiv. Kontoret har förmedlat genomgångslägenheter, ansvarat för uppstart av mellanboenden och samordnat en beredskapsplan. Framför allt handlar det om inhyrningar av 255 ordinarie lägenheter, främst från de kommunala bostadsföretagen, vilka hyrts ut som genomgångsbostäder i andra hand till nyanlända. Under hösten beslutade nämnden om inhyrning av s.k. mellanboenden för upp emot 300 personer. I slutet av året fick en del av beredskapsplanens akutboenden tas i anspråk då cirka 50 personer flyttade in i sovsalar. Därutöver har andra tillfälliga lösningar tagits fram som t.ex. bostäder i fastigheter som ska byggas om eller rivas.

Viktiga framtidsfrågor

I årsrapport 2015 angavs följande viktiga framtidsfrågor:

- genomförande av detaljplaner
- kompetensförsörjning
- bostadsförsörjning för särskilda grupper

Det är i allt väsentligt samma frågor som nämnden vill lyfta inför 2017, men utmaningarna kring frågeställningarna har accentuerats i än högre grad och det är en förutsättning att det går att hitta lösningar för dessa utmaningar om staden ska lyckas med ambitionerna inom stadsutvecklingen.

Ekonomi

Årets resultat är 3,6 miljoner kronor vilket jämfört med budgetens omslutning motsvarar en avvikelse på 0,8 %. Kontoret har dessutom till staden levererat reavinster om 451 miljoner kronor och 312 miljoner för tomträtter.

Fastighetsnämnden föreslås återredovisa 3,6 miljoner kronor av det utgående egna kapitalet för att det inte ska överstiga rekommenderad högsta nivå på 17,5 miljoner.

Resultatet för fastighetsnämnden transfereringar är -5,2 miljoner kronor.

2 Verksamhetsanalys

2.1 Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling

Väsentliga händelser

Förutsättningar finns för kraftigt ökat bostadsbyggande de kommande åren

Det sker nu en markant och successiv ökning av bostadsbyggandet i Göteborg. De senaste åren, 2011-2015, har ny- och ombyggnation gett cirka 2 200 bostäder per år i genomsnitt. Under 2016 färdigställdes 2 680 bostäder och i perioden till och med 2020 beräknas antalet färdigställda bostäder öka till cirka 4 500 per år för att öka ytterligare under 2021-2025 till cirka 5 400 bostäder i genomsnitt per år.

Detta beror främst på ett väsentligt ökat antal bostäder, i såväl antagna som i pågående detaljplaner. I detta ingår även detaljplaner inom Bostad 2021 där målsättningen är att 7 000 bostäder utöver ordinarie bostadsproduktion ska färdigställas till och med 2021.

Att förutsättningarna finns för ett ökat bostadsbyggande är ett resultat av ett medvetet arbete med att öka exploateringsgrader i pågående detaljplaner och en prioritering av detaljplaner med högre bostadsinnehåll.

Även om bostadsbyggandet successivt ökar, och nu är på en nivå som är den högsta sedan miljonprogrammet avslutades, så finns det en omfattande bostadsbrist i Göteborg, liksom i de flesta andra kommuner i landet. Befolkningsprognosen i år innehåller ovanligt stora osäkerheter. Även om prognosen för bostadsbyggandet visar att bostadsbyggande kommer att öka kontinuerligt och till mycket höga nivåer från 2018 och framåt är det en rimlig bedömning att bostadsbyggandet under en period inte kan hålla jämna steg med befolkningsutvecklingen. Rörligheten i det befintliga bostadsbeståndet blir därför än mer betydelsefull för bostadsförsörjningen.

... men det ställer höga krav på samordning och resurser för att kunna förverkligas

Det finns resurs- och kompetensbrister när det gäller planering och genomförande av detaljplaner. Framför allt är den akuta bristen i samband med projektering och utbyggnad av detaljplaner som ska genomföras och där detaljplaner redan vunnit laga kraft eller kommer att vinna laga kraft 2016/2018. Stora infrastrukturprojekt (Västlänken, Hisingsbron, Marieholmsförbindelsen, Götaleden m.fl.) konkurrerar resursmässigt med utbyggnaden av bostadsprojekt. Analys av pågående detaljplaner visar att byggrätter för bostäder och kontor i detaljplaner som kommer att vinna laga kraft under 2016-2018 är fler än vad som bedöms vara en realistisk utbyggnadstakt.

Planer med avslut 2016-2018 innehåller drygt 30 000 bostäder och mer än 500 000 kvm kontorsyta. Det behövs en fortsatt och fördjupad analys av stadens projektportfölj och en prioriteringsordning behöver tas fram utifrån våra mål. Detta arbete pågår och kommer också medföra en påverkan på innehållet i startplanen för 2017. Det är viktigt att en noggrann analys sker inför beslut om startplan 2017 så att den anpassas och tar hänsyn till redan pågående detaljplaner samt möjligheten till ett realistiskt genomförande.

Att faktiskt bygga bostäder i den mängd och takt som anges i prognosen är en stor utmaning för alla aktörer på bygg- och bostadsmarknaden. Avgörande faktorer för att lyckas är tillgång till personal och kompetens, finansiering och efterfrågan på nybyggda bostäder. Flera bygg- och stadsutvecklingsprojekt kommer att genomföras under samma tidsperiod och på samma plats, men med olika utförare. Detta ställer krav på ett långsiktigt, klokt och samordnat agerande från stadens olika aktörer.

Den kommande stadsutvecklingen kräver ytterligare och utökad kompetens inom stadsbyggnadsområdet. Redan idag ser kontoret svårigheter att rekrytera och behålla vissa yrkeskategorier. Det råder stor konkurrens från omvärlden, inte minst från stadens egna verksamheter, på bland annat ingenjörer och annan samhällsbyggnadskompetens. Det är, för många verksamheter, därför svårt att rekrytera och behålla medarbetare med rätt kompetens. Detta får till följd att man riskerar komma till ett läge där en ökad takt i bostadsbyggandet inte längre kan uppnås på grund av begränsade personalresurser, oavsett hur mycket övriga resurser som sätts in eller hur effektiv samverkan aktörerna uppnår sinsemellan. Stadens samtliga aktörer bör uppmärksamma dessa signaler och behöver samverka ännu tätare och noggrant följa utvecklingen, både inom staden och i samverkan med marknadens övriga aktörer.

Bostäder för nyanlända

Situationen på bostadsmarknaden kompliceras dessutom av den pågående flyktingkrisen som är den allvarligaste i modern tid. Den 1 mars 2016 infördes lagen om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning. Lagen gäller nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd som kan ligga till grund för folkbokföring. I lagen anges att en kommun är skyldig att efter anvisning ta emot en nyanländ för bosättning i kommunen.

Då fastighetsnämnden har ansvaret för bostadsförsörjning i kommunen beslutade kommunstyrelsen under våren 2016 att uppmana fastighetsnämnden att samordna framtagandet av boenden för nyanlända. Fastighetskontoret hade då redan i augusti 2015 fått fastighetsnämndens uppdrag att ta fram platser för temporära bostäder. Under våren 2016 beslutade nämnden att godkänna sex platser där Förvaltnings AB Framtiden medges att söka bygglov för temporära bostäder, av vilka man lämnat in ansökan om bygglov för två platser, Askimsviken och Kärralundsvallen. I december 2016 beslutade nämnden att medge att bygglov söks för ytterligare en plats, den nuvarande parkeringsytan vid Masthuggskajen.

Utöver platser för temporära bostäder har kontoret arbetat i ett brett perspektiv för att finna boendelösningar i såväl ett kort som långsiktigt perspektiv.

Framför allt handlar det om inhyrningar av 255 ordinarie lägenheter, främst från de kommunala bostadsföretagen, vilka kontinuerligt hyrts ut som genomgångsbostäder i andra hand till nyanlända. I augusti 2016 fattade nämnden beslut om inhyrning av 80 villavagnar vilka är tänkta att fungera som mellanboende för upp emot 200 personer. I november fattades beslut om en inhyrning av en fastighet med 45 dubbelrum.

Arbetet för att finna boendelösningar är en svår uppgift, liksom i många andra kommuner, och har ställt stora krav på fastighetsnämndens verksamhet. Utöver uthyrning av genomgångslägenheter i ordinarie bestånd har fastighetskontoret ansvarat för uppstart av mellanboenden och samordning av beredskapsplan.

Göteborg ordnade boende för samtliga nyanlända som anvisades till staden under 2016. Sammantaget säkerställde fastighetskontoret i samverkan med berörda förvaltningar och bolag, att 831 personer kunde erbjudas boende enligt Bosättningslagen under 2016.

Totalt uppskattar fastighetskontoret, mot bakgrund av Migrationsverkets senaste prognoser, att cirka 3 530 personer kommer att anvisas till Göteborgs kommun under perioden 2016-2020, varav 1 376 nästa år.

Beredskapsplan har tagits fram

En beredskapsplan har tagits fram för att säkerställa mottagandet av nyanlända i det fall då vi inte kommer att kunna erbjuda boenden i tid. Planen beskriver ansvar och roller samt objekt som kan startas med kort varsel. Beredskapsplaneringen innebär att vi till årsskiftet 2016/2017 ska kunna härbärgera 200- 300 personer i akuta boenden.

I slutet av året fick en del av beredskapsplanens akutboenden tas i anspråk då cirka 50 personer flyttade in i sovsalar och rum. Fastighetskontoret har i egen regi iordningställt akutboenden i enlighet med beredskapsplanen. Huvuddelen av dessa finns i de så kallade "Ogiftas hus" på Lillhagsparken. Detta är 8 huskroppar som ska rivas inför den kommande exploateringen men som vi i väntan på detta har gjorts i ordning och hyrs ut till familjer och ensamhushåll. Som mest kommer det bo ungefär 120 personer i dessa akutlägenheter.

Verksamhetens utveckling

Markförsörjning

Användningen av stadens mark ska bidra till en hållbar tillväxt ur bostadsförsörjningssynpunkt, en positiv näringslivsutveckling och till att tillgodose behovet av anläggningar för kommunala behov.

Det kommunala markägandet

Fastighetsnämnden utövar den formella ägarrollen till stadens markinnehav. Genom markinnehavet och köp och försäljning av mark kan fastighetskontoret planera och ge förutsättningar för att möta behovet av bostäder, verksamheter, infrastruktur och kommunal service. Under året har försäljning bland annat skett av två fastigheter belägna i andra kommuner samt nio småhustomter. Kontoret har även förvärvat en fastighet för Social resursförvaltnings behov av HBV-hem för ensamkommande barn.

Anspråken på stadens mark ökar i takt med att staden växer, vilket ställer stora krav på prioritering mellan olika intressen. I syfte att utnyttja marken på ett optimalt sätt strävar fastighetskontoret efter att upplåta så mycket som möjligt av marken, detta kan i vissa fall innebära risk för konflikt då den upplåtna marken inte är direkt tillgänglig för eventuella nya behov som uppstår.

Arrenden – miljön i fokus

En betydande del av nämndens verksamhet finansieras genom avgifter från utarrenderad mark. Arbetet med att se över villkoren i äldre arrendeavtal pågår kontinuerligt. Cirka 180 arrendeavtal har nytecknats eller omförhandlats under året och en översyn av arrendevillkoren med särskilda förtydliganden av de miljömässiga aspekterna har påbörjats.

För att öka samordningen och likabehandlingen av stadens utarrenderade mark har kontoret under året fördjupat samarbetet med bland andra Park- och naturförvaltningen samt med Idrotts- och föreningsförvaltningen.

Tomträtter – möjlighet till friköp

Fastighetsnämnden beslutade 2015 att anta en inriktning avseende friköp av tomträtter upplåtna för kommersiella ändamål och för flerbostadshus. Beslutet innebar förbättringar sett ur ett näringslivsfrämjande perspektiv eftersom möjligheterna att få friköpa sina tomträttsupplåtna fastigheter, alternativt flytta fram tidpunkten för möjlig uppsägning, ökade. Detta har underlättat investeringar i tomträtterna.

Under 2016 har fastighetsnämnden beslutat om 8 friköp av tomträtter upplåtna för kommersiella ändamål. Dessutom har det tecknats 38 avtal där tidpunkten för möjlig uppsägning flyttats framåt i tiden. Det har inte skett några friköp av tomträtter upplåtna för flerbostadshus under året.



Näringsliv- markförfrågningar

Antal markförfrågningar från näringslivet har ökat något jämfört med föregående år. Under året har det beslutats om fyra försäljningar av kommunala verksamhetstomter, två belägna inom Alelyckans verksamhetsområde, en i Sävenäs och en i Gårda. Många företag söker mark i redan etablerade verksamhetsområden, områden som många gånger är fullt utbyggda och där kommunen därför inte kan tillmötesgå efterfrågan. Störst andel ledig verksamhetsmark finns i nordost där efterfrågan från näringslivet är svagare.

Staden har idag begränsat med ledig och detaljplanelagd mark för verksamhetstomter. Även under de närmaste åren kommer det att finnas begränsat med ledig verksamhetsmark till försäljning och planer för nya verksamhetsområden behöver tas fram. För närvarande pågår ett programarbete för verksamheter vid Hisingsleden Sävde depå och ett detaljplanearbete för Biskopsgårdens industriområde. Behovet av nya ytor för handel bedöms tillgodosett inom den pågående planeringen. Efterfrågan på kontorsytor är i dagsläget stor men då flera stora planarbeten för kontor pågår bedöms behovet av kontorsytor vara tillgodosett inom de närmsta åren.

För att få kunskap om behovet av nya logistik- och industriytor har fastighetskontoret tillsammans med Business Region Göteborg, Stadsbyggnadskontoret och Göteborgs Hamn initierat framtagande av en logistik/industriutredning. Utredning kommer att vara klar under 2017.

Markförsörjning	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Totalt antal m ² kommunalägd detaljplanelagd verksamhetsyta	330 000	270 000	768 000	257 000	193 000	175 000
Antal m ² försäld/upplåten verksamhetsyta	76 000	112 000	43 000	428 000*	15 200	17 700
Antal inkomna förfrågningar från näringslivet	74	73	50	55	54	62

*År 2014 skedde försäljning/upplåtelse av stora markområden för verksamheter vid Logistikcentrum och i Gårdsten.

Värderingar - prissättningsmodell

För att öka byggherrarnas förutsägbarhet i samband med förvärv och byggnation på kommunal mark har fastighetskontoret tagit fram en modell för prissättning av mark i samband med markanvisningar. Modellen godkändes av fastighetsnämnden den 16 maj 2016. Eftersom fastighetskontorets förslag till prismodell innebär ett nytt förfarande kommer fastighetskontoret noga följa modellen och vid behov återkomma till fastighetsnämnden med förslag på revidering. För att utbyta erfarenheter och öka kunskapen om bland annat pris- och värdepåverkande faktorer har fastighetskontoret inlett en dialog med Förvaltnings AB Framtiden.

Stadsbruk - ett Vinnovaprojekt för att skapa förutsättningar för kommersiell odling i och omkring staden

Vinnovaprojektet Stadsbruk slutredovisades under hösten 2016. Projektet genomfördes i samarbete med Malmö, Växjö och Kristianstad och syftade till att öka och utveckla den ekologiska och kommersiella odlingen i och omkring staden. Stadsbruk innebär ett nytt sätt att använda stadens mark där man genom odling utvecklar marken, skapar arbetstillfällen och bidrar till en grön, ekologisk stad. Fastighetskontoret har sedan projektet avslutades applicerat arbetssättet och modellerna i den ordinarie verksamheten under namnet Stadsbruk Göteborg. Som ett resultat av arbetet med Stadsbruk Göteborg har flera nya odlingsföretag startat kommersiell odling. Under året har bland annat projektet Kajodling startat i Frihamnen. Kajodlingens affärsidé är odling till restauranger.

För att ytterligare utveckla konceptet Stadsbruk har fastighetskontoret tillsammans med Malmö och Växjö ansökt om och fått beviljat en fortsättning av Vinnovaprojektet (steg 3). I steg 3 kommer fokus att vara minskad segregation och arbetslöshet samt fokus på hälsa.

Häljeredsgård- mjölkgård i kommunal ägo

Fastighetskontoret har tecknat avtal för ny- och ombyggnad av Häljeredsgård i syfte att rusta upp och vidareutveckla den enda kvarvarande mjölkgården i kommunal ägo.

Gården kommer att bli ett viktigt besöksobjekt och ska efter ombyggnad visas upp som en modern mjölkgård med biogasproduktion för bland annat skolklasser i Göteborg. Ombyggnaden av Häljeredsgård ska vara klar under hösten 2017.

Häljeredsgård kommer att utgöra en del i samverkansprojektet LAB 190 vars syfte är att skapa ett modellområde för hållbar utveckling längs länsväg 190 (Gråbovägen). I LAB 190 arbetar Göteborgs Stad tillsammans med övriga GR kommuner, VGR, BRG och Länsstyrelsen för att skapa förutsättningar för lokal matproduktion, besöksnäring och infrastruktur.

Bostadsförsörjning

Tillgång till bostäder är en grundläggande rättighet och en förutsättning för en socialt hållbar stad. Det bidrar också till tillväxt och välfärd.

Färdigställda bostäder och prognos

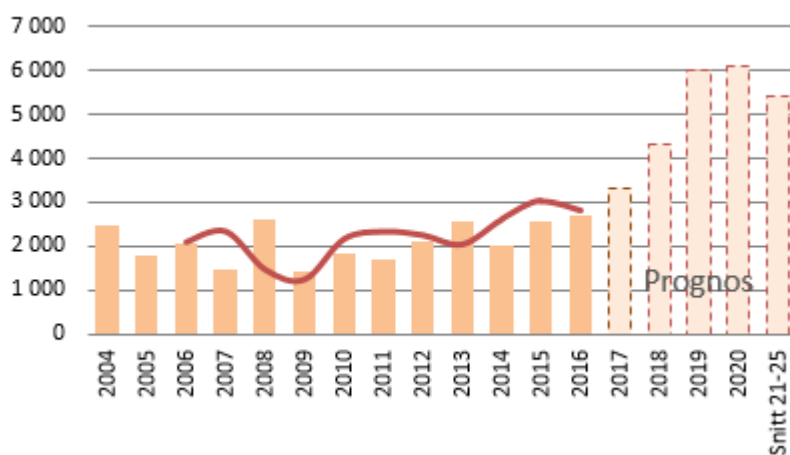
2 680 bostäder färdigställdes 2016, vilket är en ökning jämfört med tidigare år och i nivå med tidigare lämnad prognos. För 2017 visar prognosen, som gjordes i mars 2016, cirka 3 300 färdigställda bostäder och för kommande år fortsatt höga volymer. En ny prognos lämnas i början på 2017.



De senaste åren har antalet bostäder i plan- och exploateringsprocessen ökat kraftigt genom ett ökat fokus på bostadsinnehåll i pågående och startade detaljplaner. I de allra flesta detaljplaner ökar dessutom exploateringsgraden under detaljplanearbetets gång. Detta, tillsammans med effektiviserade processer,

bedöms ge resultat i form av ett ökat bostadsbyggande kommande år. Dock ska konstateras att bostadsbyggandet är konjunkturkänsligt och att en nedgång i konjunkturen kan påverka bostadsbyggandet negativt.

De senaste åren, 2012-2016, har ny- och ombyggnation gett cirka 2 400 bostäder per år i genomsnitt. Under perioden 2016-2020 beräknades, enligt prognos i mars 2016, antalet färdigställda bostäder öka till cirka 4 500 per år för att öka ytterligare under 2021-2025 till cirka 5 400 bostäder i genomsnitt per år. Det är således en markant ökning av bostadsbyggandet i Göteborg som innebär att det byggs mer i staden än det har gjorts sedan miljonprogrammet avslutades.



Påbörjade bostäder		2011	2012	2013	2014	2015	2016
Påbörjade bostäder		2 341	2 259	2 045	2 622	3 034	2 800
Färdigställda bostäder	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Andel
Flerbostadshus, totalt	1 135	1 492	2 039	1 470	1 826	1 535	57,3 %
Bostadsrätt	695	970	1 402	799	1 215	1 221	45,6 %
Hysesrätt	440	522	637	671	611	314	11,7 %
Småhus	280	216	183	237	240	414	15,4 %
Specialbostäder*	68	186	81	86	232	452	16,9 %
Nybyggnad, totalt	1 483	1 894	2 303	1 793	2 298	2 401	89,6 %
Ombyggnad	219	216	265	224	255	279	10,4 %
Totalt	1 702	2 110	2 568	2 017	2 553	2 680	100 %

*specialbostäder omfattar studentbostäder, gruppboende & äldreboende

VEX- utveckling av exploateringsprocessen

VEX- projektet (verksamhetsutveckling inom exploateringsprocessen) påbörjades i mars 2016 i syfte att analysera nuläget samt ta fram förslag till förbättringar gällande hanteringen av ett projekts genomförandefrågor, ekonomi samt kommunikationsfrågor. Projektet har levererat ett antal förslag i enlighet med projektets projektmål:

- Förslag till struktur för ett gemensamt förhållnings- och arbetssätt avseende hanteringen av genomförandefrågor inom exploateringsprocessen
- En synliggjord exploateringsinvesteringsprocess med förslag till förbättringar
- Förslag till struktur för ett gemensamt förhållnings- och arbetssätt avseende förvaltningsgemensamma kommunikationsfrågor inom exploateringsprocessen

Förslagen har presenterats för direktörerna på fastighetskontoret, trafikkontoret, stadsbyggnadskontoret, förvaltningen för kretslopp och vatten och park- och naturförvaltningen samt Älvstrandens VD och beslut om fortsatt inriktning fattades av direktörerna i november. VEX-projektet beräknas slutrapporteras till direktörerna i februari 2017.

Implementering av projektsystem och projektmodell

Under hösten 2015 upphandlades ett gemensamt projektsystem för fastighetskontoret, trafikkontoret, stadsbyggnadskontoret, park- och naturförvaltningen samt Älvstranden Utveckling. Ett samordningsprojekt för systematisk projekthantering startade under våren 2016 under ledning av en konsult och har avslutats vid årsskiftet 2017. En förvaltningsorganisation för projektsystemet har tillsatts med representanter från förvaltningar och Älvstranden Utveckling. Utbildningsinsatser kopplade till projektstyrning och projektsystem planeras under 2017.

Miljöanpassat byggande

Ett förslag till revidering presenterades för nämnden i augusti där ärendet bordlades till nästkommande möte i september, då ärendet återremitterades för ytterligare bearbetning. Programmet har därefter bearbetats och föreslås presenteras på nämndmötet i februari 2017. Vad gäller miljöanpassat byggande för kommersiella lokaler så har en arbetsgrupp skapats för att fortsätta utreda frågan under våren 2017. Ärendet föreslås presenteras på ett nämndmöte innan sommaren.

	Målvärde	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Andel färdigställda bostäder i markanvisningar med krav på programmet miljöanpassat byggande	100 %	0 %	21 %	53 %	77 %	80 %	73 %*

**Under året har en rad gruppbestäder samt bostäder i äldre planer färdigställt som inte omfattats av miljöanpassat byggande.*

Projekt Älvstaden- ett samverkansprojekt

Älvstaden utgör ett samverkansprojekt i staden och har en fastlagd organisation som innefattar Älvstranden Utveckling AB, byggnadsnämnden, fastighetsnämnden, park- och naturnämnden, trafiknämnden, SDN Lundby som representant för de tre berörda stadsdelsnämnderna, Business Region Göteborg samt stadsledningskontoret. Direktörerna för dessa förvaltningar och bolag utgör styrgrupp och det mer operativa Älvstads-arbetet leds av en projektledningsgrupp bestående av avdelningschefer eller motsvarande hos berörda förvaltningar.

