




# Budget 2018

---

## Fastighetsnämnden



## **Innehållsförteckning**

<b>1 Inledning</b> .....	<b>3</b>
<b>2 Förutsättningar</b> .....	<b>4</b>
2.1 Styrning och ledning.....	4
2.2 Personal .....	5
2.3 Ekonomi.....	6
2.4 Sammanfattande omvärldsanalys .....	7
2.5 Stadens ambitioner för stadsutveckling .....	8
2.6 Jämlikt Göteborg .....	9
<b>3 Grunduppdraget</b> .....	<b>10</b>
3.1 Markförsörjning.....	10
3.2 Bostadsförsörjning .....	11
3.3 Förvaltning av mark och byggnader .....	12
<b>4 Nämndens mål</b> .....	<b>14</b>
4.1 Nämndens prioriterade mål.....	14
4.1.1  <i>Livsvillkoren för personer med fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning ska förbättras.</i> ....	15
4.1.2  <i>Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre</i> .....	16
4.1.3  <i>Det hållbara resandet ska öka</i> .....	20
4.2 Mål från budget att bidra till.....	21
<b>5  Nämndens uppdrag</b> .....	<b>22</b>
<b>6 Resursfördelning</b> .....	<b>24</b>
6.1 Effektiv resursanvändning (förändringsfaktorn) .....	24
6.2 Driftbudget.....	24
6.3 Investeringsbudget.....	27

## 1 Inledning

Kommunfullmäktiges budget är Göteborgs Stads övergripande styrdokument och ska styra stadens utveckling. Göteborgarnas behov ska vara vägledande. Viktigt är också att medarbetarna i Göteborgs Stad får möjlighet att engagera sig och vara delaktiga i verksamhetens utveckling.

Budgeten lyfter fram de mål och uppdrag som är särskilt prioriterade. Övrigt ska utföras som tidigare, enligt gällande lagstiftning och övriga styrdokument. Lagstiftning och ekonomiska ramar står över mål, riktlinjer, planer, program och policys, som ska ses som stödjande dokument.

### **Från kommunfullmäktiges budget till lokalt budgetdokument**

Det är nämndens ansvar att göra verklighet av budgetens inriktningar och prioriterade mål. Varje enskild nämnd ska värdera sin egen roll i arbetet med att nå intentionerna i budgeten.

Med utgångspunkt i kommunfullmäktiges budget har nämnden tagit beslut om ett mål- och inriktningsdokument. Där värderas innebörden av kommunfullmäktiges inriktningar och prioriteringar i förhållande till den egna nämndens unika nuläge. Därmed blir de viktigaste målen och inriktningarna konkreta, förtydligade och preciserade. Mål- och inriktningsdokumentet har sedan legat till grund för framtagandet av denna budgethandling. Förvaltningen föreslår konkretiseringar och anpassningar av målen efter förvaltningens situation. Budgeten anger de strategiska vägval som behövs för att i större utsträckning nå målen.

När nämnden tagit beslut om budgeten, tar förvaltningen hand om mål och uppdrag och arbetar in dem i verksamhetsplanerna. Verksamhetsplanerna innehåller mer detaljerade beskrivningar av hur verksamheterna konkret ska arbeta för att nå målen.

## **2 Förutsättningar**

### **2.1 Styrning och ledning**

Fastighetsnämndens uppdrag regleras i nämndens reglemente. Utöver detta styrs verksamheten bland annat av lagstiftning, kommunfullmäktiges budget och styrande dokument.

Fastighetsnämnden leder verksamheten främst genom två arbetsformer;

1. *Styrning uppföljning och kontroll:* I planerings- och uppföljningsprocessen styr och utvecklar nämnden verksamheten för att ge förbättrade resultat och vara till största möjliga nytta för den verksamheten är till för. Fastighetsnämnden fastställer en budget som blir ett styrande dokument för de verksamhetsplaner som tas fram på förvaltningsnivå. Verksamhetsplanerna och ekonomin följs upp löpande och ger underlag till uppföljningen av budgeten som redovisas för nämnden. Nämnden tar beslut och rapporterar resultatet av grunduppdraget och hur vår verksamhet bidrar till måluppfyllelse i ett hela staden-perspektiv till kommunstyrelsen. Arbetet med intern styrning och kontroll syftar till att ge en rimlig försäkran om att målen med verksamheten kan nås. Därför utgår den interna styrningen från en riskanalys som ligger till grund för vilka arbetssätt och aktiviteter som krävs för att reducera risken för att något oönskat ska inträffa. Genom en plan för intern kontroll gör vi tester av att arbetssätt och aktiviteter fungerar som det är tänkt. En återrapportering görs till nämnden.
2. *Ärende- och beslutsprocessen:* Fastighetsnämnden tar under verksamhetsåret ett antal beslut i löpande verksamhetsfrågor som inte är delegerade till förvaltningen eller avser verkställighetsuppdrag. Nämndens behov att vara väl informerad och ha bra underlag för beslut är därför en prioriterad fråga och en central process i förvaltningens arbete.

Innan årsskiftet ska nämnden fastställa, i ett separat ärende, en *tid- och arbetsplan för styrning, uppföljning och kontroll* av verksamheten, i enlighet med stadens gemensamma anvisningar. I den anges hur uppföljningen av förvaltningen ska kompletteras och fördjupas så att den fyller de egna behoven för att säkerställa nämndens ansvar.

#### ***Samlad riskbild, åtgärdsplan samt intern kontrollplan 2018***

I samband med framtagandet av budget ska riskhanteringen för olika riskområden fastställas till en samlad riskbild för nämndens verksamhetsområde.

Med riskhantering avses att identifiera, analysera och utvärdera risker och därefter besluta om hur riskerna ska behandlas samt hur uppföljning av riskerna ska genomföras. Nämnd ska säkerställa att riskhantering sker kontinuerligt inom väsentliga verksamhetsområden, processer och projekt samt alltid vid större förändringar i verksamheten.

Den samlade riskbilden ska beskriva vilka riskreducerande åtgärder/ kontrollaktiviteter som har införts för att minska risken och vilka åtgärder som kommer att vidtas (åtgärdsplan).

## **2.2 Personal**

Sedan flera år råder det en närmast eskalerande högkonjunktur inom samhällsbyggnadsområdet. Det finns inget som talar för att tillgången på exempelvis ingenjörer kommer att öka under 2018 om den starka konjunkturen håller i sig. Flertalet av fastighetskontorets medarbetare utmärker sig genom sina prestationer och många utmärker sig utöver detta genom att vara mycket eftertraktade bland aktörerna inom bostads- och infrastrukturssegmentet på arbetsmarknaden. Den goda arbetsmarknaden har också inneburit att fler yrkesgrupper på fastighetskontoret har blivit mer eftertraktade på arbetsmarknaden, vilket är viktigt att beakta då alla kontorets medarbetare behövs för att vi ska kunna klara vårt samlade uppdrag.

Under 2017 noterade vi ett trendbrott i att färre medarbetare slutade i jämförelse med föregående år. Vi har även flera medarbetare som efter att ha arbetat på andra arbetsplatser söker sig tillbaka till oss då de saknar den goda anda och arbetsklimat som kontoret associeras med. För kontorets del är ”hemvändarna” inte bara ett trevligt återseende utan även kompetensmässigt berikande och en bidragande del till verksamhetens utveckling i stort. För fastighetskontorets del gäller det att fortsatt vara ett attraktivt alternativ för såväl nyexaminerade som erfarna medarbetare framöver. Detta kommer vi att vara genom att erbjuda förutsättningar för medarbetare och chefer att göra ett bra jobb och kunna utvecklas i arbetet både genom kompetensutveckling och karriärmöjligheter, erbjuda en god arbetsmiljö med balans mellan arbete och fritid, konkurrenskraftiga villkor samt en tydlig koppling mellan prestationer och löneutveckling. Inför 2018 vill vi särskilt betona vikten av fortsatt ledarutveckling, utifrån vår gemensamma ledarplattform, och att förbättra chefernas arbetssituation med minskad arbetsbelastning och möjligheter att göra ett ännu bättre jobb. Ohälsotalen ska under 2018 vara sjunkande och förvaltningen kommer därför att i oförändrad styrka fortsätta med aktiviteterna inom arbetsmiljöområdet och samverkansavtalets ramar.