Komplexiteten i stadsutvecklingen i aktuella områden, i kombination med resursbrist hos stadens förvaltningar, har lett till att förskjutningar i tidplanen för arbetet med flera av detaljplanerna på mellan 2-4 kvartal. Detta, i sin tur i kombination med att frågan om stadens genomförandeförmåga i kommande skeden alltmer aktualiseras, kan komma att innebära ett behov av ytterligare en justering av färdplanen.

Markanvisningar för bostäder

Det har varit en avsevärd ökning av markanvisningar under 2016, såväl vad avser antal projekt som bostadsinnehåll, jämfört med de föregående fyra åren. Intresset för att bygga bostäder är fortfarande stort hos såväl etablerade som nya aktörer i staden. Det kan även konstateras att intresset för att bygga hyresrätter var påtagligt högt.

Antalet bostäder som har anvisats går inte att redovisa med exakthet. I vissa fall är bostadsinnehållet inte känt vid tillfället för beslut om markanvisning, till exempel i de markanvisningar där det är ett blandat innehåll av ändamål som exempelvis bostäder, verksamhetslokaler och utbildningslokaler. Exempel på markanvisningar under 2016 där antalet bostäder inte var möjligt att ange vid beslutet för markanvisning är Kv. Lejonet i Södra Gårda. Antalet bostäder kan dessutom förändras under den fortsatta planeringsprocessen, och då oftast genom att antalet bostäder ökar.

Antalet hyreslägenheter som har anvisats går inte heller att redovisa med exakthet, eftersom fördelningen mellan upplåtelser inte alltid var klar vid beslut för markanvisning och att bostadsinnehållet i ett projekt dessutom kan förändras under den fortsatta planeringsprocessen. En försiktig uppskattning är att omkring 2 500 av de anvisade bostäderna, exklusive Bostad 2021, utgörs av hyreslägenheter.

Cirka 180 småhus har markanvisats på Hisingen, Bergsjön, Angered och på Brännö

Kontorets sammantagna bedömning är att markanvisningarna under 2016 kan resultera i att antalet bostäder kan komma upp i en nivå som vid ett färdigställande motsvarar målet på 4 000 bostäder. Dessutom uppgår antalet bostäder i markanvisningar som avser Bostad 2021 till drygt 1 000 bostäder. Om då även bostäder som hänför sig till Bostad 2021 inräknas så är antalet bostäder i markanvisningar klart över målet.

Markanvisningar bostäder* (exkl. Bostad 2021)	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Antal markanvisningar	12	20	12	19	27	47
Antal exploatörer		18	11	17	23	24
Antal markanvisade projekt	12	8	9	13	15	33
Uppskattat antal bostäder vid markanvisningstillfället*	1 100	1 400	1 000	1 300	3 000	3 500*

**Uppgifterna är högst preliminära och kan ändras i ett senare skede.*

Bostadsförsörjning för särskilda grupper

Anvisning av bostäder till hushåll med särskilda behov

Under 2016 har 435 lägenheter anvisats till hushåll med sociala eller medicinska behov. Detta är en ökning med 7 % jämfört med föregående år och siffran motsvarar i stort det behov om 450 lägenheter som fastighetskontoret aviserade inför 2016. Privata fastighetsägares bidrag motsvarar cirka 10 procent av de anvisade lägenheterna.

Antalet hushåll som får överlåtelse till förstahandskontrakt ligger kvar på samma nivå som föregående år (273 hushåll). Antalet förvaltade kontrakt har ökat med 48 % under året (inklusive målgruppen för den nya Bosättningslagen). Det ökade trycket på bostäder till olika grupper har bidragit till att den genomsnittliga väntetiden från beslut till anvisning har ökat med ytterligare två månader sedan föregående års uppföljning.

Trenden med en ökning av antalet kommunala kontrakt bedöms fortsätta. För 2017 planerar AB Framtiden att lämna 480 lägenheter till hushåll med sociala eller medicinska behov. Utöver dessa tillkommer lägenheter från privata fastighetsägare. Staden fortsätter att prioritera metoden Bostad först som är en viktig del i hemlöshetsplanen och därför har initiativ tagits för att utöka antalet Bostad först-lägenheter till 55 nya lägenheter, från tidigare 20-30 per år. Antalet F100-lägenheter till personer med funktionsnedsättning ökar med 20 lägenheter till cirka 65 stycken under 2017.

Utöver ordinarie anskaffning har fastighetskontoret sedan i juni 2016 även arbetat med att anskaffa och hyra ut lägenheter till målgruppen för den nya Bosättningslagen. Fastighetskontoret har utöver ordinarie kommunala kontrakt anvisat 255 genomgångsbostäder till nyanlända. Ytterligare cirka 200 boenden/lägenheter har anvisats i mellanboenden som Lilleby camping, Lillhagsvägen och i villor. Fastighetskontoret har även lett arbetet med en beredskapsplan vilken togs i bruk under december 2016, då ett femtiotal personer placerades i sovsal samt i en villa. Sammantaget har fastighetskontoret i samverkan med fastighetsägare och berörda förvaltningar ordnat med boende för cirka 500 hushåll som anvisats enligt Bosättningslagen.

För 2017 har AB Framtiden aviserat att de kommunala bostadsföretagen kommer att lämna fler lägenheter till fastighetskontoret för vidareuthyrning till målgruppen för Bosättningslagen. Under året planeras också för färdigställande av ett antal temporära bostäder. Osäkerheten avseende tidplaner och antal lägenheter är dock fortsatt stor. Fastighetskontoret har i dagsläget också fått utfästelser från privata fastighetsägare om leverans av närmare 120 lägenheter under 2017 till målgruppen för bosättningslagen.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Antal anvisade lägenheter	293	309	425*	314	409	897**
Genomsnittlig väntetid för de hushåll som fått beslut om förtur till bostad	3 mån	3 mån	3 mån	3 mån	4 mån	6 mån

*Inkluderar särskild satsning för 109 hushåll från köpta boendelösningar utan behov av stöd

** Inkluderar anvisningar enligt Bosättningslagen. Ordinarie anskaffning uppgår till 435.

Samordning av kommunens arbete vad avser fysisk tillgänglighet

Under året har uppdraget med att inventera den fysiska tillgängligheten i flerbostadshus fortsatt. Inventeringen omfattade entréer och trapphus och genomfördes hos de kommunala bostadsbolagen AB Poseidon och Familjebostäder. Resultatet kommer att kunna användas i ett större sammanhang då det visar hur tillgängliga fastigheterna är per primärområde.

I uppdraget *En tillgänglig stad för alla* processleder fastighetskontoret stadens insatser för att inventera och åtgärda enkelt avhjälpta hinder enligt Plan och Bygglagen. Eftersom det ständigt tillkommer nya lokaler och andra upphör är inventeringsarbetet ett ständigt pågående arbete. Resultatet 2016 visar att andelen inventerade publika lokaler och platser har minskat till cirka 65 % från 70 % 2015. Minskningen beror dels på att det tillkommit ett stort antal nya verksamhetslokaler som inte hunnit inventeras och dels på att en del av personalresurserna lagts på att ta fram underlag till åtgärdsplaner.

Subvention för trygghetsboenden

Under året har fastighetsnämnden fattat beslut om subvention för ytterligare 205 lägenheter i 5 olika trygghetsboenden. Detta innebär att målvärdet om 150 beslutade lägenheter per år har uppnåtts. Slutmålet för uppdraget (KS 0904/14) är 1 000 stycken till och med år 2018, varav cirka 150 lägenheter tillskapas i nyproduktion. Totalt har 541 lägenheter beviljats subvention sedan starten. En översyn och utvärdering har gjorts av regelverket under 2016 enligt ett uppdrag från kommunstyrelsen. Resultatet av denna kommer att behandlas i fastighetsnämnden 2017-02-06.

	2013	2014	2015	2016
Antal beslutade trygghetsbostäder	125	136	75	205

Handläggning av bostadsanpassningsbidrag

Antalet registrerade ärenden har minskat något jämfört med föregående år samtidigt som antalet beslutade ärenden ökat. Ökningen består till största del av ärenden som fått avslag. Analysen av avslagen visar bland annat att sökanden söker flera gånger för samma åtgärder i större utsträckning än tidigare, men att också ansökningar av åtgärder som inte omfattas av bidraget ökar. Kostnaderna för bostadsanpassningsbidraget har ökat jämfört med föregående år från 67 miljoner kronor till drygt 70 miljoner. Årets ökning beror till största del på ett enda ärende där bidrag beviljats på drygt 2 miljoner kronor för en omfattande tillbyggnad. Handläggningstiderna har under året varit längre än jämfört med föregående år. Detta beror delvis på en hög personalomsättning under 2015-2016 vilket medfört att nästan hälften av medarbetarna varit i introduktion under året. Under sista delen av året har handläggningstiderna dock börjat minska.

Handläggningstid för bostadsanpassning	2014	2015	2016
Ärenden som fått beslut inom 2 mån	70 %	69 %	63 %

Bostäder med särskild service (BmSS)

Totalt tillfördes 60 bostäder med särskild service genom nyproduktion, vilket är klart lägre än behovet. Resultatet innebär att det fortsatt behövs både en kortsiktig och en långsiktig planering för cirka 325 lägenheter 2017-2018 för att behovet ska motsvaras och budgetmålet för 2017 och framåt ska nås. Under 2017 kommer arbetet intensifieras utifrån det nya uppdraget som fastighetsnämnden fått i stadens budget för 2017, där det tydliggörs att målet att bygga ikapp behovet av boenden med särskilt stöd ska säkerställas.

Förvaltning av mark och byggnader

Fastighetsnämndens mark och byggnader är en tillgång för staden

Nytt fastighetssystem – kvalitetssäkra processerna

Införandet av ett nytt system startade under 2015 genom utbildning av samtlig personal samtidigt som information från de gamla avtals- och fastighetsdatabaserna matades in. Under 2016 har utbildningen fortsatt samt att vi kompletterat med uppgifter från besiktningar mm. Det är fortfarande delar som behöver utvecklas men vi kan redan se följande positiva effekter; processen kring felanmälningar från våra kunder har blivit tydligare och ger en snabbare återkoppling, felkällor minimeras, det är lättare att hitta kunduppgifter, vi kan jobba mer mobilt samt att vi fått en överblick av vakanta objekt. Besiktningar, underhåll samt tillsyn och skötsel är inte ännu i helt full drift i systemet men vi kan ändå se positiva effekter såsom en tydligare överblick och bättre planering av åtgärder i våra byggnader.



Nöjdare kunder – tätare kontakt

Resultatet av kundenkäten i början av året visar tydligt att våra hyresgäster vill ha mer information om vad som händer med deras bostad eller lokal samt att vi återkopplar snabbare vid åtgärd. Under året har vi aktivt arbetat med att säkerställa ansvarsfördelningen mellan oss och hyresgästen samt systematisera och planera tillsyn- och skötselarbetet. Det, tillsammans med vårt nya fastighetssystem, ger oss ett mycket bättre underlag för att snabbare återkoppla till kunden.

God ekonomisk förvaltning

Under året har vi genomfört planerat underhåll i förvaltningsobjekten för 38,8 miljoner kronor samt investeringsprojekt för 16,6 miljoner. Exempel på åtgärder för att upprätthålla god teknisk status; ommålning eller byte av klimatskal samt invändiga upprustning. Exempel på utförda åtgärder för att höja teknisk status; installation av värmeåtervinning, byte av oljepannor till värmepumpar samt installation av minireningsverk.

Elbilar – en förbättring av miljön

Under året har vi påbörjat utbyte av förvaltningens bilar till elbilar. Vi äger tio bilar och av dessa ska åtta bytas ut mot elbilar. Framförallt är bytet en insats för bättre miljö med mindre avgaser men det har även lett till en bättre arbetsmiljö. Bilen är väldigt tyst och körningen blir effektivare då ingen tankning måste ske. Bilarna har även försetts med automatisk loggbok via gps som gör att vi inte längre behöver föra körjournal.

Upphandling av all markskötsel – effektivisera verksamheten

OSA-arbetslag (Offentlig Skyddad Anställning) från park- och naturförvaltningen anlitas till och med 2015 för skötsel av ej upplåten mark. Nu sker all skötsel och underhåll av ej upplåten mark samt mark/trädgård kring byggnader med hjälp av

upphandlade tjänster. Upphandlingen görs i en samordnad skötselentreprenad med park- och naturförvaltningen, lokalförvaltningen samt trafikkontoret. När det gäller mark/trädgård kring byggnader har fastighetskontoret hittills gjort det i egen regi. Förändringen har effektiviserat verksamheten med ett förbättrat resultat.

Illegala bosättningar - mobila EU-medborgare

Hantering av antalet bosättningar inom staden har ökat kraftigt under 2016. Det beror dels på att antalet mobila EU-medborgare ökade under våren och dels att hanteringen av bosättningarna förändrats. Numera agerar polisen enligt ordningslagen vilket bland annat innebär att kronofogden inte behöver blandas in vid avhysning och det i sin tur leder till att tiden mellan kännedom om en bosättning och avveckling av densamma minskat avsevärt. Den nya hanteringen torde innebära att samma personer blivit avhysta ett flertal gånger under året. Total kostnad för avveckling, sanering samt förebyggande åtgärder mot nyetablering av bosättningar för fastighetskontoret under 2016 (exklusive personalkostnad) är 1,4 miljoner kronor.

	2014	2015	2016
Kända illegala bosättningar på kommunens mark	28	46	131
Handräckningar	9	9	-

Jakt- och viltförvaltning

Utbildningsinsatser för samtliga skyddsjägare som ingår i jaktlag som har avtal med fastighetskontoret, har skett under våren. Drygt 80 skyddsjägare deltog i utbildningen och har numera västar som verifierar att de utför uppdrag åt Göteborg Stad. Vikten av säkerhet före skottlossning är den största och viktigaste aspekten vid all skyddsjakt och jakt på Göteborgs Stads marker. Säkerhet har därför haft högsta prioritet under utbildningen.

2.1.1 Viktiga framtidsfrågor

I årsrapporten 2016 angavs genomförande av detaljplaner, kompetensförsörjning och bostadsförsörjning för särskilda grupper som viktiga framtidsfrågor. Det är i allt väsentligt samma frågor som nämnden vill lyfta inför 2017, men utmaningarna kring frågeställningarna har accentuerats i än högre grad och det är en förutsättning att det går att hitta lösningar för dessa utmaningar om staden ska lyckas med de höga ambitioner man har när det gäller stadsutvecklingen.

Genomförandefrågor

Göteborg är under stark utveckling. Stadens höga ambitioner för stadsutveckling innebär en stor utmaning för såväl stadens organisationer som för marknaden. En ökad volym, en större komplexitet i de enskilda projekten och projektens påverkan på varandra i genomförandet innebär behov av större samordning, längre ledtider och större risker för kostnadsökningar och förskjutningar i tid. De höga ambitionerna med många och stora investerings- och exploateringsprojekt under samma tidsperiod innebär också att konkurrensen om kompetens och resurser ökar i branschen.

Förvaltningar och bolag i staden behöver fortsatt utveckla sina gemensamma arbetssätt för att klara det samlade stadsutvecklingsuppdraget. Det krävs i betydligt högre grad att planering i tidigare skeden görs med större fokus på genomförbarhet och att nödvändiga utredningar färdigställs innan projekten lämnas för genomförande. Ett hela-kedjan-perspektiv behöver därför i högre grad präglade samarbetet över förvaltnings- och bolagsgränser.

Fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret ser idag ett gemensamt behov av att se över nuvarande investerings- och stadsutvecklingsplaner och ge dessa rimliga men fortsatt utmanande ambitioner, för att säkerställa genomförbarhet och slutlig måluppfyllelse. Mot bakgrund av detta görs ett gemensamt arbete mellan kontoren med översyn av nuvarande stadsutvecklingsplanering, till förmån för en samordnad planering grundad på genomförbarhetsanalyser. Startplan för detaljplaner ses över utifrån ett helhetsperspektiv.

Arbetet utgår från en uppföljning och analys av tre ”korgar”; ännu inte planstartade/resurssatta projekt, pågående planstartade projekt, samt projekt i genomförandestadiet, dvs. i lagakraftvunna planer. Analysen består bland annat i hur prioriteringar kan göras mellan resurssättning av projekt i dessa tre korgar utifrån vad som ger mest utväxling för stadens behov av bostäder och infrastrukturlösningar. Syftet är att ge nämnderna det underlag de behöver för att utifrån de politiska målen göra rätt prioriteringar. En sådan analys och uppföljning kommer också att kunna ge berörda nämnder en god överblick kring arbetet med att nå målen. Görs inte dessa prioriteringar är risken stor att den resursbrist som råder inom stadsbyggnadsområdet medför att flera projekt försenas.

Kompetensförsörjning

Den kommande stadsutvecklingen kräver ytterligare och utökad kompetens inom stadsbyggnadsområdet. Redan idag ser kontoret svårigheter att rekrytera och behålla vissa yrkeskategorier. Det råder stor konkurrens från omvärlden, inte minst från stadens egna verksamheter, på bland annat ingenjörer och annan samhällsbyggnadskompetens.

Det är för många verksamheter därför svårt att rekrytera och behålla medarbetare med rätt kompetens. Den ovan beskrivna situationen är resultatet av det ökade trycket i stadsbyggnadsfrågorna och det faktum att flera aktörer konkurrerar om samma kompetenser.

Detta får till följd att man riskerar komma till ett läge där en ökad takt i bostadsbyggandet inte längre kan uppnås på grund av begränsade personalresurser, oavsett hur mycket övriga resurser som sätts in eller hur effektiv samverkan aktörerna uppnår sinsemellan.

Nyckeln till framgång är i vilken utsträckning stadens förvaltningar lyckas hitta nya sätt och former för rekrytering. Det kan handla om att snabbtutbilda nyanlända som har erfarenhet från stadsbyggnadsområdet, att ta in medarbetare med annan erfarenhet och utbildningsbakgrund än de traditionella, eller att finna nya sätt att få medarbetare att stanna kvar inom Göteborgs stad, trots att den privata sektorn kan locka med betydligt högre löner.

Bostadsförsörjning bostadssociala frågor

Den svåra situationen på bostadsmarknaden i kombination med att ett stort antal nyanlända söker sig till Göteborgsregionen är en stor utmaning för staden. Bostadssituationen för oetablerade hushåll, exempelvis nyanlända, är mycket ansträngd och ställer stora krav på att skyndsamt få till hållbara bostadslösningar. Stadsdelarnas kostnader för köpta boenden fortsätter att öka.

Det pågår ett intensivt arbete tillsammans med andra förvaltningar och bolag för att snabbt få fram boenden, både i form av modulbostäder och mer långsiktiga bostäder.

En viktig del i bostadsmålet handlar om insatser för att förbättra bostadsförsörjningen för särskilda grupper och åtgärder för att öka den fysiska tillgängligheten i staden. Detta ser vi fortsatt som en fråga som kommer att påverka kontoret i hög grad. Inte minst handlar det om att lyckas hitta bostäder för nyanlända. Under 2016 har ett intensivt

arbete pågått med att ta fram bostadslösningar för nyanlända i form av lägenheter inom det befintliga beståndet, temporära bostäder och mellanboendeformer av olika slag. Fastighetsnämnden ser att detta arbete kommer att pågå med samma intensitet under 2017 och samma utmaningar som under förra året kommer fortsatt vara aktuella och även förstärkas. Nyckeln till att lyckas är i vilken utsträckning Framtiden AB och privata fastighetsägare kan erbjuda bostäder inom sitt befintliga bestånd, samt om de temporära bostäder som planeras kan färdigställas under 2017. Med tanke på att ytterst få - om ens någon - temporära bostäder hinner färdigställas under 2017, gör fastighetskontoret därför bedömningen att boendelösningar för nyanlända primärt måste sökas i det befintliga bostadsbeståndet. Om Göteborgs kommun har ambitionen att kunna erbjuda bostad åt samtliga nyanlända som förväntas anvisas till staden för 2017 och därvid inte behöva nyttja boendelösningar av typen storskaliga sovsalar för kanske uppemot 500-600 personer totalt, är det fullständigt nödvändigt att politiska beslut fattas omgående av innebörd att fler bostäder ur det befintliga, permanenta, bostadsbeståndet avsätts för målgruppen nyanlända göteborgare.

Facknämndsöversynen

Kommunstyrelsen beslutade i december om den fortsatta inriktningen för stadens facknämndsorganisation. Denna berör fastighetskontoret inom två områden; förvaltning och underhåll samt stadsutveckling. Fastighetskontoret bedömer att det finns en betydande risk att stora förändringar i organisation och uppdrag får konsekvenser för leveranser, måluppfyllelse och framdriften i det pågående utvecklingsarbetet, då erfarenheter visar att organisatoriska förändringar innebär att befintliga resursers interna fokus ökar samt att det skapar en osäkerhet bland chefer och medarbetare.

Fastighetsnämnden och fastighetskontoret har de senaste åren arbetat intensivt med att utveckla verksamhet och arbetsprocesser, såväl inom nämndens ansvarsområde som i samarbetet med främst byggnadsnämnden/stadsbyggnadskontoret och trafikinämnden/trafikkontoret. Arbetet har gett mycket goda effekter och behöver fortsätta oförtrutet, vilket behöver tas hänsyn till vid en implementering av en eventuell omorganisation av facknämnderna.

2.2 Fördjupad analys beträffande ekonomi

2.2.1 Analys av årets utfall

N200 Fastighetsnämnden (mnr)	Bokslut 2016	Budget 2016	Avvikelse	Bokslut 2015
Intäkter	1 222,7	1 231,1	-8,4	1 153,6
Kostnader	-505,3	-477,6	-27,7	-460,3
Kommunbidrag	48,6	48,6	0	61,8
Kommunbidrag övr transf	-762,4	-802,1	39,7	-732,5
Resultat	3,6	0	3,6	22,6
Eget kapital	21,1	17,5	0	40,1
N200 exkl tomträtter, rearesultat & merkostnader för nyanlända				
Intäkter	435,2	426,5	8,7	418,3
Kostnader	-460,7	-457,6	-3,1	-436,6
Kommunbidrag	31,1	31,1	0	40,8
Resultat	5,6	0	5,6	22,5

Justering av eget kapital görs med 3 605 tkr 2017

Den översta tabellen visar nämndens totala resultat inklusive intäkter och kostnader avseende tomträtter och rearesultat. I den

mellersta tabellen har resultat avseende tomträtter, rearesultat och nyanlända exkluderats för att underlätta analys och jämförelser.

Intäkter och kostnader avseende tomträtter och reavinster överförs varje månad till kommuncentrala poster. Överföringen bokförs som en kostnad i kontoklassen "*kommunbidrag övr transfereringar*". Resultatet av tomträtter och reavinster skall inte påverka nämndens nettoresultat men intäkterna och kostnaderna syns i resultaträkningen. Under året har fastighetskontoret fått utökat ansvar för hanteringen av nyanlända. Enligt beslut i KS 2016-11-23 avseende kostnadsansvar temporära bostäder, placeras nettokostnaderna kommuncentralt och nämnden ersätts i samband med den årliga bokslutsberedningen. Nämndens kostnader under 2016 ryms dock inom ordinarie budget varför detta inte är aktuellt för året.

Väsentliga budgetavvikelser

Fastighetsnämndens resultat uppgår till +3,6 miljoner kronor, vilket motsvarar ca 0,8% av budgetomslutningen (FK's kostnader exkl reavinster och tomträtter). Resultatet inkluderar kostnader förvaltningen haft för verksamhet till följd av utökat ansvar för nyanlända.

Resultatet av tomträtter och reavinster överförs till kommuncentrala poster och påverkar därför inte nämndens nettoresultat.

Intäkter

Nämndens verksamhet finansieras till största del av hyror och arrenden, cirka 6 % av verksamheten har 2016 finansierats med kommunbidrag.

Intäkterna uppgår totalt till 1 222,7 miljoner kronor mot budgeterade 1 231,1 miljoner, en avvikelse om -8,4 miljoner. De viktigaste förklaringarna till budgetavvikelse är:

- lägre intäkter för reavinster än budget -28,5 miljoner (*se även under kostnader medfinansiering -14,2*)
- ej budgeterade hyresintäkter och statsbidrag för nyanlända +9,0 miljoner
- högre hyresintäkter än budget +7,2 miljoner (*beror bland annat på avtal som löper längre än budgeterat samt en del omförhandlade avtal*)
- högre tomträttsintäkter än budget + 2,7 miljoner
- skogsavverkning +0,6 miljoner
- ej budgeterat statsbidrag +0,5 miljoner
- förlikningsavtal +0,3 miljoner

Kostnader

Kostnaderna uppgår till 505,3 miljoner kronor mot budgeterade 477,6 miljoner, en avvikelse om -27,7 miljoner kronor. De viktigaste förklaringarna till budgetavvikelse är:

- lägre personalkostnader än budgeterat + 6,0 miljoner
- ej budgeterade kostnader för fastigheter där planerade försäljningar skjutits i tiden -3 miljoner
- ökade kostnader för fastighetsskatt -2,7 (*ökad mängd exploateringsfastigheter som beskattas efter att ny detaljplan vunnit laga kraft*)
- högre energi o va kostnader än budgeterat -2,2 (*högre kostnader för Lillhagsparken än förväntat samt kostnader för fastigheter där försäljning dragit ut på tiden*)
- hyreskostnader, personalkostnader mm för nyanlända -11,0 miljoner
- ökade kostnader för illegala bosättningar -0,6 miljoner
- kostnad för medfinansiering av statlig infrastruktur -14,2 miljoner (*motsvarande intäkt redovisas under intäkter för reavinster*)

Bostäder för nyanlända

Under året har fastighetskontoret fått utökat ansvar för hanteringen av nyanlända. För 2016 har fastighetskontoret haft nettokostnader om cirka 7,5 miljoner kronor för detta. Kontorets merkostnader för 2016 motsvarar 2,0 miljoner. 5,5 miljoner omfattar främst del av arbetad tid för befintlig personal som skett genom omprioriteringar i verksamheten och har inte inneburit några merkostnader för förvaltningen. För 2017 beräknas förvaltningens merkostnader öka kraftigt och uppgå till cirka 32 miljoner, exklusive statsbidrag. Beräkningen bygger på uppskattade kostnader för inhyrning av fastigheter för mellanboenden, bostäder i blockhyresavtal och utökat personalbehov. För 2018 bedömer kontoret i nuläget att kostnaderna kommer att ligga på samma höga nivåer som 2017 eller högre.

N200 Nyanlända	Utom befintlig ram (merkostnader)	Inom befintlig ram (omprioriteringar inom ordinarie verksamhet)	Totalt
Intäkter	9,0	0,5	9,5
Kostnader	-11,0	-6,0	-17,0
Resultat	-2,0	-5,5	-7,5

Tomträtter

Nämnden har under året till staden levererat 311,6 miljoner kronor avseende tomträtter. Årets resultat är 3,3 miljoner kronor högre än budgeten som är 308,3 miljoner kronor. Nyttillkomna TR och förändrade avtal ger ökade intäkter motsvarande 2,7 miljoner kronor. Arbete med osäkra kundfordringar samt lägre kostnader för entreprenader ger ett överskott på 0,6 miljoner kronor. Flera TR-havare har haft önskemål om friköp men under 2016 har endast ett fåtal genomförts och har inte gett någon direkt påverkan.

Reavinster

Reavinsterna under 2016 uppgår till 450,7 miljoner kronor mot budgeterade 493,8 miljoner kronor, vilket är en avvikelse på cirka 43 miljoner kronor. Den lägre reavinsten beror på att friköp av tomträtter och försäljning av övriga fastigheter som var budgeterade till 100 miljoner kronor uppgick till 71 miljoner kronor. Resterande budgeterade friköp av tomträtter planeras ske 2017. Exploateringsinvesteringarnas överskott var budgeterade till 394 miljoner kronor och uppgick till 380 miljoner kronor bland annat efter en återföring av bokfört värde för försäljning av del av marken i projekt Majstångsgatan som skedde 2016 istället för som prognostiserat 2015. Överskott som uppkommer i samband med exploateringsinvesteringar levereras till stadens centrala kassa. Detta ger förutsättningar för att finansiera andra kommunala investeringar.

Jämförelse årets resultat med föregående år

Den stora volymökningen framförallt på intäktssidan jämfört med föregående år beror främst på det förändrade sättet att redovisa överföring av intäkter för tomträtter och reavinster till kommuncentrala poster.

Intäkterna är 69,1 miljoner kronor högre 2016 jämfört med 2015. De viktigaste förklaringarna till förändringen är:

- ökade reavinster avseende försäljning av fastigheter +15 miljoner
- ökade intäkter avseende exploateringsverksamhet +20 miljoner
- ökade intäkter för tomträtter +9 miljoner

- intäkter avseende nyanlända +9 miljoner
- volymökning av kommunala kontrakt med 7 % motsvarande +5,5 miljoner
- tillkommande och förändrade arrendeavtal +1,4miljoner
- hyresintäkter helår Selma Lagerlöfs torg (förvärv 1/5 2015) +2,3 miljoner
- tomställd lokal Wieselgrensplatsen -0,6 miljoner
- hyresintäkter helår Lillhagsparken (överfört från LN 1/4 2015) +3 miljoner
- tillfälliga parkeringsintäkter p-hus exploatering +1,2 miljoner
- ökad tid i projekt +4 miljoner

Kostnaderna är 45 miljoner kronor högre 2016 jämfört med 2015. De viktigaste förklaringarna till förändringen är

- kostnad för medfinansiering exploatering -14,2
- kostnader avseende nyanlända -11
- ökade personalkostnader på grund av ökad bemanning och löneökningar -10,1 miljoner
- ökade kostnader för fastighetsskatt för exploateringsfastigheter -2,5
- ökat antal trygghetsbostäder – 2,0
- volymökning av kommunala kontrakt med motsvarande -5,8 miljoner
- kostnader Lillhagsparken -6,7
- kostnader Selma Lagerlöfs torg – 1,2 mnkr
- lägre räntekostnader på grund av sänkt internränta +9,5

N205 fastighetsnämnden transfereringar

(mnkr)	Bokslut 2016	Budget 2016	Avvikelse	Bokslut 2015
Intäkter	0	0	0	0
Kostnader	-72,2	-67,0	-5,2	-68,8
Kommunbidrag	67,0	67,0	0	61,5
Resultat	-5,2	0	-5,2	-7,3

Utfallet för transfereringar är 72,2 miljoner kronor vilket är 5,2 miljoner mer än budgeterat i år och 3,4 miljoner mer än utfallet föregående år. Transfereringar består till 98 % av kostnader för bostadsanpassningsbidrag, varför det i huvudsak är dessa kostnader som påverkar utfallet. Kostnadsökningen i år beror till största del på ett ärende där bidrag har beviljats på drygt 2 miljoner för en omfattande tillbyggnad. Därtill har fler hissar beviljats än föregående år vilket medfört en kostnadsökning på 1,3 miljoner kronor.

2.2.2 Investeringsredovisning

För investeringar i staden gäller från och med 2014 att investeringsbudgeten gäller endast utgifter. Det är utgiftsbudgeten som nämnden har att förhålla sig till. Eventuellt ökade inkomster kan inte nyttjas för ytterligare investeringar. Nämndens olika typer av investeringar är grupperade och redovisas i fyra områden. Budgeten är riktad till respektive område och kan inte omfördelas av nämnden utan godkännande från kommunstyrelsen. De fyra områdena är:

1. *Exploateringsrelaterade investeringar*
2. *Hyresgäst Anpassningar*
3. *Investeringar inom fastighetsförvaltning*
4. *Västsvenska paketet*

Kommentarer till tabell:

Fastighetsnämndens totala investeringsutgifter (exklusive exploateringsinvesteringar) för 2016 uppgår till 180,4 miljoner kronor, vilket är en avvikelse mot budget på 66,6 miljoner. Avvikelsen beror framförallt på vi inte har förvärvat de fastigheter från HIGAB som vi fick beslut på i kompletteringsbudgeten i november (det sker i februari 2017) och att en del investeringsprojekt inom fastighetsförvaltning har försenats. Under året har vi gjort investeringar inom fastighetsbeståndet i form av upprustningar, miljöförbättrande åtgärder, hyresgästpassningar samt rivning av ett antal egna byggnader.

Investeringsområde Mnr	Bokslut 2016	Budget 2016	Avvikelse	Prognos planperiod 2016-2019	Budget planperiod 2016-2019
Exploateringsrelaterade investeringar					
Inkomster					
Utgifter	-16,2	-16,5	0,3	-109,7	-65,5
Netto	-16,2	-16,5	0,3	-109,7	-65,5
Hyresgästpassningar					
Inkomster					
Utgifter	-22,9	-38,9	16,0	-62,7	-72,0
Netto	-22,9	-38,9	16,0	-62,7	-72,0
Övriga investeringar inom fastighetsförvaltningen					
Inkomster	0,3		0,3	0,3	
Utgifter	-30,5	-83,7	53,2	-282,7	-254,1
Netto	-30,2	-83,7	53,5	-282,4	-254,1
Västsvenska paketet					
Inkomster	65,9	61,7	4,2	186,0	115,5
Utgifter	-110,8	-107,9	-2,9	-378,6	-181,7
Netto	-44,8	-46,2	1,4	-192,6	-66,2
Totalt					
Inkomster	66,2	61,7	4,5	186,3	115,5
Utgifter	-180,4	-247,0	66,6	-833,7	-573,3
Netto	-114,2	-185,3	71,1	-647,4	-457,8

Exploateringsrelaterade investeringar (strategiska förvärv, exploateringsrelaterade utgifter och rivningar)

Utfallet för årets strategiska fastighets förvärv blev 12,4 miljoner kronor, vilket är 0,6 miljoner mindre än oktober prognosen. Den enskilt största posten, 10,8 miljoner kronor, är ett köp av en fastighet för att ersätta ett evakueringsboende för ensamkommande som behövde tomställas som förutsättning att kunna genomföra detaljplanen för Lillhagsparken.

Övriga exploateringsrelaterade utgifter och rivningar uppgår till 3,8 miljoner kronor för 2016.

Hyresgästpassningar

22,9 miljoner kronor blev utfallet för hyresgästpassningarna. Sista prognosen för året var 28,5 miljoner. De största hyresgästpassningar som gjorts under året är taket på spårvagnshallen i Majorna för 12,8 miljoner (totalt för projektet blev det 34,8 miljoner under åren 2015 och 2016) och ombyggnader på Lundby Centrum för Göteborgslokaler för 9,5 miljoner. (Det är framförallt den före detta banklokalen som rustas upp.)

Räddningstjänsten har inte gjort några upprustningar på brandstationerna eller i berggrummen och har inte använt det utrymme som varit budgeterat.

Investeringar inom fastighetsförvaltning

Utfallet för 2016 avseende investeringar inom fastighetsförvaltning blev 30,5 miljoner kronor. Prognosen i oktober var på 51,0 miljoner.

Myndighetskrav, miljö och energibesparing

Två stora projekt som skulle påbörjas under 2016 har varit tvungna att skjutas upp. Ventilationsprojektet på Molinsgatan (7,3 miljoner) har tvingat skjutas upp på grund av att byggnadsantikvariska utredningar har behövt göras. Dessutom har installationen av bergvärme på Aerozeum (Holmvägen 100) inte kommit igång på grund av att

projekteringen har dragit ut på tiden. Båda dessa projekt kommer att genomföras under 2017.

Under 2016 har ett antal oljepannor bytts mot annan användning, totalt cirka 1,0 miljoner. Ventilation har installerats på Ramnbacken 33 för att ventilationskraven ska uppfyllas.

Upprustning av kommunens byggnader och anläggningar

Stora projekt som utförts under 2016 är bland annat:

den avslutande etappen på Karl Johansgatan 105 6,7 miljoner,

takarbeten på Ringlinjens vagnhall i Gårda 3,6 miljoner,

- ombyggnad av Piongatan 5 till fyra lägenheter 1,0 miljoner (klar 2017),
- upprustning av Kalsheds Norgård till behandlingshem 1,6 miljoner
- upprustning av befintliga jordbruk 3,7 miljoner,
- Häljeredes gård 5 miljoner.

Förvärv och försäljning av div fastigheter

Fastighetsförvärvet på 13,1 miljoner kronor från HIGAB är framflyttat till 1 februari 2017.

Västsvenska paketet

Nettoutfallet för året blev -44,8 miljoner kronor. Detta är i samma nivå som den sista prognosen för året visade. Fastighetsnämndens investeringar i Gamlestads Torg, Ny Hisingsbro, Götaleden och Bangårdsviadukten består främst av inlösen av mark och byggnader, rivningar samt arkeologi. Hisingsbron och sänkning av Götaleden finansieras till 54 % genom Västsvenska paketet och 46 % av Göteborg stad. Den största utgiftsposten under året har varit markförvärv för Hisingsbron.

2.2.3 Exploateringsinvesteringar

Nettot av **fastighetsnämndens exploateringsinvesteringar** för 2016 uppgår till 167 miljoner kronor (inkomsterna 800 och utgifterna 633 miljoner kronor), vilket är en avvikelse mot årsbudget på +228 miljoner kronor. Avvikelsen beror på tidsförskjutningar och volymförändringar i projekten. Inkomsterna stämmer dock väl med senast lämnade prognos medan utgifterna blev 189 miljoner kronor lägre.

Försäljningsinkomsten för mark 2016 uppgår till 588 miljoner kronor, 118 miljoner lägre än budgeterat. Försäljningarna under året har ändå varit fler och omfattat fler byggrätter än tidigare år. Viljan att bygga och förvärva mark för bostäder har ökat hos exploitörerna. Ett antal verksamhetsområden som Logistikcentrum vid Hisingeleden och Halvors äng har också sålts under året

Exempel på projekt där försäljning av mark förskjutits i tid är:

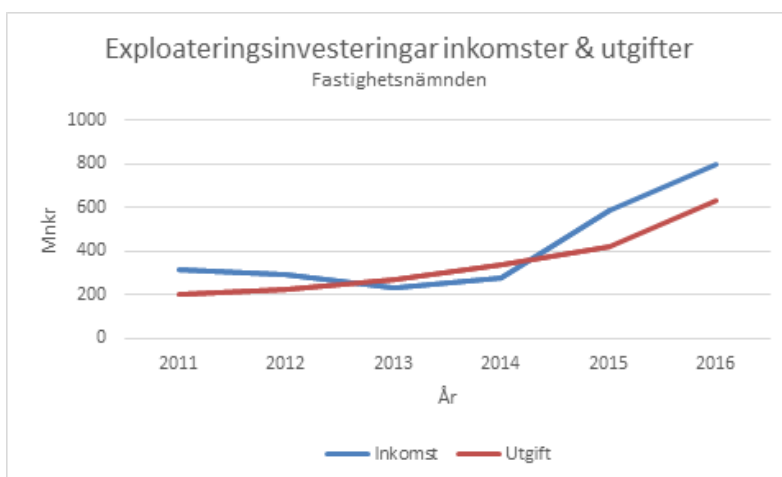
-försäljningar vid Rambergsvallen,

-Lilla Aspholmen

Att fastighetsförsäljningar skjuts fram i tiden medför också att ersättningar för utbyggnad av kommunalteknik flyttas fram i tiden.

Även investeringsutgifter har förskjutits i tid. Under 2016 är investeringsutgifterna 398 miljoner kronor lägre än budgeterat. Det är utgifter för förvärv av mark och byggnader och då främst ett av parkeringsgaragen i samband med ny Hisingsbro som flyttas till 2017. Utbyggnad av gata och park har inte skett i den takt som budgeterats.

Trafiknämndens investeringar kopplade till exploateringsinvesteringarna uppgår till 187 miljoner kronor vilket är 26 miljoner kronor högre än budgeterat. Det finns en rad olika faktorer som tillsammans resulterar i avvikelser mellan utfall och budget. En stor del beror på tidigare lagd investering vid Gamlestads torg. Investering i utbyggnad av gator har till exempel i projekten Sisjön Handelsområde (3,9 miljoner kronor) och Lillhagsparken (6,5 miljoner) flyttats till 2017. I projektet Öster om Torpavägen har investeringsutgifter (3,6 miljoner) budgeterade 2015 flyttats till 2016. Ett antal projekt som inte fanns med i TN:s budget har tillkommit t ex Dr Allards gata och Kviberg idrott och skola.



Park- och Naturnämndens investeringar håller årsbudget.

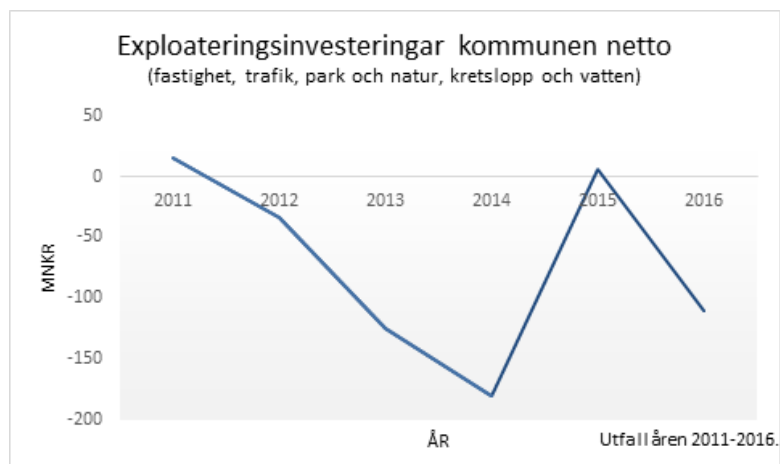
Nämnden för Kretslopp- och Vatten visar en avvikelse mot budget på -17 miljoner kronor och -13 miljoner kronor mot senast lämnade prognos. Avvikelsen beror på att planerade projekt under 2015 inte startat enligt plan utan flyttats till 2016.

Totalt uppgår exploateringsnettot till -110 miljoner kronor, vilket är en avvikelse mot budget på +185 miljoner kronor. Ett antal av de investeringar i kommunal teknik som planerades vid budgettillfället beräknas genomföras senare inom planperioden 2016-2019.

Uppföljning bokslut Exploateringsinvesteringar Belopp mnkr	Utfall 2016	Budget 2016	Differens	Utfall 2015	Utfall 2014	Utfall 2013
Lokala anläggningar på allmän plats						
Fastighetsnämnden						
Inkomster						
mark	588	706	-118	441	175	166
gata	162	218	-56	115	95	67
park	21	21	0	16	3	1
övrigt	29	25	4	13	3	2
Summa	800	970	-170	585	276	236
Utgifter						
mark	-168	-305	137	-110	-64	-21
gata	-217	-364	147	-148	-133	-174
park	-14	-44	30	-44	-13	-11
övrigt	-234	-318	84	-118	-129	-64
Summa	-633	-1 031	398	-420	-339	-205
Summa lokala anläggningar	167	-61	228	165	-63	31
Övergripande anläggningar på allmän plats						
Kretslopp- och vatten						
Utgifter VA-ledningar	-88	-71	-17	-90	-63	-54
Park- och naturnämnden						
Utgifter lekplats, park, grönområde	-2	-2	0	-1	-7	-10
Trafiknämnden						
Utgifter gator, vägar	-187	-161	-26	-68	-47	-27
Summa övergripande anläggningar	-277	-234	-43	-159	-117	-91
Totala inkomster	800	970	-170	585	276	236
Totala utgifter	-910	-1 265	355	-579	-456	-296
Nettoinvestering	-110	-295	185	6	-180	-60

Att nettot för exploateringsinvesteringarna är negativ under en period beror bland annat på stora investeringar i kommunalteknik som genomförs därför att gator, parker och VA behöver byggas ut och uppgraderas för pågående och framtida exploateringsprojekt. Flera av dessa genomförs i områden där värdet av byggrätterna inte täcker de

investeringar som krävs. Exempel på projekt som kräver stora investeringar i kommunalteknik är *Kulturhus i Bergsjön*, flytt av fjärrvärme och pumpstation och *Överdäckning av Götaleden*. Andra projekt som innehåller stor stadsutveckling av områden är *Opaltorget* och *Selma Lagerlöfs torg*.



Uppdatering av budgetunderlag för 2018 samt underlag till KF's budget 2016- 26 (bilaga 3)

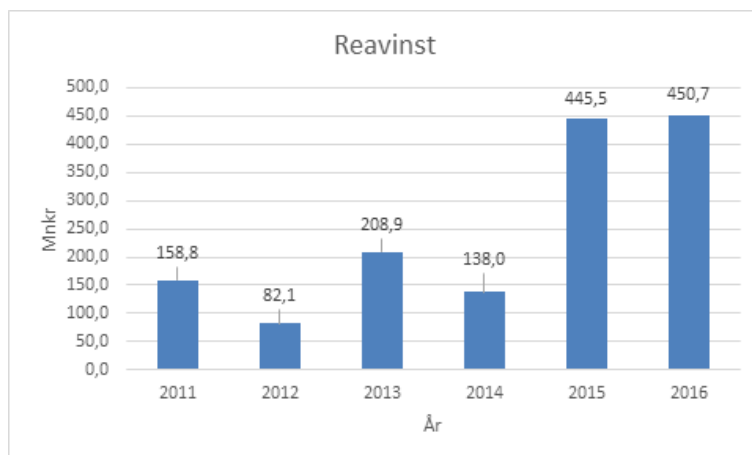
I fastighetsnämndens budget 2016 beslutades att nämnden i samband med årsrapporten ska lämna en uppdatering av budgetunderlag för 2018 samt uppdatera underlaget till KF:s budget planperioden 2016-2019. Detta för att ge så aktuell information som möjligt. I bilaga 3 finns en uppdatering av underlagen för åren 2016-2019. I bilaga 3 lämnas även information om en mer långsiktig bedömning över exploateringsinvesteringarna.

Fastighetsnämnden beslutade 2016-12-12 om investeringsramar för 2016-2019 och som översändes till den centrala budgetberedningen. Utifrån det underlag som då lämnades har justeringar gjorts. Investeringsinkomsten och utgiften bedöms uppgå till totalt 9 miljarder kronor respektive 8,3 miljarder kronor under åren 2016-2026. Kassaflödet för perioden 2016-2026 pekar, för de idag kända exploateringsinvesteringarna i startade detaljplaner, på ett överskott på netto cirka +700 miljoner kronor.

Kommunens utgifter och inkomster för kommunaltekniska investeringar inom projekt där ÄUAB äger mark, inom Älvstaden, har kompletterats med *Frihamnen etapp 1*, enligt underlag från Älvstaden för åren 2016-2019 samt Park och Naturnämnden avseende Jubileumsparken med flera. Däremot saknas uppgifter om *Järnvågen*. Investeringar i *Frihamnen, etapp 1* som skall finansieras av skattekollektivet genom Trafiknämnden behöver kompletteras i kommande prognoser. Det innehåller endast 16 miljoner kronor för gc-bro över Lundbyleden. Utgiften för övergripande investeringar som ingår i senare detaljplaner kan också beröra *Frihamnen etapp 1*. Utgiften för dessa saknas i underlaget.