Flera av de sociala aktiviteter som genomförts under 2017 kommer att genomföras igen under 2018 då de goda relationerna medarbetare emellan bedöms vara en framgångsfaktor för kontoret. Det är därför av särskild vikt att skapa förutsättningar för fortsatt goda relationer i takt med att förvaltningen växer sig allt större, vilket traditionellt innebär sämre förutsättningar för en arbetsplats där ”alla känner alla”. Med en växande organisation är det också av vikt att gamla sanningar får tillåtas att omprövas genom att se över hur specifik kompetens används i syfte att renodla och bättre hushålla med medarbetares och chefers tid genom arbetsdelning, utveckling av processer, flexibla arbetsplatser, metoder och IT-stöd.

För att attrahera nästa generations medarbetare fortsätter kontoret att marknadsföra sig genom mässor och olika studentaktiviteter samt att bygga nätverk och med högskolor och universitet vilka utbildar våra blivande medarbetare. Fastighetskontoret deltar även i GR:s traineeprogram för framtidens samhällsbyggare och fortsätter att fånga upp medarbetare som har intresse av och förutsättningar för att bli chefer.

### *Förslaget om ny nämndsorganisation*

Även om det i skrivande stund inte finns några beslut kring ny nämndsorganisation gäller det att ha en beredskap inför en möjlig förändring. För kontorets del innebär det att upprätthålla kvaliteten och tempot i verksamheten. Detta ska vi göra genom att rusta våra chefer för att kunna leda i förändring, ha en god intern kommunikation, bibehålla

motivationen hos våra medarbetare samt fortsätta att utmärka oss som en attraktiv och god arbetsplats.

## 2.3 Ekonomi

Enligt fullmäktiges budget uppgår fastighetsnämndens kommunbidrag till 36,8 miljoner kronor för 2018. Jämfört med budget 2017 är det en minskning med 25,7 miljoner. Budget för transfereringar uppgår till 73 miljoner för 2018 vilket avrundat uppåt motsvarar 2016 års utfall. Detta är en ökning med 4 miljoner kronor.

De byggbonusmedel om 20 miljoner, riktade till nämndens kostnader för nyanlända, som tilldelats i vinterns kompletteringsbudget 2017 är borttagna. Även kommuncentralt avsatta medel som tilldelats fastighetsnämnden i vinterns kompletteringsbudget 2017 avseende Bostad2021 om 4,1 miljoner, kvilledalen om 0,1 miljoner, enkelt avhjälpna hinder om 0,35 miljoner, naturreservat 0,15 miljoner, samt stadsnära odling på jordbruksmark om 2,6 miljoner är borttagna i budget 2018. Medel i budget 2017 om 1,0 miljoner riktade för handlingsplan för att snabbt ta fram nya bostäder har tagits bort i budget 2018. 0,2 miljoner har lyfts av avseende dagvatten och skyfall för finansiering av uppdrag till kretslopp och vatten. Utöver förändringsfaktor har 0,5 miljoner tagits bort avseende effektivisering av IT, ekonomi, kommunikation och inköpsprocesser. Förändringsfaktorn är inarbetad i budgetförslaget för att nå budget i balans.

Nämnden har fått utökat kommunbidrag på 2,0 miljoner för att täcka ökningen av trygghetsbostäder. Nämnden har även fått 0,8 miljoner för 2018 för kollektivboende för seniorer, 0,5 miljoner för att upplåta mark för att bygga solparker samt 1,0 miljoner för kompetensutveckling avseende enkelt avhjälpna hinder.