Reavinster

Överskott som uppkommer i samband med exploateringsinvesteringar levereras till stadens centrala kassa. Detta ger förutsättningar för att finansiera andra kommunala investeringar. Reavinsterna under 2016 uppgår till 450,7 miljoner kronor mot budgeterade 494 miljoner kronor, vilket är en avvikelse på cirka 44 miljoner kronor. Den lägre reavinsten beror på att friköp av tomträtter och försäljning av övriga fastigheter som var budgeterade till 100 miljoner kronor uppgick till 71 miljoner kronor. Resterande budgeterade friköp av tomträtter planeras ske 2017. Exploateringsinvesteringarnas överskott var budgeterade till 394 miljoner kronor och uppgick till 380 miljoner kronor bland annat efter en återföring av bokfört värde för försäljning av del av marken i projekt Majstångsgatan som skedde 2016 istället för som prognostiserat 2015. Exploateringsverksamheten har genererat ett överskott på 2,3 miljarder kronor under åren 2005-2016.



2.2.4 Kostnader för underhåll, reparationer, tillsyn och skötsel

mkr	Bokslut 2016	Budget 2016	Avvikelse	Bokslut 2015
Tillsyn och skötsel	5,6	3,4	-2,2	15,9
Reparationer	3,8	3,5	-0,3	6,8
Planerat underhåll	28,8	24,3	-4,5	30,4
Totala kostnader	38,2	31,2	-7,0	53,1

Tillkommande kostnader västsvenska paketet 2016 och bedömning 2016-2018

mkr	Budget 2016	Utfall 2016	Bedömning 2017	Bedömning 2018
Tillkommande kostnader - VP	-46,2	-53,8	-20,0	0

Redovisning i ovanstående tabell är nettokostnad avseende investeringar för västsvenska paketet

2.3 Värdering av eget kapital

Fastighetsnämndens utgående egna kapital per 2016-12-31 uppgår till 21,1 miljoner kronor.

Det huvudsakliga syftet med nämndens egna kapital är att möjliggöra ett långsiktigt ekonomiskt tänkande i verksamheten så att hastigt förändrade förutsättningar kan överbryggas. Nämnden ska årligen värdera en rimlig nivå på det egna kapitalet som speglar nämndens specifika riskbild, så kallad nämndrisk. Kommunen centralt ansvarar för risker därutöver, dvs. kommunrisker. Kommunfullmäktige beslutade 2013-11-07 om rekommenderade risknivåer med intervall för nämndernas egna kapital. För fastighetsnämnden del innebär den av kommunstyrelsens högsta rekommenderade nivån i aktuellt intervall 17,5 miljoner kronor

Fastighetsnämnden har att utöva den formella ägarrollen för all kommunal mark utanför

bolagssektorn. Med anledning av att kommunen har ett mycket stort markinnehav, finns betydande risk för oförutsedda händelser, t.ex. skred, ras och naturkatastrofer, vilka kan medföra stora kostnader. Detta förutsätts vara en kommunrisk. Utrymme för sådana kostnader kan inte, med någon rimlig precision, avsättas i fastighetsnämndens budget. Kostnaderna är svåra att uppskatta för så stora arealer som det är fråga om.

Det finns också en risk att projekteringskostnader behöver tas på resultatet. Detta på grund av att kontoret, för att få en snabbare start på genomförandet av exploatering, beställer projektering av allmän plats innan detaljplanen vunnit laga kraft. Kostnaden behöver tas på resultatet om detaljplanen inte skulle vinna laga kraft efter ett eventuellt överklagande. Sannolikheten är inte hög men konsekvensen kan bli stor beroende på kostnaden för projekteringen. Även detta förutsätts vara en kommunrisk då risken och kostnaderna är svåra att uppskatta.

Resultatet för 2016 ökar det egna kapitalet med 3,6 miljoner kronor. Fastighetsnämnden föreslås att återredovisa 3,6 miljoner kronor av det utgående egna kapitalet så att nivån justeras till den av kommunstyrelsen rekommenderade högsta nivån för eget kapital.

2.4 Utveckling inom personalområdet

2.4.1 Personalvolym och lönekostnad

Belopp i tkr	2016	2015	2014
Lönekostnad exkl arvoden	-100 147	-92 784	-83 496
Arbetad tid (årsarbetare)	234	219	201
Lönekostnad per årsarbetare	-428	-423	-414

Såväl lönekostnader som årsarbetare har varit svåra att göra prognoser på under 2016, eftersom personalomsättningen har ökat samtidigt som förvaltningens verksamhet har utökats. Under året slutade flera erfarna medarbetare med höga löner vilka har ersatts av medarbetare med kortare erfarenhet som därmed gått in på lägre löner, detta har bidragit till att lönekostnadsökningen per medarbetare inte har fortsatt i samma takt som föregående år. Prognoserna under hösten har dock i stort förutspått årets utfall.

Den arbetade tiden har ökat med 15 årsarbetare.

2.4.2 Övrig utveckling inom personalområdet

ANTAL ANSTÄLLDA

	2016	2015	2014
Antal anställda	243	224	208
Kvinnor	138	124	118
Män	105	100	90
Tillsvidareanställda	226	215	200
Kvinnor	127	114	113
Män	99	93	87
Visstidsanställda	17	9	8
Kvinnor	11	6	5
Män	6	3	3

Antalet anställda som är månadsavlönade, det vill säga samtliga medarbetare exklusive timavlönade, fortsätter att öka och vi hade under december 19 fler än december

föregående år. Av de totalt 243 anställda är 228 i tjänst och resterande har någon form av längre frånvaro. Detta är en ökning med 12 anställda i tjänst sedan 2015. Ökningen mellan 2014 och 2015 var högre, då antalet anställda i tjänst ökade med 19 personer. Under de senaste fem åren är medianökningen av antalet anställda i tjänst 12 personer om året.

Något som utmärker sig i jämförelse med tidigare år är att andelen visstidsanställda har ökat från fyra procent till sju procent. Vikariaten har ökat något men det är främst allmän visstidsanställning som står för den större delen av ökningen. Ökningen av allmän visstid beror på att Fastighetskontoret har fått nya uppdrag av mer tillfällig karaktär samt att det i vissa fall har funnits behov och utrymme att göra extra satsningar genom att tillfälligt överanställa.

Åldersstruktur	2016	2015	2014
-34	61	43	41
35-49	82	75	68
50-	100	106	99

Under 2016 har åldersstrukturen på fastighetskontoret förändrats rätt markant då andelen medarbetare 50 år och äldre har gått från att vara nära hälften av medarbetarna 2014 till att under 2016 utgöra omkring 40 procent av medarbetarna. Den stora ökningen återfinns i gruppen 34 år eller yngre, som på bara ett år har gått från att vara var femte medarbetare till att nu vara var fjärde medarbetare.

SJUKFRÅNVARO

Sjukfrånvaro i procent av ordinarie arbetstid (ackumulerad t.o.m. november)			
	2016	2015	2014
Totalt	5,2%	3,5%	3,8%
Män	5,7%	4,2%	4,4%
Kvinnor	4,8%	2,9%	3,3%
Sjukfrånvaro dag 1-14 och 15-			
Dag 1-14	1,9%	1,5%	1,1%
Dag 15-	3,3%	2,0%	1,9%
Åldersgrupper			
-34	3,2%	1,3%	2,1%
35-49	5,2%	3,6%	5,1%
50-	6,2%	4,2%	3,6%
Andel av total sjukfrånvaro som varat 60 dagar eller mer			
Totalt	49,4%	49,5%	47,3%
Män	65,1%	71,7%	72,1%
Kvinnor	34,8%	23,7%	22,5%
Frisknärvaro (max 4 sjukdagar under ett år)			
Totalt	56,2%	61,3%	61,2%
Män	65,9%	69,6%	68,8%
Kvinnor	48,6%	54,9%	55,4%

Sjukfrånvaron har ökat under året och är nu på en, för fastighetskontoret, historiskt hög

nivå även om den är lägre än medel för fackförvaltningarna och på samma nivå som exempelvis Trafikkontoret och Stadsbyggnadskontoret. Ökningen kan främst härledas till ett fåtal enskilda personers längre sjukskrivningar, men det finns anledning att med större noggrannhet följa sjukfrånvarons utveckling, tillsammans med resultatet från medarbetarenkät och arbetsmiljöronder under kommande period. Sjukfrånvaron bland kvinnorna har ökat betydligt mer än bland männen, men från en lägre nivå och kvinnor och män har numera ungefär lika hög sjukfrånvaro. Andelen sjukfrånvaro 60 dagar eller längre har förändrats marginellt från föregående mätperiod, men den långa sjukfrånvaron har dock ökat desto mer i antal timmar räknat då den totala sjukfrånvaron har ökat.

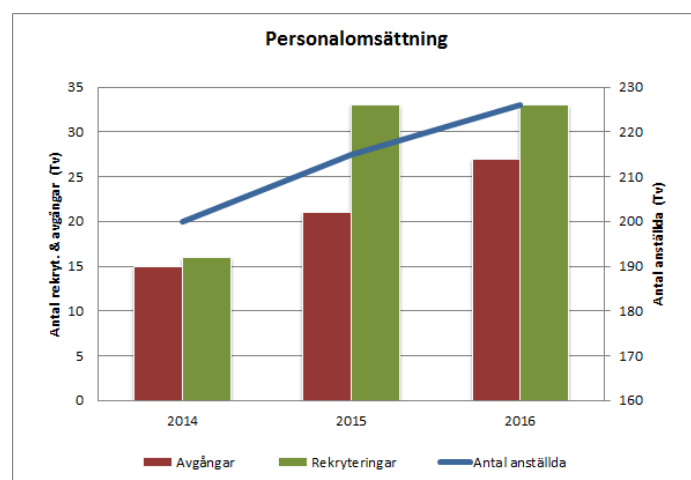
Till följd av den ökande sjukfrånvaron har sjuklönekostnaderna har ökat med 58 procent från 1 miljon kronor till 1,65 miljoner jämfört med föregående år.

PERSONALOMSÄTTNING - ett tilltagande problem

	2016	2015	2014
Avgångar	27	21	15
- varav pensionsavgångar	8	2	6
Rekryteringar	33	33	16
Personalomsättning i procent	13%	11%	8%
Ökning/Minskning	+11	+16	+3

Såväl personalomsättning som antalet tillsvidareanställda fortsätter att öka. I ovanstående tabell och graf återfinns rekryteringar till tillsvidarejänster där medarbetarna rekryterats utanför förvaltningen och avgångar från tillsvidarejänster där medarbetare har lämnat förvaltningen. Det är också vanligt att visstidsanställda i förvaltningen rekryteras till tillsvidarejänster, men de återfinns inte i de ovanstående uppgifterna. Skulle vi addera dessa har vi istället 39

rekryterade tillsvidareanställda till och med november 2016. Det utmärkande för året är den stora ökningen av antalet tillsvidareanställda som har slutat. Ökningen är dock något missvisande då antalet pensionsavgångar skiljer sig stort mellan åren. Däremot kan vi konstatera att avgångarna för 2016 respektive 2015 är dubbelt så stora som avgångarna var 2014 om vi räknar bort avgångar till följd av att medarbetare går i pension.



Totalt sett har fastighetskontoret tillsatt 52 tjänster under året. Omkring hälften av de tillsatta tjänsterna har ersatt medarbetare som har slutat och övriga är tämligen jämnt fördelade mellan vikariat och nyinrättade tjänster. I ungefär var femte rekrytering upplevs det vara svårt att tillsätta tjänsten, främst på grund av att det helt enkelt inte har funnits tillräckligt kvalificerade sökande eller att de har haft för höga löneanspråk. Detta har inneburit att kraven har fått sänkas eller att tjänster har fått utannonseras igen. Även om åtgärder har vidtagits för att hantera problem och utmaningar som har uppstått till

följd av rekryteringssvårigheterna upplever enskilda verksamheter att produktiviteten har minskat. Både chefer som medarbetares belastning har också ökat till följd av personalomsättning och rörlighet samt att tid och resurser får läggas på inskolning av nya medarbetare. En fortsatt hög personalomsättning där Fastighetskontoret inte klarar av att behålla erfarna medarbetare samtidigt som verksamheten behöver öka antalet anställda kan i förlängningen leda till att nettoproduktiviteten minskar. Därtill påverkas fastighetskontorets produktivitet av andra förvaltningars problem att behålla och rekrytera medarbetare. Det är därför av stor vikt att kommunens förmåga att behålla medarbetare stärks.

Av genomförda avgångssamtal framkommer att medarbetarna som slutar i huvudsak slutar för att de vill gå till något nytt med nya utmaningar och lära sig nya saker. Fördelarna som nämns med att arbeta på Fastighetskontoret är bland annat att det är bra arbetsmiljö, trevliga kollegor, spännande arbetsuppgifter, goda karriärmöjligheter samt att ledarskapet är bra. Det som kan förbättras anges vara att synen på arbetstid bör blir mer flexibel samt att det finns önskemål om att i större utsträckning få möjlighet att arbeta hemifrån.

Det stora antalet medarbetare på fastighetskontoret är attraktiva på arbetsmarknaden, och en medarbetare med högskoleutbildning och några års erfarenhet kan relativt lätt få nytt jobb i staden, i en kranskommun eller på den privata marknaden. Enligt konjunktbarometern för Västra Götaland och Göteborgs regionen, som presenterades i november 2016, befinner sig byggbranschen i högkonjunktur. Efterfrågan på byggföretagens tjänster har stigit och sex av tio företag uppger att orderstocken är större idag än för ett halvår sedan. Resursutnyttjandet är stort och en betydande andel av företagen har nyanställt personal för att möta den ökade efterfrågan. Bristen på arbetskraft är dock fortsatt stor och uppges vara det främsta hindret för att företagen ska kunna utöka verksamheten. Byggföretagen tror att konjunkturen kommer att vara ännu mer gynnsam första halvåret 2017. Även om marknaden historiskt sett aldrig kan förutspå det osannolika, som leder till en lågkonjunktur, ser de framför sig att efterfrågan kommer att öka och som ett resultat räknar de även med att byggaktiviteten kommer tillta och för att klara av det höga trycket behöver många företag nyanställa personal. Utifrån Fastighetskontorets perspektiv finns det inga kända faktorer som talar för att det kommer att bli lättare att rekrytera om konjunkturen fortsätter uppåt i den takt som förväntas av marknaden.

I fastighetskontorets åldersstruktur återspeglas svårigheterna att rekrytera medarbetare med längre erfarenhet då numera var fjärde medarbetare är 34 år eller yngre. När det gäller lönenivåer kan vi på sikt förvänta oss att svårigheterna att rekrytera leder till ökande löner vid nyrekrytering och att lönerna för anställda med längre erfarenhet minskar i relation till nyanställda med kortare erfarenhet. Detta kan sannolikt ytterligare minska möjligheterna att behålla anställda med längre erfarenhet.

I syfte att ta fram strategier för att både hitta medarbetare när konkurrensen är svår och för att attrahera de med längre erfarenhet har ett gemensamt projekt kring kompetensförsörjning startats. Detta projekt genomförs tillsammans med andra tekniska förvaltningar som har samma utmaningar vi har. En projektledare kommer att ta fram en kompetensförsörjningsplan som beskriver hur vi ska kunna attrahera och rekrytera medarbetare med rätt kompetens och erfarenhet. När det gäller att attrahera och rekrytera yngre medarbetare pågår flera aktiviteter. Fastighetskontoret deltar på mässor, håller lunchföreläsningar och bjuder in studenter till kontoret vilket vi också ser ger resultat.

ÖVRIG UTVECKLING INOM PERSONALOMRÅDET

Medarbetarenkät - goda men sjunkande resultat

Under året har resultatet från medarbetarenkät 2015 presenterats och den visar i stort på goda resultat för Fastighetskontoret samt med en hög svarsfrekvens på 90 procent. Medarbetarindex [NMI] visade 63 jämfört med 55 för Göteborgs Stad och 55 för fackförvaltningarna i stort. Samma trend redovisas även för ledarenkäten.

Medarbetarenkät NMI	2015	2014	2013	2012
Göteborgs stad	53	53	56	55
Fackförvaltningar	54	56	57	55
Fastighetskontoret	62	64	66	63

Prioriteringsmatrisen redovisar höga resultat inom områden attraktiv arbetsgivare, ledarskap samt motivation, och dessa behöver fortsätta att vårdas. Goda resultat redovisas även inom områden styrning, organisatorisk tillit samt bemötande och behöver fortsätta att bevakas. Områden som behöver prioriteras enligt matrisen är utveckling och förnyelse samt kommunikationsklimat. För cheferna är det framförallt arbetsbelastning och mötesstruktur som behöver jobbas vidare med.

Likabehandling

Under 2016 tillsattes en grupp med uppdraget att arbeta med likabehandling ur ett verksamhets- och invånarperspektiv. Likabehandlingsperspektivet ska komma göteborgarna till godo och utvecklingen av kunskap och kompetens hos medarbetarna på arbetsplatsen är en nyckelfråga. För att öka kunskapen om likabehandling hos medarbetarna anordnades bland annat en likabehandlingsvecka under våren som bestod av olika föreläsningar och workshops. De personer som deltog fick i efterhand delge sina kunskaper till sin respektive arbetsgrupp under APT. Förvaltningen har också arbetat med att granska blanketter och processer för att utreda om de på något sätt kan vara diskriminerande.

Arbetsmiljö

Flera avdelningar på kontoret upplever att arbetsbelastningen är hög, det är ett uppskruvat tempo samtidigt som vi har fått flera nya komplexa uppdrag under året. Detta i kombination med att vi har en ökad personalomsättning och flera nya medarbetare med kort arbetslivserfarenhet har gjort att många uppger att belastningen ökat. Utvecklingsområden som vi definierat i diskussioner med de fackliga organisationerna är att fortsätta arbeta med att förtydliga roller och mandat, att chefer hjälper till att prioritera och att lyfta frågor till politiken om vi behöver hjälp, samt att arbeta ännu mer med kompetensförsörjning på olika sätt, både vad gäller att attrahera, introducera, behålla och utveckla våra medarbetare.

På arbetsmiljöromderna som genomförts under året framkommer att medarbetarna trivs och har ett bra arbetsklimat med intressanta arbetsuppgifter. Andra friskfaktorer som nämns är gemensamma trivselaktiviteter såsom luncher och fredagsfika. En risk som återkommit de senaste åren och som flera av enheterna lyfter är den höga arbetsbelastningen och bristen på återhämtning. Gällande den fysiska arbetsmiljön kom det upp förbättringsförslag på lunchrummets utformning och underhåll och synpunkter kring temperaturen i lokalerna som kan skifta beroende på årstid och väder.

2.5 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

2.5.1 Intern kontroll

Den interna kontrollplanen för 2016 innehåller 6 områden för förbättringsåtgärder och 4 områden där test av kontrollaktiviteter skett.

Vad gäller förbättringsåtgärderna pågår aktiviteter inom berörda verksamheter. Tre av punkterna kvarstår och ingår även i kontrollplanen för 2017. Bland annat har rutinerna för det systematiska arbetsmiljöarbetet blivit tydligare. Under 2016 genomfördes även ett arbete med att tydliggöra roller och uppdrag som bland annat resulterat i effektivare mötesformer.

Tester av om kontrollaktiviteter är tillräckliga och effektiva och har genomförts via intervjuer och stickprov.

Generellt sett visar resultatet av testerna att kännedom och efterlevnad av rutinerna är goda. Befintliga kontroller fungerar väl, men förbättringar kan göras.

2.5.2 Ekonomisk uppföljning m a a flyktingsituationen

Målgrupp/insats	Kostnad 2016	Beräknat statsbidrag 2016	Övriga intäkter 2016
Totalt nyanlända	10 967	1 379	7 899

*tusentals kronor (tkr)

Fastighetskontorets nettokostnad under 2016 uppgick till knappt 2 miljoner kronor. Det inkluderar statsbidragsintäkter, hyresintäkter, kostnader för nyanställd personal, inhyrning av mellanboenden och övriga verksamhetskostnader. I redovisningen ingår även kostnader för Boplats AB satsning på privatpersoner som vill hyra ut boende till nyanländ om 0,3 miljoner kronor och lika stor andel statsbidrag samt uppbokad fordran om ca 2 miljoner kronor mot migrationsverket för tomgångshyror.

2.5.3 Sponsring

Fastighetsnämnden har inte fattat något beslut 2016 om något sponsringsåtagande.

2.5.4 Göteborgs Stads kommunikationsstrategi

Fastighetskontoret följer stadens kommunikationsstrategi och övriga styrande dokument inom kommunikation. Vi arbetar med de framtagna mallarna och använder oss av Visuell kommunikation (fd Grafiska gruppen) för alla större produktioner. Vi har ännu inte arbetat igenom konceptet med alla medarbetare på fastighetskontoret. I vår kommunikation strävar vi efter att kommunicera stadens huvudbudskap.

Vi strävar att vara öppna och transparenta i all vår kommunikation.

2.5.5 Nationella minoriteter

Fastighetsnämnden är inte nämnda i kommunens handlingsplan och har inte gjort några särskilda åtgärder i frågan i och med det.

2.5.6 Gemensam byggprocess (GBP)

Samtliga organisationer som omfattas av GBP fick under hösten rapportera in till styrgruppen hur tillämpningen i respektive organisation varit hittills. De organisationer som hade avvikelser har lämnat in en åtgärdsplan för att tillämpningen ska bli

fullständig.

Fastighetskontoret anser att tillämpningen inom organisationen är god, i princip alla uppdrag följer GBP och startar med en uppdragsbeställning. Den mall till uppdragsbeställning som tagits fram och används från och med 2015 kopplas sen till en slutrapport av projektet.

En avvikelse mot fullständig implementering rapporterades dock in (när det gäller inhyrda projektledare) och en åtgärdsplan är framtagen för att avvikelserna ska vara åtgärdade till 31 mars 2017. Huvudsakligen rör avvikelserna inte de som dagligen arbetar med bygguppdrag, där GBP används i alla uppdrag. De avvikelser i användandet från de som sällan utför bygguppdrag är uppdragens omfattning oftast relativt små.

2.5.7 Upplåtande av tomter för minst 250 småhus från kommunal mark

Uppdrag	Antal
Fastighetsnämnden och byggnadsnämnden uppdras - att årligen upplåta tomter för minst 250 småhus från kommunal mark	180 markanvisningar av tomter för småhus 9 försäljningar av tomter för småhus

Under 2016 markanvisades cirka 180 tomter för småhus i följande områden: Skra Bro 2, Siriusgatan (Bergsjön), Tolereds Gård (Ångered) och Brännö. De nio försäljningarna är belägna i; 2 i Önnared och 7 på Vrångö.

2.5.8 Samverkan med Social ekonomi utifrån den lokala överenskommelsen om samverkan mellan staden och Social ekonomi

Social ekonomi avser organiserade verksamheter som primärt har samhällliga ändamål, bygger på demokratiska värderingar och är organisatoriskt fristående från den offentliga sektorn, som till exempel föreningar, stiftelser och kooperativ, inom socialt arbete och funktionshinderområdet. Syftet är att skapa förutsättningar för ett brett utbud av frivilligt socialt arbete där frivilligorganisationernas verksamheter är ett komplement eller alternativ till kommunens verksamheter.

Fastighetskontoret arbetade fram en plan mot hemlöshet bred samverkan, enligt uppdrag i budget 2014. Idéburen sektor var delaktig i framtagande av planen genom deltagande i workshop och remissinstans. Fastighetskontoret har regelbundna träffar med representanter för idéburna organisationer för att få inspel i det fortsatta arbetet under planperioden. Fastighetskontoret har även haft dialog med idéburen sektor via samverkansrådet Idékom.

April 2016 genomfördes en konferens om hemlöshet med världsledande expert, politiker och beslutsfattare från Göteborgs stad. För första gången arrangerade Göteborgs Stad och den idéburna sektorn en gemensam dag om hemlöshet.

April 2017 planeras en halvtidsavstämning av Stadens hemlöshetsplan tillsammans med bland annat Idéburen sektor.

Hösten 2014 startades ett tvåårigt lokalt Bostad först- projekt (BODIL) i samarbete mellan SDF Askim-Frölunda-Högsbo, Göteborgs Stadsmission, privata och kommunala bostadsbolag, social resursförvaltning, fastighetskontoret och Störningsjouren. Samarbetet kommer att fortsätta efter projekttidens slut i form av ett Idéburet offentligt partnerskap (IOP).

Inom stadsnära odling har även fastighetskontoret ett IOP-avtal med Lärjeåns kafé och trädgårdar. Lärjeåns Kafé och Trädgårdar drivs sedan 2010 av *Vägen Ut!* som är ett arbetsintegrerande socialt företag. En handlingsplan har tagits fram där trädgården ska bli ett kunskapscentrum för ekologisk odling i Göteborg. Under 2016 har ett projekt

bedrivits "Green City Farmers" på Lärjeån. Detta är ett samarbetsprojekt mellan fastighetskontoret, Naturbruksgymnasierna VGR och sdf Angered för nyanlända som står långt från arbetsmarknaden. IOP-avtalet är ett treårigt avtal 2015-06-01 - 2018-05-31.

2.5.9 Övriga beslut och/eller uppdrag

2.5.9.1 Strategi och plan mot hemlöshet

Sammanfattning – måluppfyllelse

Kommunfullmäktige beslutade maj 2015 (Dnr 1410/14) att anta Göteborg Stads strategi och plan mot hemlöshet. Planen innehåller olika åtgärder för att motverka och förhindra hemlöshet och har bland annat som mål att halvera antalet personer som befinner sig i akut hemlöshet. Flera berörda förvaltningar har i tjänsteutlåtande beskrivit för sina nämnder hur respektive förvaltning ska ta sig an planen och dess aktiviteter. Bland annat har stadsdelarna utsett en gemensam samordnare som ansvarar för uppföljning av deras delar av planen.

Årets kartläggning av hemlösa och utestängda från bostadsmarknaden visar att 3 435 hushåll (3 926 vuxna och 1 693 barn) betecknas som hemlösa i Göteborg. Detta är en ökning med 3 procent jämfört med föregående års kartläggning. Av dessa är andelen ensamhushåll 73 procent och andelen barnfamiljer 26 procent. Sammanlagt har antalet barnfamiljer som befinner sig i hemlöshet passerat 700 hushåll vilket gör att de nu står för en femtedel av det totala antalet hemlösa i staden. Ökningen bestod till stor del av hushåll som befann sig i akut hemlöshet och som hamnat där av strukturella problem snarare än social problematik. De flesta av hushållen är födda utanför Europa vilket gör det rimligt att anta att ökningen till viss del beror på den ökade migrationen. Nästan hälften av ökningen bestod av barnfamiljer.

I planen anges mål om att staden ska halvera antalet personer som befinner sig i akut hemlöshet till och med 2018. Detta mål är svårt att uppnå och därför har initiativ tagits för att utöka Bostad först, från 20-30 till 55 nya lägenheter per år. Därutöver utökas nomineringsspåret inom Framtidenkoncernens satsning med 500 lägenheter till bostadslösa barnfamiljer, vilket innebär att 75 % av lägenheterna går via nomineringar från socialtjänsten och 25 % via Boplats. Hittills har cirka 200 lägenheter anvisats och över 400 barn fått en fast bostad. Detta är två effektiva metoder för att minska och motverka den akuta hemlösheten. Göteborg är störst i Sverige när det gäller Bostad först och Staden fortsätter att prioritera metoden, som är en viktig del i hemlöshetsplanen.

Fastighetsägare i Göteborg har en avgörande roll i att förbättra livsvillkoren för stadens hemlösa och i år har de lämnat fler lägenheter till vuxna och familjer med barn som befinner sig i hemlöshet. Antalet vräkningar har minskat med 21,5 % och antalet barn berörda av avhysning har minskat med 65 % jämfört med föregående år, vilket visar på att samarbetet mellan socialtjänst, Kronofogde och fastighetsägare har stärkts under året. Utöver detta har Förvaltnings AB Framtiden tagit bort kravet på inkomst när personer söker bostad i den nya uthyrningspolicyn.

April 2016 genomfördes en unik konferens om hemlöshet med världsledande expert inom Bostad först, politiker och beslutsfattare i Göteborg. För första gången arrangerade Göteborgs Stad och den idéburna sektorn en gemensam dag om hemlöshet för stadens politiker, tjänstemän och frivilligkrafter. April 2017 planeras en halvtidsavstämning av Stadens hemlöshetsplan med berörda bolag och förvaltningar samt idéburen sektor. Syftet med dagen är ökad samverkan, kunskapsspridning, erfarenhetsutbyte och få inspel i det fortsatta arbetet med att minska och motverka hemlösheten i Göteborg.

Stadsledningskontorets prognos av stadsdelarnas nettokostnad för socialt boende inom individ- och familjeomsorg visar att kostnaderna förväntas öka under 2016, men i en lägre takt än tidigare år. Några slutliga siffror för 2016 finns ännu inte att tillgå. Ambitionen i planen är att kostnader för socialt boende på sikt ska minska.

Strategier

- Staden ska intensifiera det vräkningsförebyggande arbetet.
- Staden ska öka användandet av långsiktiga lägenhetsboenden som leder till eget boende.
- Staden ska stärka och utveckla ledning och styrning i kommunens hemlöshetsarbete.

Mål	2015	2016	2017	2018	Bedömning av förväntad måluppfyllelse 2018	Eventuell kommentar
1. Staden ska halvera antalet personer som befinner sig i akut hemlöshet*	828	968			 Ingen	Socialstyrelsens definition av akuthemlöshet, sit. 1
2. Antalet personer som vräks från sin bostad ska minska**	135	106			 God	Avhysning via Kronofogden
– antalet barn berörda av avhysning	26	9			 God	
3. Antalet personer som skrivs ut från vård eller behandling och saknar bostad ska minska*	270	252			 God	Personer som saknade bostad vid utskrivning-april 2015/april 2016
4. Antalet hemlösa personer med komplex problematik i form av missbruk och/eller psykisk/fysisk ohälsa ska minska*	1 898	1 997			 Svårbedömd	Hemlösa=Socialstyrelsens definition, som omfattar fyra olika situationer
5. Fler personer (hushåll) som bor i kommunens boenden ska få egenbostad ***	277	273			 God	Hushåll som har övertagit till eget hyresavtal från kommunalt kontrakt

*Hemlösa och utestängda från bostadsmarknaden april 2015 och april 2016

**Kronofogden

***Fastighetskontoret

2.5.10 Processägarskapet: Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven ska tillgodoses bättre.

Bostäder genom nyproduktion

När det gäller den del av målet som rör nyproduktion av bostäder ligger fokus på att skapa förutsättningar för en ökad bostadsproduktion, samtidigt som även övriga politiska inriktningar kring boende- och upplåtelseformer, prisbilder, boendekvaliteter, lokalisering samt kommunalekonomi med mera ska tillgodoses.

Rapporten ”Bostadsförsörjning i Göteborg – nuläge och framtida inriktning”, framtagen av fastighetsnämnden, utgör stadens riktlinjer för bostadsförsörjning i enlighet med lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Rapporten är ett brett planerings- och kunskapsunderlag som beskriver det aktuella läget och utvecklingen när det gäller befolkning och bostadsbestånd. Den ger även en samlad bild av viktiga behov och utmaningar samt beskriver arbetet i staden som pågår för att möta olika behov. Rapporten är ett steg i en fortgående process där uppföljningar, uppdateringar och fördjupningar kommer att läggas till.

De senaste åren, 2012-2016, har ny- och ombyggnation gett cirka 2 400 bostäder per år i

genomsnitt. Under perioden 2016-2020 beräknades, enligt prognos i mars 2016, antalet färdigställda bostäder öka till cirka 4 500 per år för att öka ytterligare under 2021-2025 till cirka 5 400 bostäder i genomsnitt per år. Det är således en markant ökning av bostadsbyggandet i Göteborg som innebär att det byggs mer i staden än det har gjorts sedan miljonprogrammet avslutades. Kontorets bedömning är därför att det finns en god grund för att nå ökad måluppfyllelse.

Förutsättningarna för ett markant ökat bostadsbyggande har skapats genom en kraftig uppväxling av planeringsverksamheten. Antalet bostäder i startade detaljplaner har de senaste åren ökat mycket kraftigt, från 1 700 år 2012 till 7 200 år 2014 och 10 750 år 2015. Även om antalet bostäder i startade detaljplaner minskade till 2 600 bostäder under 2016, finns det i pågående detaljplanearbete för närvarande detaljplaner som innehåller cirka 35 000 bostäder, varav cirka 8 700 bostäder i BoStad2021.

Sammantaget finns det således möjligheter till en betydande ökning av antal färdigställda bostäder i Göteborg under flera år framåt.

En viktig del av expansionen av planeringsverksamheten är det arbete som pågår inom Bostad 2021. Målet med satsningen är att den ska leda till att 7 000 bostäder, utöver normalproduktion, färdigställs senast år 2021. Satsningen innebär ett nytt arbetssätt med en fördjupad samverkan mellan kommunen och näringslivet där byggherrar ges en utökad medverkan i planprocessen. Utvecklade arbetssätt syftar till att effektivisera planprocessen men även att korta tiden för genomförandet, dvs. perioden från att en plan är klar tills byggnationen sker. Den utvärdering som görs av Bostad 2021 syftar till att klarlägga konsekvenser av nya arbetssätt och vad som kan överföras till den övriga verksamheten.

Arbetet för att öka bostadsvolymerna måste ses i ett långsiktigt perspektiv. Det är därför viktigt att vara uthållig och hålla fast vid det arbete som nu redan pågår, dvs. i första hand genom effektivisering av plan- och exploateringsverksamheten, ökat antal bostäder i antagna detaljplaner över tid samt en ökad genomförbarhet.

Berörda styrelser och nämnder i plan- och exploateringsprocessen, förutom fastighetsnämnden, är främst byggnadsnämnden, trafiknämnden samt Älvstranden Utveckling AB och Förvaltnings AB Framtiden med dotterbolag. Även klimat- och miljönämnden samt park- och naturnämnden berörs av arbetet. Fokus har hittills främst legat på att skapa effektivitet i arbetet, samsyn och gemensamma arbetsformer mellan de förstnämnda kommunala aktörerna.

GEM-projektet har resulterat i en effektivisering och utvecklade arbetsformer i den s.k. förprövningsfasen, i arbetet med framtagandet av byggnadsnämndens startplan (f.d. produktionsplan) och i detaljplanefasen. Arbetet har nu övergått i det s.k. VEX-projektet, där frågor kring genomförandeskedet ska belysas och ge möjlighet till ytterligare effektivisering.

Samarbetet mellan fastighetskontoret och Älvstranden Utveckling AB är gott och det finns en samsyn i många frågor, vilket bedöms komma att bidra till effektivare processer och underlätta för de aktörer som arbetar i projekt på såväl bolagets mark som kommunägd mark. Även samarbetet mellan fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret och Framtidenkoncernen har utvecklats. Regelbundna möten genomförs med fokus på att skapa tydlighet och effektivitet kring nya projektidéer och förutsättningar för projekt på bolagens egen mark och, i förekommande fall, anslutande kommunal mark, i syfte att få större och bärkraftigare projekt.

Även andra aktiviteter sker i syfte att korta handläggningstider och skapa ökad effektivitet. Bland annat har samverkansformerna utvecklats mellan trafik-, stadsbyggnads- och fastighetskontoren med fokus på att snabbt identifiera och lösa

gemensamma ”knäckfrågor” som riskerar att försena detaljplanearbetet.

Det finns även ett antal andra faktorer som ytterligare bedöms kunna påverka nyproduktionstakten kommande år:

- Arbete med att skapa samsyn och samlat hantera olika ”knäckfrågor” kring buller, parkeringstal, klimatanpassning mm pågår. Här berörs även park- och naturförvaltningen, P-bolaget och miljöförvaltningen, men även aktörer utan för den kommunala sfären, t ex länsstyrelsen och trafikverket.
- När det gäller antalet färdigställda bostäder på sikt är sammansättningen av startade och pågående planer av strategisk betydelse. Det gör att det är viktigt att ha en väl avvägd ”projektportfölj” över tid, med en mix av projekt som tillsammans kan säkra en jämn och hög takt i bostadsbyggandet årligen.
- Initiativ har tagits till ett mer samlat verksamhetsplaneringsarbete när det gäller bostadsmålet mellan fastighets-, stadsbyggnads- och trafikkontoren för att skapa samsyn kring målet och hur respektive organisation bidrar till helheten. Även Framtidenkoncernen och Älvstranden Utveckling AB bör involveras ytterligare i detta arbete i adekvata delar framöver.
- Det är även viktigt att stadsbyggnads-, fastighets- och trafikkontoren ”går i takt” när det gäller kompetensförsörjning och omprioriteringar i verksamheten då processerna i många avseenden är gemensamma och samverkan i detta avseende kan med fördel öka.

Flertalet av ovanstående punkter har berörda förvaltningar och bolag möjlighet att hantera genom ökad samverkan, gemensam problemidentifiering och samordnade processer och ett arbete inom flera av dessa områden har inletts.

Att förverkliga den potential som en ökad planeringskapacitet skapat och att bättre kunna tillgodose ökade behov innebär utmaningar för alla aktörer inom bostadssektorn och det finns också risker som kan förändra förutsättningarna. Såväl utmaningar som risker kan i första hand anses ligga inom två sammanhängande områden, konjunktur och andra marknadsförutsättningar samt kapacitet och kompetens.

Efterfrågan på och prisutvecklingen för nybyggda bostäder har varit stark under ett antal år. De närmaste åren förutsätts inga större förändringar ske men på ett par års sikt pekar flera bedömare på att ökade räntor och lägre tillväxttakt i inkomster skulle kunna leda till stagnerade eller minskade priser och därmed minskat byggande. Även andra svängningar i konjunktur såväl nationellt som internationellt kan givetvis ha en direkt påverkan på bostadsbyggandet. Effekter av reformer inom området, t ex amorteringskrav, är heller inte klarlagda. En utmaning är dessutom att behoven främst förväntas öka i grupper där de ekonomiska förutsättningarna är relativt begränsade. Nyproduktion av bostäder sker utifrån efterfrågan på bostäder i det pris- och kostnadsläge som gäller för nyproduktion och inte utifrån generella behov. Att tillgodose ökade behov innebär därför att såväl en hög efterfrågan på nyproducerade bostäder finns samtidigt som det finns väl fungerande flyttkedjor.

Det kraftigt ökade bostadsbyggandet kommer att ställa krav på alla delar av plan- och byggprocessen. Inom den kommunala verksamheten krävs en fortsatt hög kapacitet för planverksamheten men inte minst behöver nu ett särskilt fokus läggas på att resurser för genomförandefrågor säkerställs, det gäller såväl investeringar i lokal infrastruktur som att säkerställa att behov av kommunal service när det gäller exempelvis förskola och skola kan tillgodoses. Stora infrastrukturprojekt i Göteborg konkurrerar samtidigt med utbyggnaden av bostadsprojekt.

När det gäller byggsektorn står den inför samma utmaning när det gäller kapacitet och kompetens. Sektorn står inför ett mycket stort behov av att finna arbetskraft med rätt kompetens för att kunna öka byggandet.

Bostadsförsörjning för särskilda grupper

Den rådande bostadsbristen i Göteborg drabbar särskilt de hushåll som idag står utanför den ordinarie bostadsmarknaden. Det är därför viktigt att fastighetskontoret fortsätter att säkerställa tillgången på bostäder för särskilda grupper och genomföra de uppdrag som ingår i stadens nya plan mot hemlöshet och strategi bostadsförsörjning av nyanlända flyktingar.

Fastighetskontorets inriktning mot att i högre utsträckning lösa olika gruppers bostadsbehov på den ordinarie bostadsmarknaden har medfört ett ökat tryck på kontorets boendesociala uppdrag. Det handlar bland annat om att anskaffa och hyra ut bostäder till hushåll som av sociala eller medicinska skäl inte kan ordna en bostad på egen hand och nyanlända enligt den nya bostättningslagen, vilket är ett omfattande och resurskrävande uppdrag.

För att bättre tillgodose göteborgarnas bostadsbehov arbetar även fastighetskontoret med att öka möjligheterna till kvarboende för äldre och personer med funktionsnedsättning. Det innebär bland annat att fastighetskontoret verkar för att fler trygghetsbostäder tillskapas men också att genom T-märkning (tillgänglighetsmärkning) av lägenheter få fler personer att välja en bostad som är ändamålsenlig på lång sikt. Genom bostadsanpassningsbidraget ges också möjligheten för personer med funktionsnedsättning att bättre anpassa sin bostad utefter sina individuella behov och på så sätt bättre tillgodose bostadsbehovet.

3 Uppföljning av kommunfullmäktiges budget

3.1 Sammanfattande uppföljning av kommunfullmäktiges mål

Bedömning av förväntad måluppfyllelse

- Grön= God** Utveckling åt rätt håll/Stark trend/om mätetal finns - tydlig ökning
- Gul = Viss** Utveckling åt rätt håll/Svag trend/om mätetal finns - ökning
- Röd = Ingen** Utveckling åt fel håll/Ingen alltså svag trend/om mätetal finns - ingen ökning alltså minskning.
- Blå = Svårbedömt** Utvecklingen är svårbedömd/om mätetal finns - olika tal visar olika riktning. Används även om målet inte är prioriterat alltså ej relevant för nämnden.

Mål	Bedömning av förväntad måluppfyllelse under mandatperioden	Eventuell kommentar
Göteborg ska vara en jämlik stad	 Viss	Fastighetskontoret är berörda av fokusområde 4; skapa hälsofrämjande och hållbara livsmiljöer, i jämlikt Göteborg
Alla stadens verksamheter ska genomsyras av mänskliga rättigheter och främja likabehandling	 Viss	Ett arbete pågår med att säkerställa likabehandling.
Den strukturella könsdiskrimineringen ska motverkas.	 Svårbedömd	
Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka	 Viss	
Livsvillkoren för personer med fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning ska förbättras.	 Viss	Under 2017 kommer arbetet med BmSS och Enkelt avhjälpna hinder att intensifieras för att nå måluppfyllelse.
Skolan ska i ökad omfattning kompensera för elevers olika förutsättningar på såväl elevnivå som skolnivå.	 Svårbedömd	Frågan är ej relevant för fastighetsnämnden.
Äldres livsvillkor ska förbättras	 Viss	Årsmålet är 150 trygghetsboende per år. 2016 fattades beslut om 205.
Göteborg ska minska sin klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp	 Viss	
Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre	 Viss	Även om prognosen för bostadsbyggandet visar att byggande kommer att öka kontinuerligt är det en rimlig bedömning att bostadsbyggandet under en period inte kan hålla jämna steg med befolkningsutvecklingen. Kontorets arbete med bostadsanskaffning, tillgänglighet och bostadsanpassning leder till att fler människor har möjlighet att erhålla bostad samt bo kvar i sin bostad. Genomförandet av hemlöshetsplanen och strategin för nyanlända flyktingar bidrar till måluppfyllelse.
Det hållbara resandet ska öka	 Viss	
Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka	 God	Sociala åtagande används som krav i vissa markanvisningar. Fastighetskontoret deltar i GR's snabbspår för nyanlända akademiker.
Samverkan för fler hållbara innovationer och jobbtillväxt ska öka	 Svårbedömd	
Göteborgarnas möjlighet att turista i sin egen stad ska öka	 Svårbedömd	
Tillgängligheten till kultur ska öka	 Viss	1 %-regeln för konstnärlig utsmyckning har tillämpats i projekt som utsetts i

Mål	Bedömning av förväntad måluppfyllelse under mandatperioden	Eventuell kommentar
		Samverkan med Göteborgs Konst och Kulturförvaltningen
Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra	■ God	En löneanalys genomförs årligen.
Göteborg ska öka andelen hållbara upphandlingar	■ God	

3.2 Sammanfattande uppföljning av kommunfullmäktiges uppdrag

Uppdrag	Har uppdraget utförts? Ja/Nej	Om uppdraget inte har utförts; kort kommentar om orsaken till det och ev till vilken del uppdraget har genomförts
Alla nämnder och bolag ska ta fram likabehandlingsplaner i förhållande till alla diskrimineringsgrunder. Arbetet ska gälla ur såväl personal- som invånarperspektiv.	Ja	
Den normkritiska kompetensen ska höjas i stadens verksamheter.	Ja	
Göteborgs Stads modell och annat arbete för social hänsyn i offentlig upphandling ska fortsätta utvecklas och användas i ökad omfattning för att skapa sysselsättning för personer långt ifrån arbetsmarknaden.	Ja	Sociala åtagande används som krav i vissa markanvisningar. Fastighetskontoret deltar i GR's snabbspår för nyanlända akademiker.
Antalet ferieplatser i staden ska öka.	Ja	Cirka 10 platser per år.
Av den arbetade tiden i Göteborgs Stad ska max fem procent utföras av timavlönad personal.	Ja	
Andelen födda utanför Norden samt andelen kvinnor ska öka på chefsnivå.		
- avseende födda utanför Norden på chefsnivå	Nej	Inga chefer födda utanför Norden har rekryterats under 2016.
- avseende kvinnor på chefsnivå	Ja	68 % av cheferna är kvinnor.
En handlingsplan för att förbättra arbetsmiljön för de grupper som har högst sjukfrånvaro ska tas fram, med fokus på de grupper som i Medarbetarenkäten inte definierade sig som kvinna eller man.	Nej	Inga grupper på kontoret har en avvikande hög sjukfrånvaro.
Att minst 50 procent av stadens tjänsteupphandlingar görs med sociala hänsyn.	Ja	Fastighetskontoret har genomfört 11 upphandling i konkurrens och 36 upphandlingar med förnyad konkurrensutsättning. I 7 av dessa upphandlingar har det varit möjligt att ställa krav på social hänsyn. En av upphandlingarna gäller ett ramavtal där vi gjort det möjligt att ställa krav på social hänsyn vid avrop. Övriga har antingen varit för korta uppdrag eller uppdrag som utförs av en konsult. Fastighetskontoret har inlett ett samarbete med fd Upphandlingsbolaget där vi bland annat hjälper till att ställa krav på tillgänglighet i samband med upphandlingar.

3.2.1 Uppdrag riktade till fastighetsnämnden

Uppdrag	Har uppdraget utförts? Ja/Nej	Om uppdraget inte har utförts; kort kommentar om orsaken till det och ev till vilken del uppdraget har genomförts
Modell för att bygga lägenheter med låg hyra ska tas fram och användas	Nej	Arbetet pågår och tangerar andra uppdrag som har givits KF's och nämndens mål och inriktningsdokument. Som exempel kan nämnas uppdraget om att minst 10 % av alla markanvisade hyresrätter ska anvisas med ett hyrestak om max 1 000 kr/kvm och år.

3.2.2 Kompletterande uppföljning av kommunfullmäktiges uppdrag kring enkelt avhjälpna hinder

En inventering bland de fastigheter som Fastighetskontoret själv förvaltar har genomförts och åtgärder vidtagits på samtliga av de publika lokaler där hinder identifierats. Exempel på åtgärder är förlängning av handrücke, borttag av trösklar, byte av ytterdörrar, kontrastmarkering i trappor samt iordningsställande av handikapp-WC.

3.2.3 Kompletterande uppföljning av kommunfullmäktiges uppdrag kring jubileumssatsning bostäder

BoStad2021, (tidigare kallat Jubileumssatsningen)

Bakgrund

BoStad2021 innebär att 7 000 nya bostäder utöver normal produktion ska färdigställas till och med 2021. Uppdraget är gemensamt för fastighets-, stadsbyggnads- och trafikkontoret och utförs genom att pröva ett nytt arbetssätt och genom fördjupad samverkan mellan kommunen och byggaktörerna i en gemensam projektorganisation.

Den gemensamma projektorganisationen, samverkansforumet, syftar till att på olika nivåer fördjupa samarbetet mellan kommunen och berörda byggaktörer, med huvudsyftet att säkra framdriften av BoStad2021.

Det nya arbetssättet innebär bland annat att många aktiviteter i plan- och byggprocessen behöver ske parallellt. Arbetssättet innebär också att kommunens handläggare från de olika förvaltningarna, inklusive park- och naturförvaltningen samt kretslopp och vatten, sitter i en gemensam projektlokal på fastighetskontoret. Projektlokalen förstärker känslan av lagarbete, alla jobbar mot samma mål. Detta är en framgångsfaktor, då frågor som dyker upp kan hanteras på ett enkelt sätt. Det skapar också mervärden då de olika detaljplanarbetena kan dra nytta av varandras erfarenheter. Sammanlagt jobbar cirka 25-30 personer (projektledare, handläggare, kommunikatör och projektkoordinator) med BoStad2021.

Inom ramen för det nya arbetssättet kommer projektering av allmän plats att påbörjas innan detaljplanerna vinner laga kraft. Detta kan medföra förgäveskostnader för kommunen i de fall detaljplanerna inte vinner laga kraft. Även bygglovsavdelningen kan drabbas av förgäveskostnader då bygglovsansökan ska lämnas in samtidigt som detaljplanen lämnas för antagande. Anledningen till att dessa aktiviteter tidigare läggs är att det ska vara möjligt för såväl kommunen som byggaktörerna att påbörja sina arbeten snarast efter lagakraftvunnen detaljplan.

Lägesrapport

Under 2016 startades de sista åtta detaljplanerna och i och med det pågår arbete i detaljplaner med ett innehåll av cirka 8 600 bostäder fördelat på 31 detaljplaner i flerbostadshus och gruppbyggda småhus. Upplåtelseformen är både hyresrätter (cirka en tredjedel) och bostadsrätter (cirka två tredjedelar). Planer med ett innehåll av cirka 4 600 bostäder har varit på samråd. Planer med ett innehåll av cirka 2 000 bostäder har varit på granskning och två planer med ett innehåll av cirka 200 bostäder har antagits i byggnadsnämnden och en plan med ett innehåll av cirka 110 bostäder har godkänts i byggnadsnämnden. Markanvisningar har tilldelats i 15 detaljplaner. De 31 detaljplanerna involverar sammanlagt 27 olika byggaktörer. För att klara målet med 7 000 färdigställda bostäder senast utgången av år 2021 jobbar kommunen med målet att kunna ha samtliga detaljplaner antagna/godkända i Byggnadsnämnden senast december 2017.

Under 2016 har ett intensivt arbete med kartläggning av plan- och byggprocessens olika delprocesser pågått. Inzoomningar av delprocesser har gjorts inom kommunens förvaltningar och bolag och byggaktörerna har lämnat underlag för sina processer. I samverkansforumet har delprocesserna redovisats och bearbetats i grupparbeten/diskuterats. Slutligen har en sammanläggning av processerna gjorts för att hitta beroenden mellan olika aktiviteter. Även detta har varit föremål för workshop i samverkansforumets projektgrupp. Sammanläggningen av processerna har under hösten 2016 börjat appliceras i de pågående projekten. Fortsatt pågår arbete med en gemensam tidplan för plan- och byggprocessen som ska implementeras för varje enskilt projekt/detaljplan. I denna tidplan kan de olika aktiviteterna och beroendena bevakas.

BoStad2021 följs sedan januari 2016 av ett forskarteam från Chalmers.

Följeforskningsprojektet går ut på att studera huruvida en förändrad process och ett förändrat arbetssätt i BoStad2021 leder till en effektivare plan- och byggprocess och vilka konsekvenserna är för tid, kvalitet, ekonomi och rättssäkerhet. Ambitionen är att resultatet av projektet ska komma den normala plan- och byggprocessen till gagn. Under året har forskarteamet samlat in information genom deltagande i möten, intervjuer med handläggare hos både kommunen och byggaktörerna. En första delrapport från följeforskningen ska vara klar i februari 2017. Följeforskningen finansieras gemensamt av kommunen och de deltagande byggaktörerna.

Samverkansforumets gemensamma kommunikationsgrupp har under 2016 arrangerat två Älvrumsevenemang där man presenterat BoStad2021 och olika delprojekt. De har även tagit fram ett gemensamt dialogverktyg och en webbsida för projektet. Webbsidan innehåller information om respektive projekt inom BoStad2021, vad som är aktuellt just nu, diagram över antal antagna detaljplaner och antal byggstartade bostäder med mera.

Ekonomi

Projektet har för 2016 tilldelats en budget om 15 miljoner kronor. Denna budget har fördelats mellan byggnadsnämnden (3,7 miljoner), fastighetsnämnden (3,3), trafiknämnden (6,5) samt park- och naturnämnden (1,5). För 2017 är budgeten också 15 miljoner fördelat på byggnadsnämnden (3,1), fastighetsnämnden (4,1), trafiknämnden (6,4) samt park- och naturnämnden (1,4).

Tidplan

Projektet befinner sig i en fas där majoriteten av projekten befinner sig i planprocessen och det finns inget i dagsläget som pekar på att tidplanen för 7 000 färdigställda bostäder 2021 inte kommer hållas.

Risker

Projektet har arbetat med risker för BoStad2021. En gemensam riskanalys inom samverkansforumet och en enskild riskanalys för kommunen har tagits fram. Exempel på risker som har identifierats är påverkan på riksintresse för kommunikation, överhettad marknad, hög arbetsbelastning, resursbrist både inom staden och hos byggherrarna, men även på övriga marknaden, stressad uppstart och snäva tidplaner.

4 Uppföljning av Fastighetsnämndens inriktningsdokument 2016

Avsnittet redovisar samtliga uppdrag som gavs från fastighetsnämnden i mål och inriktningsdokumentet för 2016. I *bilaga 4* redovisas samtliga kvarvarande, avslutade och förslag till avslutade uppdrag från fastighetsnämnden.

4.1 Gemensamma uppdrag till byggnadsnämnden, trafiknämnden och fastighetsnämnden

4.1.1 *Fortsätt arbetet med Dag Hammarskjölds boulevard som Göteborgs andra stora utvecklingsområde vid sidan av Älvstaden. Den ska utvecklas med tät stadsstruktur, samt innefatta en länk i det framtida stomnätet för kollektivtrafik.*

Uppdraget föreslås avslutas och ersätts med nya uppdrag i Mål- och inriktningsdokument 2017.

Ett underlag har tagits fram som innehåller noggrann beskrivning av vad som ska göras samt ansvarsfördelning, tidplan med mera.

Det fortsatta strategiska arbetet med Dag Hammarsköld/Frölunda/Högsbo föreslås ske inom ramen för en gemensam projektorganisation bestående av stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret, trafikkontoret och park- och naturförvaltningen. Planeringsarbete, inom ramen för det gemensamma uppdraget att omvandla Dag Hammarsköld led, föreslås ske genom en fördjupning av översiktsplanen som löper parallellt med trafikkontorets arbete med en åtgärdsvalstudie. Arbete pågår med att formulera direktiv för en gemensam projektorganisation som hanterar resurser, samordning och styrning av de olika ingående uppdragen.

Fokus för arbetet har varit att ta fram fördjupande och kompletterande underlag till den tidigare förstudien. Underlaget utgörs av en detaljerad skiss på hur en omvandling av leden till boulevard kan gestaltas såväl tekniskt som stadsmässigt, och med hänsyn till marknivåer, huvudledningar, riksintressen med mera.

4.1.2 *Utveckla kommunikationsverksamheten mellan kontoren för att tydligare kunna kommunicera hela stadsbyggnadsprocessen*

Uppdraget för 2016 bedöms vara slutfört.

Arbetet med att utveckla kommunikationsverksamheten mellan SBK, FK och TK för att tydligare kunna kommunicera hela stadsbyggnadsprocessen har pågått under hela verksamhetsåret. Arbetet har delats upp i tre områden;

1. Arbetet med att ta fram en tydlig kommunikationsprocess som stödjer sakprocessen Stadsbyggnadsprocessen har samordnas och blivit ett delprojekt i det gemensamma utvecklingsarbetet som bedrivs inom VEX. Kommunikationsprocessen är en stödprocess till sakprocessen Exploatering. För att kunna slutföra processbeskrivningen och ansvar i kommunikationsprocessen saknas ännu vissa beslut i sakprocessen som VEX har beskrivit. Men de tre förvaltningarna är i stora drag överens om hur processen och ansvaret ska se ut.
2. Arbetet med att ta fram en gemensam kommunikationsstrategi för stadsbyggnadsprocessen (riktlinjer, uttryck, handlingsplan) har genomförts och en kommunikationsbyrå har tagit fram ett koncept som har testats skarpt på trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret, samt presenterats för Ledningsgruppen för kommunikations

stadsutveckling. Konceptet har sin utgångspunkt i Göteborgs stads kommunikationsstrategi och det kommunikationsarbete som redan görs på de tre förvaltningarna. Konceptet kommer presenteras för respektive ledningsgrupp och nämnd under första kvartalet 2017.

3. Även arbetet med att samordna våra kommunikationsresurser och att få ett gemensamt synsätt på och arbetsformer för kommunikation i våra stadsbyggnadsprojekt har påbörjats. Samordningen sker främst inom ramen för Projekten Gamlestaden och Opalatorget. Men också i arbetet med Göteborgs stads nya stadsutvecklingssajt, där både uppbyggnad och driften för 2017 har beslutats och sker genom ett gemensamt redaktionsråd. Former för kontinuerligt utbyte av kunskap och resurser har påbörjats och kommer fortsätta att utvecklas under 2017.

4.1.3 Påbörja nästa steg i GEM-projektet med utveckling av processerna före och efter detaljplanens formella process.

Uppdraget för 2016 bedöms vara slutfört. Kommer att slutredovisas i februari 2017 till direktörerna.

VEX- projektet (verksamhetsutveckling inom exploateringsprocessen) påbörjades i mars, under ledning av fastighetskontoret och har under våren och hösten analyserat nuläget samt tagit fram förslag till förbättringar avseende hanteringen av ett projekts genomförandefrågor inklusive ekonomi samt kommunikationsfrågor. VEX-projektet har tagit fram förslag utifrån följande projektmål:

- Förslag till struktur för ett gemensamt förhållnings- och arbetssätt avseende hanteringen av genomförandefrågor inom exploateringsprocessen
- En synliggjord exploateringsinvesteringsprocess med förslag till förbättringar
- Förslag till struktur för ett gemensamt förhållnings- och arbetssätt avseende förvaltningsgemensamma kommunikationsfrågor inom exploateringsprocessen

Förslagen har presenterats på direktörmöten representerade av direktören på fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret, förvaltningen för kretslopp och vatten, park- och naturförvaltningen samt för Älvstrandens VD och beslut om fortsatt inriktning fattades i november. VEX- projektet kommer att slutrapporteras i februari 2017.

4.1.4 Beskriv samverkansarbetet i hela stadsutvecklingsprocessen, inklusive markanvisning och planbesked med fokus på de tidiga skedena och de lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och ta fram förslag på hur den kan utvecklas för att tidigare och tydligare involvera relevanta kommunala aktörer.

Uppdraget kvarstår 2017

Det finns ett behov av att tydliggöra var och hur i stadsutvecklingsprocessen förvaltningen kan och bör samverka inom staden. Just nu arbetar stadsbyggnadskontoret tillsammans med fastighetskontoret och trafikkontoret med ett flertal projekt för att utveckla delar av stadsutvecklingsprocessen och öka samsynen. Ett av projekten, som har pågått en längre tid, är det så kallade GEM-projektet. Detta projekt inbegriper en gemensam modell och arbetssätt i detaljplaneprocessen. Arbetet med implementeringen av GEM fortskrider. Två ytterligare projekt med bäring på samverkan har startats upp under året. Det ena är det så kallade VEX-projektet (verksamhetsutveckling inom exploateringsprocessen). Parallellt med arbetet på stadsbyggnadskontoret pågår en mängd andra arbeten hos övriga aktörer som knyter an till förvaltningens processer, bland annat de arbeten som omfattar genomförande och investering. Det här samspelet

är viktigt för ett gott resultat, det vill säga för en lyckad stadsutveckling. Inom VEX-arbetet är målet en förbättrad exploateringsprocess och arbetet är tänkt att bidra till ökad samverkan och ett bättre samband mellan exploateringsprocessen (genomförandeplaneringen) och planprocessen. Det leds av avdelningscheferna på de tre förvaltningarna. Det andra nyss initierade uppdraget kallas *Skede Ett*. Här är ambitionen att se över det tidigaste skedet av stadsutvecklingsprocessen inklusive hur samband och samverkan inom staden ser ut.

Parallellt med de ovan nämnda projekten pågår även en översyn av stadens fackförvaltningar som leds av stadsledningskontoret. Inom det arbetet har de tre förvaltningarnas ledningar fått i uppgift att tillsammans skapa en beskrivning av stadsutvecklingsprocessen och var i denna förvaltningarna samverkar.

4.1.5 Vid större projekt och investeringsbehov ska berörd nämnd i god tid få tal del av avvikelser, utöver ordinarie uppföljningsrapportering.

Uppdraget kvarstår 2017

Inom VEX-projektet har investeringsprocessen kopplad till exploateringsprocessen identifierats med förslag till förbättringar. Förutsättningarna för införande av investeringsbeslut och avvikelserapportering har utretts översiktligt med förslag till beslut om en fördjupad utredning i ett nytt uppdrag (ej inom VEX-projektet). Ett utvecklingsarbete pågår med att ta fram ett förslag på avvikelshantering på en aggregerad nivå som skall presenteras för direktörerna i februari 2017.

4.1.6 Pröva nya samarbetsformer i stadsplanering utifrån lärdomar från arbetet med jubileumssatsningen för bostäder.

Uppdraget för 2016 bedöms vara utfört.

BoStad2021 följs sedan januari 2016 av ett forskarteam från Chalmers. Följeforskningsprojektet går ut på att studera huruvida en förändrad process och ett förändrat arbetssätt i BoStad2021 leder till en effektivare plan- och byggprocess och vilka konsekvenserna är för tid, kvalitet, ekonomi och rättssäkerhet. Vi tar nya arbetssätt i tillämpliga delar in i vår ordinarie verksamhet. Den pågående följeforskningen förväntas också ge input till nya typer av samarbetsformer.

Under hösten 2016 har erfarenhetsåterföring skett mellan BoStad2021 och VEX-projektet i syfte att identifiera och utvärdera hur arbetssättet inom BoStad2021 skulle kunna utvecklas inom VEX projektets förslag till arbetssätt. Bl.a. har en kartläggning gjorts avseende Bostads2021 parallella processer.

4.1.7 Arbeta aktivt med processägarskap för kommunfullmäktiges mål och återkoppla till nämnderna två gånger per år.

Uppdraget för 2016 bedöms vara utfört.

Återkoppling har skett i samband med uppföljningsrapport per augusti och årsrapport 2017.

4.2 Fastighetsnämndens uppdrag

4.2.1 Markanvisa för 4 000 bostäder exklusive jubileumssatsningen för bostäder.

Ingår i samlings TU i FN 2017-02-06 över förslag till avslutande av uppdrag.

4.2.2 Slutredovisa uppdraget från 2012: "Fastighetskontoret ska tydliggöra hur den mark staden äger ska användas i en långsiktig markanvändningspolicy" Där ska framgå hur mål om ökad biologisk mångfald ska nås och hur jordbruksmark i stadens ägo ska användas för ekologisk produktion av mat samt hur skötsel av mark och vattenområden ska ske så att god biologisk mångfald bevaras och främjas även i områden som inte är skyddade.

Slutrapporterat i FN 2015-12-14

4.2.3 Initiera fler bostadsprojekt där hyresnivåerna hålls nere, exempelvis genom på förhand förhandlade hyror eller markanvisningstävlingar.

Ingår i samlings TU i FN 2017-02-06 över förslag till avslutande av uppdrag.

4.2.4 Arbeta med tillfälliga bostäder i väntan på permanenta lösningar

Beräknas kunna slutföras i nämnden 2017-02-06

4.2.5 Medverka i projekt för Tillåtande oaser, exempelvis på Ringön.

Uppdraget för 2016 bedöms vara utfört.

Ö-festen 2016 var ett initiativ som Tillåtande oaser, numera Saltet på Ringön, initierat och genomfört med stöd av fastighetskontoret och andra parter i staden. Utöver detta förs regelbunden dialog mellan projektledaren för "Saltet" och projektledaren från fastighetskontoret som ansvarar för Ringön, som ett delområde inom Älvstaden. Fler initiativ kommer genomföras under 2017.

4.2.6 Ta fram förslag på en ekonomisk modell för prissättning och kommunens olika taxor som stimulerar till målen om blandstad.

Beslut i fastighetsnämnden 2016-05-16

4.2.7 Föreslå styrmedel/modeller för att säkra att mål om blandstad och andra kvaliteter uppnås på annat sätt än genom detaljplaner.

Ingår i samlings TU i FN 2017-02-06 över förslag till avslutande av uppdrag.

Ingår som en viktig utgångspunkt i markanvisningspolicy då nämndens markanvisningar är ett viktigt verktyg för att medverka till blandstaden.

4.2.8 Utvärdera och utveckla markanvisningspolicyn så att den ännu bättre styr mot stadens mål för stadsutvecklingen

Ingår i samlings TU i FN 2017-02-06 över förslag till avslutande av uppdrag.

Ingår som en viktig utgångspunkt i markanvisningspolicyn och den beslutade inriktningen i utbyggnaden av staden. Utvärdering av markanvisningspolicyn utifrån olika aspekter är värdefull och bör göras när den nuvarande policyn har fått ett större genomslag och då ger bättre förutsättningar för utvärdering och översyn.

4.2.9 Ta fram ny version av Program för miljöanpassat byggande som även omfattar kommersiella lokaler.

Uppdraget fortsätter 2017

En arbetsgrupp har tillsatts för att fortsätta utreda frågan under våren 2017. Ärendet föreslås presenteras på ett nämndmöte innan sommaren 2017.

Göteborgs stad
N200 Fastighetskontoret

Arsboks slut
2016-12-31

Resultaträkning N200 (belopp i tkr) (exklusive förvaltningsinterna intäkter/kostnader)	Utfall 2016	Budget 2016	Avv utfall - budget 2016	Utfall 2015
Taxor och avgifter	11 456	12 637	-1 181	12 300
Hyror och arrenden	724 404	708 833	15 572	695 623
Bidrag	5 025	930	4 095	2 298
Försäljning av verksamheter och entreprenad	28 146	13 220	14 926	9 835
Övriga intäkter	2 039	1 480	559	1 851
Exploateringsverksamhet	380 769	393 794	-13 025	374 723
Resultat fsg/utrang anlägg	70 733	100 000	-29 267	55 178
Summa verksamhetens intäkter (Not 1)	1 222 571	1 230 893	-8 322	1 151 807
Kostnader för personal	-139 935	-144 907	4 972	-128 815
Summa personalkostnader (Not 2)	-139 935	-144 907	4 972	-128 815
Köp av huvudverksamhet	-5 145	-5 877	732	-5 107
Lokal- och markhyror, fastighetsservice	-118 083	-106 847	-11 236	-99 873
Bränsle, energi och vatten	-20 307	-18 114	-2 193	-17 094
Kostnader för transportmedel	-1 495	-1 776	282	-1 565
Förbrukningsmaterial och reparationer	-2 780	-3 469	689	-3 291
Köp av entreprenad och tjänster	-101 084	-95 681	-5 403	-98 051
Övriga verksamhetskostnader	-35 718	-21 446	-14 272	-18 904
Summa kostnader (Not 3)	-284 612	-253 211	-31 401	-243 886
Avskrivningar	-31 854	-30 515	-1 339	-29 322
Summa av- och nedskrivningar (Not 4)	-31 854	-30 515	-1 339	-29 322
Summa verksamhetens kostnader	-456 400	-428 632	-27 768	-402 023
Verksamhetens nettokostnader	766 171	802 261	-36 090	749 784
Kommunbidrag	43 600	43 600	0	53 500
Kommunbidrag, tillägg	4 950	4 950	0	8 300
Kommunbidrag övr transf	-762 350	-802 064	39 714	-732 464
Summa kommuninterna fördelningar (Not 5)	-713 800	-753 514	39 714	-670 664
Ränteintäkter	88	100	-12	176
Övriga finansiella intäkter		75	-74	1 604
Summa finansiella intäkter (Not 6)	88	175	-87	1 780
Räntekostnader	-48 850	-48 922	72	-58 330
Övriga finansiella kostnader	-4	0	-4	-4
Summa finansiella kostnader (Not 7)	-48 854	-48 922	68	-58 335
Årets resultat (Not 8)	3 606	0	3 605	22 566

Noter Resultaträkning**Not 1 Verksamhetens intäkter**

Verksamhetens intäkter ökar med 70,8 mnkr från 2015. Jämfört med budget ökar intäkterna med 8,3 mnkr. Taxor och avgifter minskar mot 2015 med 0,8 mnkr och avviker mot budget med 1,2 mnkr. Avvikelsen beror främst på att rörlig del av avtal nu finns med i arrendeavtal varför detta bokförs under Hyror och arrenden. Hyres- och arrendeintäkter ökar med 28,8 mnkr jämfört med 2015. Ökningen beror ökade intäkter för tomträtter (9 mnkr), på helårseffekt för Lillhagsparken och Selma Lagerlöfs torg som förvärvades under 2015 (5,3 mnkr), tillkommande arrendeavtal (1,4 mnkr), volymökning inom den boendesociala verksamheten (ca 5,5 mnkr), hyresintäkter för nyanlända (5,7 mnkr) samt indexökning. Jämfört med budget är intäkterna 15,6 mnkr högre, vilket både beror på tillkommande och förändrade avtal (7,2), hyresintäkter för nyanlända (5,7 mnkr), ökade intäkter för tomträtter (2,7 mnkr). Ökningen av bidrag beror främst på ökade statsbidrag och främst för nyanlända (3,3 mnkr). Försäljning av verksamhet och entreprenader ökar med 18,3 mnkr jämfört med 2015 och avviker mot budget med 14,9 mnkr. Det beror främst exploateringsbidrag från exploatörer för medfinansiering av statlig infrastruktur (13,8 mnkr) men även på en förlikningsersättning avseende Vrångö hamn (0,3 mnkr), försäkringsersättning brand- o vattenskada ersättning (0,5 mnkr). Nettot av intäkter och kostnader exploateringsverksamhet är 13 mnkr lägre än budgeterat det beror bland annat på en återföring av bokfört värde för försäljning 2015 av del av marken i projekt Majstångsgatan som skedde 2016. Rearesultatet är 29,3 mnkr lägre än budgeterat. Resterande budgeterade friköp av tomträtter planeras ske 2017. Reavinster samt överskott som uppkommer i samband med exploateringsinvesteringar levereras till stadens centrala kassa. Detta ger förutsättningar för att finansiera andra kommunala investeringar.

Not 2 Personalkostnader

Kostnader för personal ökar med 11,1 mnkr jämfört med 2015. Antalet anställda har ökat med 15 årsarbetare. 2015 är personalkostnaderna 5 mnkr lägre än vad som budgeterats. Detta beror på högre personalomsättning, fler unga medarbetare och därmed en ökad grad av föräldraledigheter, deltider och vakanser i samband med återbesättningar av tjänster.

Not 3 Verksamhetskostnader

Verksamhetskostnaderna ökar jämfört med föregående år 40,7. Kostnaderna är också 31,4 mnkr högre än budget. Kostnader för köp av huvudverksamhet ligger i nivå med föregående år men visar ett överskott (0,7 mnkr) mot budget. Planerade arbeten i skog och vattendrag skjuts fram till nästa år. Kostnader för lokal- och markhyror, fastighetsservice ökar i jämförelse med föregående år med 18,2 mnkr. Det beror på volymökning (7%) inom den boendesociala verksamheten (-5,8), ökad fastighetsskatt för exploateringsfastigheter (-2,5%), hyreskostnader för nyanlända (8,3). Hyreskostnaderna är 10,2 mnkr högre än budget vilket främst beror ökad fastighetsskatt och hyreskostnader för nyanlända enligt ovan. Kostnader för bränsle, energi och Va ökar jämfört med föregående år med 3,2 mnkr. Detta beror på tillkommande verksamhet. Jämfört med budget är kostnaderna 2,2 mnkr högre vilket främst beror på högre kostnader för Lillhagsparken än förväntat samt kostnader för fastigheter där försäljning dragit ut på tiden. Kostnaden för entreprenader och tjänster ökar med 3 mnkr jämfört med 2015 och är 5,4 mnkr högre än budgeterat. Ökningen beror till största delen på underhållsprojekt men även kostnader för nyanlända (1,1).

Not 4 Av- och nedskrivningar

Avskrivningarnas ökning jämfört med föregående år beror på tillkommande anläggningstillgångar samt stora upprustningar (se not1)

Not 5 Kommuninterna fördelningar

Årets kommunbidrag är 9,9 mnkr lägre än 2015. Det beror främst på sänkt internränta (8 mnkr). Intäkter och kostnader avseende tomträtter och reavinster överförs varje månad till kommuncentrala poster. Resultatet av tomträtter och reavinster påverkar inte nämndens nettoresultat.

Not 6 Finansiella intäkter

Under 2015 såldes en bostadsrätt. Under 2016 har beståndet av bostadsrätter varit intakt.

Not 6 Finansiella kostnader

Minskningen av räntekostnaderna jämfört med föregående år beror på sänkt internränta.

Not 8 Årets resultat

Årets resultat återredovisas till staden. Nämndens egna kapital ligger redan på den för nämnden högsta rekommenderade nivån.

Göteborgs stad
N200 Fastighetskontoret

Balansräkning
Årsbokslut
2016-12-31

Balansräkning N200 (belopp i tkr)	Utfall 2016-12-31	Utfall 2015-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Markreserv	367 775	366 015
Verksamhetsfastigheter	282 707	271 965
Fastigheter för affärsverksamheter	74 624	42 419
Publika fastigheter	14 203	13 179
Fastigheter för annan verksamhet	1 196 521	1 160 277
Övriga fastigheter	87 365	92 243
Pågående ny- till- och ombyggnad	693 523	379 440
Summa Mark och byggnader	2 716 717	2 325 537
Maskiner, inventarier, verktyg och installationer	2 372	2 635
Summa Maskiner och inventarier	2 372	2 635
Långfristiga räntebärande fordringar	4 152	5 271
Bostadsrätter	8 524	8 524
Summa Finansiella anläggningstillgångar	12 676	13 795
Summa Anläggningstillgångar (Not 1)	2 731 765	2 341 967
Omsättningstillgångar		
Förråd och lager	0	0
Exploateringsfastigheter för försäljning	539 536	471 014
Summa Förråd och lager	539 536	471 014
Kundfordringar	93 882	32 658
Icke räntebärande kortfristiga fordringar	-3 444 579	-3 241 971
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 266	14 325
Kassa och bank	565 377	757 132
Summa Omsättningstillgångar (Not 2)	-2 216 519	-1 966 842
Summa tillgångar	515 247	375 125
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Ingående eget kapital	40 051	23 885
Justeringar	-22 551	-6 400
Årets resultat	3 605	22 566
Summa eget kapital	21 105	40 051
Avsättningar		
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	0	0
Summa avsättningar		
Långfristiga skulder		
Skuld för gatukostnadsersättning pågående projekt	300 612	129 242
Kommunskuld	0	0
Icke räntebärande LF skulder	909	928
Summa långfristiga skulder (Not 3)	301 521	130 170
Kortfristiga skulder		
Icke räntebärande KF skulder	0	0
Leverantörsskulder	64 238	40 727
Övriga KF skulder	7 920	5 714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	120 464	158 462
Summa kortfristiga skulder (Not 4)	192 621	204 904
Summa skulder och eget kapital	515 247	375 125

Noter Balansräkning**Not 1 Anläggningstillgångar**

Anläggningstillgångarna uppgår netto till 2 732 mnkr (inkl finansiella tillgångar) och har ökat jämfört med föregående år med 389,8 mnkr.

Förändringen fördelar sig enligt följande (belopp i mnkr):	2016	2015	2014	2013	2012
Bokförda kapitalutg (köp & investeringar)	439,8	220,5	174,2	130,3	283,3
Planenlig avskr av fast o inv	-31,8	-29,3	-23,5	-22,6	-21,6
Bokfört värde försäljningar	-6,4	-3,7	-6,9	-10,5	-97,3
Överfört mellan nämnder	-2,8	71,9	-1,3	-1,2	-33
Omklassat till lager expl fastigheter	-7,9	-15,2	-0,9	-180,5	0
Nedskrivningar	0	0	0		
Förändring LF fordr Bostadsrätter	0	-0,1	0,7	0,2	0
Förändring LF fordr Gatulån	-0,1	-0,1	-0,1	-0,3	-0,4
Förändring LF fordr moms Marcinihallen	-1	-1	-1	-1	-1
<u>Förändring LF fordr övr</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-0,3</u>	<u>-0,1</u>	<u>0,2</u>
Summa	389,8	243,0	140,9	-85,7	130,2

Ökningen beror bland annat på kommunalt byggande i pågående exploateringsprojekt (320 mnkr) De stora pågående projekten som har störst förändring mellan åren är Hisingsbron (44 mkr), Ringöns Spårvagns depå 48 mkr, Sänkning Götaleden 50 mkr, Opaltorget 39 mkr, Skintebo 23 mkr, Idrott o skola Kviberg 16 mkr. Förändringen beror även på upprustning vagnhallen majorna (35 mnkr), Upprustning KarlJohans gatan (40 mkr), Göteborg Torp överfört från loFF (7 mkr)

Not 2 Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångarna har minskat med 250 mnkr

Exploateringsprojekt avsedda för försäljning redovisas som omsättningstillgångar under förråd och lager. Ökningen under året uppgår till 69 mnkr.

Kundfordringar har ökat med 61mnkr. Kundfordringarna ligger nu på en för nämnden högre nivå på grund av att ett antal större fakturor.

Till följd av likvidregleringsmodell inom staden regleras inte fakturor med likvider mellan nämnder på kassa/bank utan detta regleras under icke räntebärande kortfristiga fordringar. Icke räntebärande fordringar och kassa och bank har minskat med 395 mnkr. Minskningen här beror bland annat på stora investeringsutgifter (se not1)

Not 3 Långfristiga skulder

Långfristiga skulder har ökat med 171,4 mnkr. Förändringen beror på nya redovisningsprinciper enligt rekommendationer från Rådet för kommunal redovisning. Exploatörsersättning som finansierar allmänplats skall bokföras som skuld och upplösas i periodicitet med avskrivning av markanläggningar

Not 4 Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder har minskat med 12,3 mnkr

Leverantörsskulder är 23,5 mnkr högre än föregående år. Ökningen beror på ett antal stora investeringsfakturer som inte likvidreglerats ännu

Upplupna övriga kostnader har minskat med 38 mnkr och det beror främst på att det föregående år fanns ett antal stora uppbokningar avseende investeringsprojekt.

Göteborgs stad
N205 Fastighetskontoret transfereringar

Resultaträkning
Årsbokslut
2016-12-31

Resultaträkning N205 (belopp i tkr) (exklusive förvaltningsinterna intäkter/kostnader)	Utfall 2016	Budget 2016	Avv utf - bud 2016	Utfall 2015
Bidrag	49	0	49	58
Summa verksamhetens intäkter	49	0	49	58
Lokal- och markhyror, fastighetservice	0	0	0	-47
Övriga verksamhetskostnader	-72 252	-67 000	-5 252	-68 785
Summa kostnader	-72 252	-67 000	-5 252	-68 832
Summa verksamhetens kostnader	-72 252	-67 000	-5 252	-68 832
Verksamhetens nettokostnader	-72 203	-67 000	-5 203	-68 774
Kommunbidrag	67 000	67 000	0	61 500
Summa kommuninterna fördelningar	67 000	67 000	0	61 500
Summa finansiella intäkter	0	0	0	0
Summa finansiella intäkter	0	0	0	0
Årets resultat	-5 203	0	-5 203	-7 274

Göteborgs stad
N205 Fastighetskontoret transfereringar

Balansräkning
Årsbokslut
2016-12-31

Balansräkning N205	Utfall 2015-12-31	Utfall 2015-12-312
Tillgångar		
<u>Omsättningstillgångar</u>		
Kortfristiga fordringar lev/kund	24 594	20 760
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	170	169
Övriga fordringar		
Koncernkonto	1 134	1 036
Summa omsättningstillgångar	25 898	21 965
Summa tillgångar	25 898	21 965
Eget kapital och skulder		
<u>Eget kapital</u>		
Ingående eget kapital	-7 273	-7 939
Bokslutsposter	7 273	7 939
Årets resultat	-5 203	-7 274
Summa eget kapital	-5 203	-7 273
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Leverantörsskulder	8396	6 013
Övriga skulder	22705	23 225
Summa kortfristiga skulder	31 101	29 238
Summa skulder och eget kapital	25 898	21 965

Budgetunderlag 2018 med flerårsplaner, för planperioden 2016-2019**(lämnad 2016 vid bokslut)****Exploateringsinvesteringar för genomförande av detalplan**

Belopp mnkr	Ar 2016	Ar 2017	Ar2018	Ar2019	Summa
Lokala anläggningar på allmän plats					
Fastighetsnämnden					
Inkomster					
mark	588	1 438	999	1 048	4 073
gata	162	275	397	342	1 176
park	21	29	46	62	158
övrigt	29	52	62	164	307
Summa	800	1 794	1 504	1 616	5 714
Utgifter					
mark	-168	-250	-63	-126	-607
gata	-217	-427	-459	-450	-1 553
park	-14	-54	-59	-101	-228
övrigt	-234	-759	-557	-305	-1 855
Summa	-633	-1 490	-1 138	-982	-4 243
Summa lokala anläggningar	167	304	366	634	1 471
Övergripande anläggningar på allmän plats					
Kretslopp och Vatten					
Utgifter VA-ledningar	-88	-58	-107	-116	-369
Park- och naturnämnden					
Utgifter lekplats, park, grönområde	-2	-31	-25	-56	-114
Trafiknämnden					
Utgifter gator, vägar	-187	-209	-81	-93	-570
Summa övergripande anläggningar	-277	-298	-213	-265	-1 053
Totala inkomster	800	1 794	1 504	1 616	5 714
Totala utgifter	-910	-1 788	-1 351	-1 247	-5 296
Nettoinvestering	-110	6	153	369	418

* I investeringsplanen ingår inte investeringar inom Västsvenska Infrastrukturförbundet.

Flerårsplaner, för planperioden 2020-2025 (lämnad 2016 vid bokslut) Exploateringsinvesteringar för genomförande av detalplan								
	Ar 2020	Ar 2021	Ar 2022	Ar 2023	Ar 2024	Ar 2025	Ar 2026	Summa
Belopp mnkr								
Lokala anläggningar på allmän plats								
Fastighetsnämnden								
Inkomster								
mark	455	655	391	130	27	0	140	1 798
gata	354	259	81	53	70	27	101	945
park	57	56	12	27	42	48	5	247
övrigt	36	136	49	50	0	0	20	291
Summa	902	1 106	533	260	139	75	266	3 281
Utgifter								
mark	0	-30	0	0	0	-2	0	-32
gata	-378	-347	-88	-47	-80	-32	-31	-1 003
park	-91	-58	-9	-32	-42	-48	-5	-285
övrigt	-191	-189	-81	-96	-52	-23	-25	-657
Summa	-660	-624	-178	-175	-174	-105	-61	-1 977
Summa lokala anläggningar	242	482	355	85	-35	-30	205	1 304
Övergripande anläggningar på allmän plats								
Kretslopp och Vatten								
Utgifter VA-ledningar	-70	-70	-70	-70	-70	-70	-70	-490
Park- och naturnämnden								
Utgifter lekplats, park, grönområde	-41	-58	-6	0	-5	-30	-5	-145
Trafiknämnden								
Utgifter gator, vägar	-184	-210	-10	-9	0	0	0	-413
Summa övergripande anläggningar	-295	-338	-86	-79	-75	-100	-75	-1 048
Totala inkomster	902	1 106	533	260	139	75	266	3 281
Totala utgifter	-955	-962	-264	-254	-249	-205	-136	-3 025
Nettoinvestering	-53	144	269	6	-110	-130	130	256
* I investeringsplanen ingår inte investeringar inom Västsvenska Infrastrukturpaketet.								



Uppföljning av Fastighetsnämndens uppdrag

Fastighetsnämnden

- ▶ = pågående enligt plan
- ▮ = Pågående med avvikelse
- ❗ = Försenad

Gemensamma uppdrag från mål och inriktningsdokument

Uppdrag	Slutdatum	Kommentar
Beskriv samverkansarbetet i hela stadsutvecklingsprocessen, inklusive markanvisning och planbesked med fokus på de tidiga skedena och de lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och ta fram förslag på hur den kan utvecklas för att tidigare och tydligare involvera relevanta kommunala aktörer. (inr.dok -16)	 2017-12-31	Uppdraget kvarstår 2017 Det finns ett behov av att tydliggöra var och hur i stadsutvecklingsprocessen förvaltningen kan och bör samverka inom staden. Just nu arbetar stadsbyggnadskontoret tillsammans med fastighetskontoret och trafikkontoret med ett flertal projekt för att utveckla delar av stadsutvecklingsprocessen och öka samsynen. Ett av projekten, som har pågått en längre tid, är det så kallade GEM-projektet. Detta projekt inbegriper en gemensam modell och arbetssätt i detaljplaneprocessen. Arbetet med implementeringen av GEM fortskrider. Två ytterligare projekt med bäring på samverkan har startats upp under året. Det ena är det så kallade VEX-projektet (verksamhetsutveckling inom exploateringsprocessen). Parallellt med arbetet på stadsbyggnadskontoret pågår en mängd andra arbeten hos övriga aktörer som knyter an till förvaltningens processer, bland annat de arbeten som omfattar genomförande och investering. Det här samspelet är viktigt för ett gott resultat, det vill säga för en lyckad stadsutveckling. Inom VEX-arbetet är målet är en förbättrad exploateringsprocess och arbetet är tänkt att bidra till ökad samverkan och ett bättre samband mellan exploateringsprocessen (genomförandeplaneringen) och planprocessen. Det leds av avdelningscheferna på de tre förvaltningarna. Det andra nyss initierade uppdraget kallas <i>Skede Ett</i>. Här är ambitionen att se över det tidigaste skedet av stadsutvecklingsprocessen inklusive hur samband och samverkan inom staden ser ut. Parallellt med de ovan nämnda projekten pågår även en översyn av stadens fackförvaltningar som leds av stadsledningskontoret. Inom det arbetet har de tre förvaltningarnas ledningar fått i uppgift att tillsammans skapa en beskrivning av stadsutvecklingsprocessen och var i denna förvaltningarna samverkar.
Vid större projekt och investeringsbehov ska berörd nämnd i god tid få tal del av avvikelser, utöver ordinarie uppföljningsrapportering. (inr.dok -16)	 2017-12-31	Uppdraget kvarstår 2017 Inom VEX-projektet har investeringsprocessen kopplad till exploateringsprocessen identifierats med förslag till förbättringar. Förutsättningarna för införande av investeringsbeslut och avvikelserapportering har utretts översiktligt med förslag till beslut om en fördjupad utredning i ett nytt uppdrag (ej inom VEX-projektet). Ett utvecklingsarbete pågår med att ta fram ett förslag på avvikelshantering på en aggregerad nivå som skall presenteras för direktörerna i februari 2017.

Inriktningsdokument från fastighetsnämnden

Uppdrag		Slutdatum	Kommentar
En tävling för energieffektiva bostadshus byggda i trä i stadsmiljö ska genomföras. (inr dok -15, gemensamma uppdrag)	🟡	2017-04-24	En lämplig plats för tävlingen har identifierats. Tävling pågår. Beslut beräknas i FN i april.
Efterfrågan på moderna och energieffektiva kontor och lokaler är stor. Kontoret skall ta fram ett markförsörjningsprogram för näringslivets behov. (inr dok -15)	🟡	2017-12-31	Arbetet med en gemensam kunskapsöversyn som grund för fortsatt arbete har inletts tillsammans med BRG och SBK, liksom en kartläggning av pågående plan- och programarbeten som syftar till att möta näringslivets behov. En kontors- och en handelsutredning har också tagits fram och kommer att kunna ligga till grund för fortsatta strategier kring utvecklingen av handel och kontor i staden. En utredning kring efterfrågan och behov av lokaler för logistik har initierats i samverkan med BRG, SBK och Göteborgs Hamn. Utredningen kommer att utgöra underlag för ett kommande markförsörjningsprogram för näringslivets behov. Arbetet kommer att fortsätta under 2017.
Programmet för miljöanpassat byggande ska revideras (inr 2013)	🟡	2017-02-06	Förslag till revidering har presenterats för fastighetsnämnden. Ärendet bordlades på FN 2016-08-29. Ärendet återredovisas i FN 2017-02-06
Arbeta med tillfälliga bostäder i väntan på permanenta lösningar (inr.dok -16)	🟡	2017-02-06	Beräknas kunna slutföras i nämnden 2017-02-06
Ta fram ny version av Program för miljöanpassat byggande som även omfattar kommersiella lokaler. (inr.dok -16)	🟡	2017-06-19	En arbetsgrupp har tillsatts för att fortsätta utreda frågan under våren 2017. Ärendet föreslås presenteras på ett nämndmöte innan sommaren 2017.

Övriga uppdrag från fastighetsnämnden

Uppdrag		Slutdatum	Kommentar
Temporära genomgångsbostäder i Göteborg (FN 2015-06-12)	⏸	2017-02-06	Arbete har pågått successivt. Ärendet går upp i FN 2017-02-06.
Kvilledalen; Se över vilka åtgärder som kan göras för att bidra till iordningställandet av grönstråket. (FN 2016-08-29)	▶	2017-12-31	Ärendet behandlades i FN 2016-12-12. Arbete med en handlingsplan kommer att ske under 2017.
Förslag till långsiktiga lösningar kring gödselhantering (FN 2016-11-21)	▶	2017-06-30	Fastighetskontoret sökte miljöstimulansmedel för en förstudie <i>"Utredning av gödselhantering på kommunala arrendegårdar på Hisingen"</i> . Syftet med förstudien var att kartlägga och komma med förslag på hur gödselhanteringen på de kommunala arrendegårdarna på Hisingen kan utformas för att på bästa sätt bidra till lokala kretslopp, lokalt förankrad livsmedelsproduktion och ökad miljömålsuppfyllnad. Förstudien är genomförd under 2016 med hjälp av hushållningssällskapet. Med förstudien som underlag kommer fastighetskontoret dels att göra motsvarande studier på övrig jordbruksmark men också att aktivt arbeta med att ta till vara den resurs som gödsel är i ett kretslopp

Avslutade uppdrag under 2016

Uppdrag	Slutdatum	Kommentar
Utreda möjligheten att ta ut en markanvisningsavgift för att täcka löpande kostnader närmarken ligger obebyggd men också skapa incitament för byggande. (inr dok -15)	2016-08-15	Slutrapporterat i presidiet 2016-08-15
Ta fram förslag på en ekonomisk modell för prissättning och kommunens olika taxor som stimulerar till målen om blandstad. (inr.dok -16)	2016-05-16	Beslut i fastighetsnämnden 2016-05-16
Slutredovisa uppdraget från 2012: "Fastighetskontoret ska tydliggöra hur den mark staden äger ska användas i en långsiktig markanvändningspolicy" Där ska framgå hur mål om ökad biologisk mångfald ska nås och hur jordbruksmark i stadens ägo ska användas för ekologisk produktion av mat samt hur skötsel av mark och vattenområden ska ske så att god biologisk mångfald bevaras och främjas även i områden som inte är skyddade. (inr.dok -16)	2016-01-01	Beslut i fastighetsnämnden 2015-12-14
Till nämnden föreslå en lämplig markanvisning där "Helsingforsmodellen" kan testas och utvärderas. (FN 2016-01-18)	2016-12-12	Beslut i fastighetsnämnden 2016-05-16
Förtydligande av principer för prissättning av kommunal mark vid markanvisning (FN 2015-08-31)	2016-05-16	Beslut i fastighetsnämnden 2016-05-16
Redovisa av hur en regelförenkling kan se ut samt en bedömning av möjligheterna att minska kostnaderna för odlingslotter och på det sättet minska underskottet som uppstår vid lägre höjning än planerat (FN 2014-09-01)	2016-03-21	Beslut i fastighetsnämnden 2016-03-21

Förslag till avslutande av uppdrag

Uppdrag	Slutdatum	Kommentar
Pröva nya samarbetsformer i stadsplanering utifrån lärdomar från arbetet med jubileumssatsningen för bostäder. (inr.dok -16)	2017-02-28	Uppdraget föreslås avslutas BoStad2021 följs sedan januari 2016 av ett forskarteam från Chalmers. Följeforskningsprojektet går ut på att studera huruvida en förändrad process och ett förändrat arbetssätt i BoStad2021 leder till en effektivare plan- och byggprocess och vilka konsekvenserna är för tid, kvalitet, ekonomi och rättssäkerhet. Vi tar nya arbetssätt i tillämpliga delar in i vår ordinarie verksamhet. Den pågående följeforskningen förväntas också ge input till nya typer av samarbetsformer. Under hösten 2016 har erfarenhetsåterföring skett mellan BoStad2021 och VEX-projektet i syfte att identifiera och utvärdera hur arbetssättet inom BoStad2021 skulle kunna utvecklas inom VEX projektets förslag till arbetssätt. Bl.a. har en kartläggning gjorts avseende Bostads2021 parallella processer.
Kontoren ska utreda möjligheterna för "infillprojekt" och påbyggnader i den redan tätastadsmiljön. Arbetet bör inriktas på inventering och ett öppet förhållningssätt till olika aktörers förslag. (inr dok -15 gemensamma uppdrag(SBK))	2017-12-31	Uppdraget föreslås avslutas Att förtäta genom infill är många gånger ett bra sätt att berika staden men också att läka samman olika stadsdelar och minska barriärer En arbetsgrupp har tillsatts för att gå igenom var det kan finnas möjligheter att förtäta. På grund av hög arbetsbelastning har det tagit tid att få igång projektet. Nu arbetar emellertid två personer aktivt och under hösten 2016 kan ett första resultat presenteras.
Fortsätt arbetet med Dag Hammarskjölds boulevard som Göteborgs andra stora utvecklingsområde vid sidan av Älvstaden. Den ska utvecklas med tät stadsstruktur, samt innefatta en länk i det framtida stomnätet för kollektivtrafik. (inr.dok -16)	2016-12-31	Uppdraget föreslås avslutas och ersätts med nya uppdrag i Mål- och inriktningsdokument 2017. Ett underlag har tagits fram som innehåller noggrann beskrivning av vad som ska göras samt ansvarsfördelning, tidplan m m. Det fortsatta strategiska arbetet med Dag Hammarsköld/Frölunda/Högsbo föreslås ske inom ramen för en gemensam projektorganisation bestående av stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret, trafikkontoret och park- och naturförvaltningen. Planeringsarbete, inom ramen för det gemensamma uppdraget att omvandla Dag Hammarsköld led, föreslås ske genom en fördjupning av översiktsplanen som löper parallellt med trafikkontorets arbete med en åtgärdsvalstudie. Arbete pågår med att formulera direktiv för en gemensam projektorganisation som hanterar resurser, samordning och styrning av de olika ingående uppdragen. Fokus för arbetet har varit att ta fram fördjupande och kompletterande underlag till den tidigare förstudien. Underlaget utgörs av en detaljerad skiss på hur en omvandling av leden till boulevard kan gestaltas såväl tekniskt som stadsmässigt, och med hänsyn till marknivåer, huvudledning, riksintressen m m.
Utveckla kommunikationsverksamheten mellan kontoren för att tydligare kunna kommunicera hela stadsbyggnadsprocessen. (inr.dok -16)	2016-12-31	Uppdraget föreslås avslutas Arbetet med att utveckla kommunikationsverksamheten mellan SBK,FK och TK för att tydligare kunna kommunicera hela stadsbyggnadsprocessen har pågått under hela verksamhetsåret. Arbetet har delats upp i tre områden; 1. Arbetet med att ta fram en tydlig kommunikationsprocess som stödjer sakprocessen Stadsbyggnadsprocessen har samordnas och blivit ett delprojekt i det gemensamma utvecklingsarbetet som bedrivs inom VEX. Kommunikationsprocessen är en stödprocess till sakprocessen Exploatering. För att kunna slutföra processbeskrivningen och ansvar i kommunikationsprocessen saknas ännu vissa beslut i sakprocessen som VEX har beskrivit. Men de tre förvaltningarna är i stora drag överens om hur processen och ansvaret ska se ut. 2. Arbetet med att ta fram en gemensam kommunikationsstrategi för stadsbyggnadsprocessen (riktlinjer, uttryck, handlingsplan) har genomförts och en kommunikationsbyrå har tagit fram ett koncept som har testats skarpt på trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret, samt presenterats för Ledningsgruppen för kommunikations stadsutveckling. Konceptet har sin utgångspunkt i Göteborgs stads kommunikationsstrategi och det kommunikationsarbete som redan görs på de tre förvaltningarna. Konceptet kommer presenteras för respektive ledningsgrupp och nämnd under första kvartalet 2017.

Uppdrag	Slutdatum	Kommentar
		3. Aven arbetet med att samordna våra kommunikationsresurser och att få ett gemensamt synsätt på och arbetsformer för kommunikation i våra stadsbyggnadsprojekt har på börjats. Samordningen sker främst inom ramen för Projekten Gamlestaden och Opaltorget. Men också i arbetet med Göteborgs stads nya stadsutvecklingssajt, där både uppbyggnad och driften för 2017 har beslutats och sker genom ett gemensamt redaktionsråd. Former för kontinuerligt utbyte av kunskap och resurser har påbörjats och kommer fortsätta att utvecklas under 2017.
Påbörja nästa steg i GEM-projektet med utveckling av processerna före och efter detaljplanens formella process. (inr.dok -16)	2017-02-28	Uppdraget för 2016 bedöms vara slutfört. Kommer att slutredovisas februari 2017 för direktörerna VEX- projektet (verksamhetsutveckling inom exploateringsprocessen) påbörjades i mars, under ledning av fastighetskontoret och har under våren och hösten analyserat nuläget samt tagit fram förslag till förbättringar avseende hanteringen av ett projekts genomförandefrågor inklusive ekonomi samt kommunikationsfrågor. VEX-projektet har tagit fram förslag utifrån följande projektmål: - Förslag till struktur för ett gemensamt förhållnings- och arbetssätt avseende hanteringen av genomförandefrågor inom exploateringsprocessen - En synliggjord exploateringsinvesteringsprocess med förslag till förbättringar - Förslag till struktur för ett gemensamt förhållnings- och arbetssätt avseende förvaltningsgemensamma kommunikationsfrågor inom exploateringsprocessen Förslagen har presenterats på direktörmöten representerade av direktören på fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret, förvaltningen för kretslopp och vatten, park- och naturförvaltningen samt för Älvstrandens VD och beslut om fortsatt inriktning fattades i november.
Arbeta aktivt med processägarskap för kommunfullmäktiges mål och återkoppla till nämnderna två gånger per år. (inr.dok -16)	2016-12-31	Återkoppling har skett i samband med uppföljningsrapport per augusti och årsrapport 2017. Uppdraget anses därmed slutfört
Markanvisa för 4 000 bostäder exklusive jubileumssatsningen för bostäder. (inr.dok -16)	2016-12-31	Se samlingsTU i FN 2017-02-06 över förslag till avslutande av uppdrag. För 2016 är kontorets bedömning att markanvisningarna kan resultera i att antalet bostäder kan komma upp i en nivå som vid ett färdigställande motsvarar målet om 4 000 bostäder
Konkurrensen på byggmarknaden ska stimuleras genom att fler mindre aktörer ges möjlighet att delta i byggandet av Göteborg. En handlingsplan ska tas fram. (inr dok -15, gemensamma uppdrag)	2016-12-31	Se samlingsTU i FN 2017-02-06 över förslag till avslutande av uppdrag. I den policy för anvisning av mark för bostäder och verksamheter, som antogs av fastighetsnämnden i juni 2014, anges konkurrens och mångfald på marknaden som en viktig inriktning. En mångfald av byggherrar, både stora och små, ska ges möjlighet att etablera sig och staden ska sträva efter att få in flera intressenter i samma område. Det innebär att konkurrensaspekten har stor betydelse i den modell som används för utvärdering av inkomna ansökningar, särskilt i de fall där det väger lika mellan flera exploatörer. Att inriktningen och modellen fungerar visas genom att ca 45 olika byggaktörer har fått en markanvisning under den senaste treårsperioden. En viktig strategi som tillämpas alltmer är att utnyttja möjligheten att i vissa projekt anvisa en mindre del av byggrätterna i ett senare skede i processen. Detta möjliggör för mindre byggare och byggemaskiner att komma i fråga för en markanvisning. Fastighetskontorets uppfattning är därmed att uppdraget är omhändertaget i arbetet med markanvisningar.

Uppdrag	Slutdatum	Kommentar
"Vägledning för parkeringstal" ska ses över så att den bättre stöder trafikstrategins inriktning för minskat bilåkande och medverkar till att säkerställa Utbyggnadsplaneringens mål. Till exempel ska flexibla parkeringstal kunna prövas i detaljplaneskedet och vid ungdoms- och studentbostäder ska p-talen hållas nära noll. (inr.dok -15 (SBK))	2017-03-31	För FK's del bedöms uppdraget vara utfört. SBK är ansvariga för uppdraget och avslutas med beslut i BN i maj. SBK har huvudansvaret för " <i>riktlinjer för mobilitets- och parkeringsplanering</i> ", men arbetet sker i nära samverkan med TK och FK. Arbetet bedrivs i projektform , med en styrgrupp med representanter från de tre kontoren. För analyser, utredningar, metodutveckling mm har en kvalificerad konsult upphandlats. Information om pågående arbete lämnades vid en temadag för BN,TN och FN i oktober 2016. Remiss till berörda nämnder och bolag pågår under våren 2017.
Projektet Guldmyntsgatan ska utvärderas och därefter avgörs om fler liknande tävlingar ska hållas. Fler markanvisningstävlingar ska utlysas med låg hyra som en avgörande faktorför val av lämplig byggaktör. (inr dok -15)	2016-12-12	Se samlingsTU i FN 2017-02-06 över förslag till avslutande av uppdrag.
Initiera fler bostadsprojekt där hyresnivåerna hålls nere, exempelvis genom på förhand förhandlade hyror eller markanvisningstävlingar. (inr.dok -16)	2016-12-12	Se samlingsTU i FN 2017-02-06 över förslag till avslutande av uppdrag.
Medverka i projekt för Tillåtande oaser, exempelvis på Ringön. (inr.dok -16)	2016-12-31	Uppdraget föreslås avslutas Ö-festen 2016 var ett initiativ som Tillåtande oaser, numera <i>Saltet på Ringön</i> , initierat och genomfört med stöd av fastighetskontoret och andra parter i staden. Utöver detta förs regelbunden dialog mellan projektledaren för "Saltet" och projektledaren från fastighetskontoret som ansvarar för Ringön, som ett delområde inom Älvstaden. Fler initiativ kommer genomföras under 2017.
Föreslå styrmedel/modeller för att säkra att mål om blandstad och andra kvaliteter uppnås på annat sätt än genom detaljplaner. (inr.dok -16)	2016-12-31	Se samlingsTU i FN 2017-02-06 över förslag till avslutande av uppdrag. Ingår som en viktig utgångspunkt i markanvisningspolicy då nämndens markanvisningar är ett viktigt verktyg för att medverka till blandstaden.
Utvärdera och utveckla markanvisningspolicyn så att den ännu bättre styr mot stadens mål för stadsutvecklingen (inr.dok -16)	2016-12-31	Se samlingsTU i FN 2017-02-06 över förslag till avslutande av uppdrag. Ingår som en viktig utgångspunkt i markanvisningspolicyn och den beslutade inriktningen i utbyggnaden av staden. Utvärdering av markanvisningspolicyn utifrån olika aspekter är värdefull och bör göras när den nuvarande policyn har fått ett större genomslag och då ger bättre förutsättningar för utvärdering och översyn.

Bostadsförsörjning: Bostadsbyggande



Bostäder i detaljplaner

Antal bostäder i startade resp godkända eller antagna detaljplaner i

	2013	2014	2015	2016
Startade*	3 700	7 200	10 750	2 600
Antagna/ godkända	3 200	3 570	3 450	3 735

Källa: Stadsbyggnadskontoret

Markanvisningar

Markanvisningar (exkl Bostad2021)

	2013	2014	2015	2016
Antal markanvisningar	12	19	27	47
Antal bostäder*	1 045	1 303	2 950	3 500
Antal projekt/ detaljplaner	9	13	15	33
Antal byggherrar	11	17	23	24

*preliminärt, antalet kan ändras i ett senare skede

Källa: Fastighetskontoret



Antal bostäder i antagna detaljplaner där alla bostäder ännu inte påbörjats

	2013 31 dec	2014 31 dec	2015 31 dec	2016 31 dec
Bostäder i antagna detaljplaner	8 380	9 520	11 410	13 330
Varav nyligen antagna*	1 340	560	660	970
Varav överklagade	1 840	2 230	1 750	2 400
Varav lagakraftvunna	5 200	6 730	9 000	9 960

*planer som nyligen antagits där tiden för överklagande inte hunnit gå ut. De har därför inte kunnat vinna lagakraft eller överklagas.

Källa: Fastighetskontoret

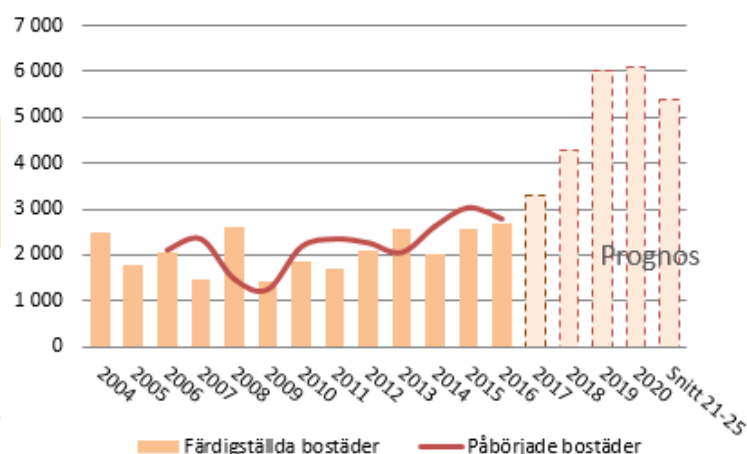
Påbörjade bostäder

	2012	2013	2014	2015	2016
Småhus	169	214	236	397	352
Flerbostadshus	1 790	1 566	1 957	2 013	2 041
Specialbostäder*	68	30	294	290	181
Nybyggnation totalt	2 027	1 810	2 487	2 700	2 574
Ombyggnation	232	235	135	334	226
Totalt	2 259	2 045	2 622	3 034	2 800

*Studentbostäder, äldreboende & gruppbostäder

Färdigställda bostäder

	2012	2013	2014	2015	2016
Småhus	216	183	237	240	414
Flerbostadshus	1 492	2 039	1 470	1 826	1 535
Specialbostäder*	186	81	86	232	452
Nybyggnation totalt	1 894	2 303	1 793	2 298	2 401
Ombyggnation	216	265	224	255	279
Totalt	2 110	2 568	2 017	2 553	2 680



Göteborgs Stad
Fastighetskontoret

Bostadsförsörjning: särskilda grupper



Bostäder som anvisas till hushåll med särskilda behov, s k kommunala kontrakt*

	2014	2015	2016
Anvisade bostäder	314	409	897
varav Bst** - lägenheter	i.u.	i.u.	255
varav Bst - mellanboenden	i.u.	i.u.	207
Genomsnittlig väntetid för	3 mån	4 mån	6 mån
Kommunala kontrakt	859	885	1306
varav Bst**	i.u.	i.u.	383
Överlåtelse till			
förstahandskontrakt	266	277	273

*Andrahandsuthyrning till personer som av sociala eller medicinska skäl inte kan ordna en bostad på egen hand.

**Anvisning av bostäder enligt lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bostättning. /

Bostäder med särskild service (BmSS)

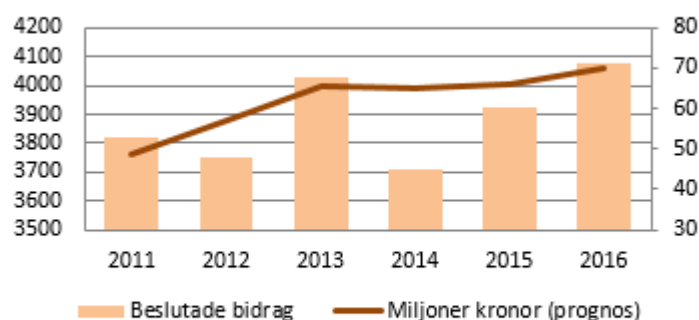
	2014	2015	2016
Totalt antal BmSS	1 385	1 479	i.u.
Nyttillskott	109	94	114
varav nyproduktion BmSS	72	60	60
varav F100 (bostäder inom befintligt bostadsbestånd)	37	34	54

Kommunalt bostadstillägg för personer med funktionsnedsättning (KBF)

	2014	2015	2016
Bidragstagare	97	97	100
Kostnad (miljoner kr)	2,1	2,1	2

Bostadsanpassningsbidrag

	2013	2014	2015	2016
Registrerade ärenden	3 596	3 558	3 744	3 669
Beslutade ärenden	4 032	3 708	3 925	4 075
varav avslag	272	267	254	362
Andel ärenden som fått beslut inom 2 månader	-	70	69	63
Kostnader (miljoner kronor)	65,5	64,5	66,8	70,2



Äldres boende

Nyttillkomna trygghetsbostäder	2014	2015	2016
Beslutade trygghetsbostäder	136	75	205

Tillgänglighet

	2013	2014	2015	2016
Andel T-märkta bostäder inom allmännyttan	13%	13%	19%	19%
Andel inventerade publika lokaler***	50%	80%	70%	65%

***Avgränsat till inventerade anläggningar i enhetskatalogen i göteborg.se
Uppföljning görs endast på årsbasis



Göteborgs Stad
Fastighetskontoret

Markförsörjning



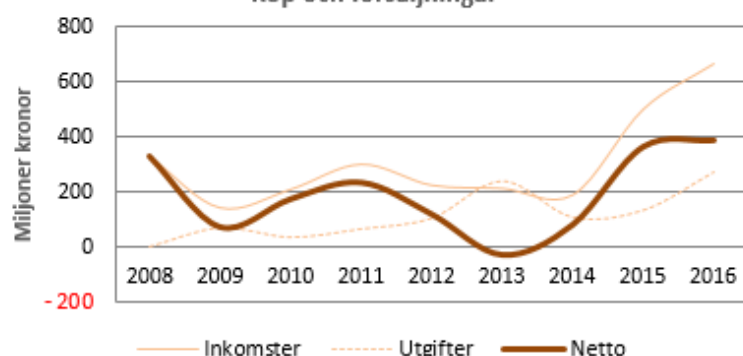
Köp av fastigheter

Utgift (miljoner)	2014	2015	2016
Förvärv för framtida exploatering	108	134	274
Övriga			
Totalt	108	134	274

Försäljning av fastigheter

Inkomst (miljoner)	2014	2015	2016
Mark för näringsliv	38	8	110
Mark för bostäder	114	433	477
Friköp av tomträtter	10	26	16
Övrigt	31	31	61
Totalt	216	498	664

Köp och försäljningar



Näringsliv

	2014	2015	2016
Inkomna förfrågningar (antal)	55	54	62
Kommunägd detaljplanlagd verksamhetsyta (hektar)	25,7	19,3	17,5
Reserverad verksamhetsyta (hektar)*	42,8	1,5	1,8

*Beslut fattat av Fastighetsnämnden att sälja

** Fastighetsnämndens markägarroll (exkl samfälligheter)

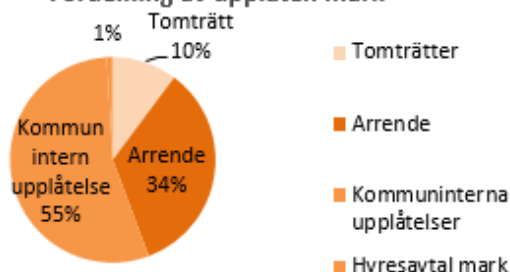
*** Förvaltas av annan nämnd med stöd av detaljplan

****Yta som förvaltas av fastighetsnämnden

Markinnehav och upplåtelser

	Hektar
Kommunägd mark (exkl bolag)**	28 200
Varav förvaltas av annan nämnd***	8 000
Varav med upplåtelser	13 250
Varav ej upplåten mark****	6 800

Fördelning av upplåten mark



Arrende	Intäkter miljoner			
	Antal	2014	2015	2016
Arrende	3 000	114	122	125

Tomträtter	Intäkter miljoner			
	Antal	2014	2015	2016
Småhus	8 800	86	90	94
Flerbostadshus	800	120	123	128
Övrigt	800	90	91	92
	10 400	296	304	313



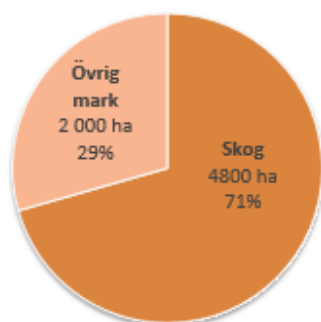
Göteborgs Stad
Fastighetskontoret

Förvaltning av mark och byggnader



Förvaltning av mark

Ej upplåten mark som förvaltas av fastighetskontoret



Övrig mark (miljoner kr)	2015	2016
Skötselkostnad	5,2	7,7

Skog (miljoner kr)	2015	2016
Intäkter	2,2	3,0
Skötselkostnad	2,5	1,1

Avverkning m³ 5 232

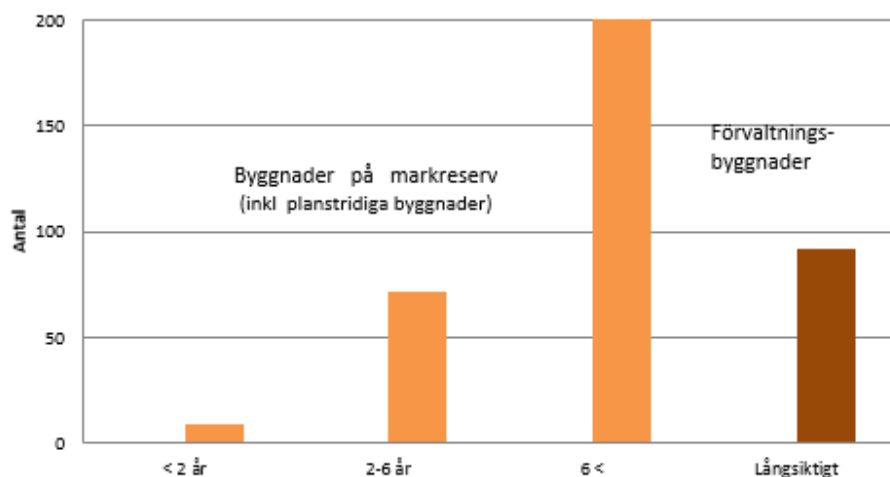


Förvaltning av byggnader

Byggnadsbestånd

	Hyres objekt antal	Yta m2 (BTA)	Hyres avtal antal
Bostäder			364
Villor	106	18 391	
Fritidshus	42	2 454	
Flerbostadshus	32	28 425	
Lokaler	179	201 912	444
Egenförvaldade fastigheter	359	251 182	808
Specialfastigheter	19	106 095	5
Totalt	378	357 277	813

Bedömd kvarvarande livslängd



	Byggnader på markreserv		Förvaltningsbyggnader*	
	2015	2016	2015	2016
Ytor (BTA, m²)	136 710	123 092	134 390	127 931
Hyresintäkter (kr/m²)	268	309	447	479
Driftkostnader (kr/m²)	120	130	155	216
Underhållskostnader (kr/m²)	179	174	81	81
varav planerat underhåll	166	160	55	71
Kapitaltjänstkostnader (kr/m²)	50	55	125	139
Energianvändning (kWh/m²)	156,1	--	171,4	--
Vakansgrad (%)**	1,3%	2,5%	0,7%	0,8%

* Exkl Specialfastigheter som ägs av FN men förvaltas på uppdrag av andra org i staden (Operan, Räddningstjänsten, Göteborgs Spårvägar och GöteborgsLokaler).

** vakant i outhyrningsbart skick 2,2 % på markreserv och 0,5 % av förvaltningsfastigheter



Göteborgs Stad
Fastighetskontoret