Tabellen visar förändring av kommunbidragsram 2017 till 2018	Belopp tkr
<b>Budget 2017 inklusive vinterns kompletteringsbudget</b>	<b>62 450</b>
Index + förändringsfaktor samt avrundning	-941
Effektivisering av utvecklings- kommunikations-, it- och ekonomiprocesser	-509
Ta fram lokal handlingsplan / beredskapsplan	-1 000
Finansiering dagvatten och skyfall, uppdrag till KoV	-200
Bostäder nyanlända, tar bort tidigare ram	-20 000
Jubileumssatsning bostäder, tar bort tidigare ram	-4 100
Kvilledalen, tar bort tidigare ram	-100
Enkelt avhjälpna hinder, tar bort tidigare ram	-350
Naturreservat, tar bort tidigare ram	-150
Stadsnära odling på jordbruksmark, tar bort tidigare ram	-2 600
Ökad ambition trygghetsbostäder	2 000
Kollektivboenden för senior	800
Upplåt kommunal mark för att bygga "solparker" där näringsliv och privatpersoner får stå för investeringsmedel.	500
EAH (enkel avhjälpna hinder) kompetensutveckling	1 000
<b>BUDGET 2018</b>	<b>36 800</b>

Nämndens verksamhet finansieras till största del av hyror och arrenden, cirka 5 % av verksamheten finansieras med kommunbidrag. Ekonomin är således till stor del beroende av hyres- och arrendeutvecklingen. I budgetförslaget är, på samma sätt som

föregående år, bemanning av organisationen ett prioriterat område för att vi ska klara de utmaningar vi står inför 2018.

Nämnden räknar med en fortsatt volymökning av genomgångslägenheter och mellanboenden under 2018 till följd av bosättningslagen. Anvisningstalet för 2018 är i skrivande stund inte fastställt, men prognosticeras till cirka 700 personer. Det innebär att det finns ett sammantaget bostadsbehov för 1100 – 1200 personer inklusive de personer som vid årsskiftet bor i s k mellanboenden. För 2018 beräknar nämnden att kostnaderna ökar på grund av att det fortsatt kommer vara en stor andel hushåll som placeras i mellanboenden, i avvaktan på att bli anvisad en genomgångslägenhet. Eftersom i allt väsentligt nyttjanderättsavtal används för mellanboendena får fastighetskontoret inte någon hyresintäkt för dessa. Istället går intäkten till Social resursförvaltning. I dagsläget räknar nämnden därför med att endast en mindre del av utgifterna för 2018 kommer att vara täckta. På grund av det fortsatt akuta läget för att ordna boendeplatser och lägenheter sker förändringar löpande allt eftersom att förhandlingar görs. Prognosen är därför fortsatt osäker och kan komma att ändras. Nuvarande prognos visar på en nettokostnad om 30 miljoner kronor. Nämnden räknar med kostnadstäckning vid bokslutsberedningen enligt beslut i KS 2016-10-10.

Det är allt större fokus på investeringsekonomin i staden. Då staden står inför stora investeringar under den närmsta 20- års perioden innebär det att exploateringsinvesteringarna i huvudsak bör genomföras utan onödig påverkan på stadens investeringar i övrigt. För vår del innebär det att i ett tidigt skede i plan- och exploateringsprocessen ha en god uppfattning om projektens ekonomiska utfall.

Nämnden har i september, i ett särskilt ärende, gjort en framställan om utökad investeringsram för exploateringsrelaterade förvärv. I det omfattande bostadsbyggande som pågår i staden säljer kommunen delar av befintligt markinnehav och för att säkra framtida exploateringar är det av stor vikt att nämnden kan göra de markförvärv som behövs. Om nämnden inte skulle få de medel som äskas begränsas nämndens möjligheter att tillgodose detta framtida behov.

## **2.4 Sammanfattande omvärldsanalys**

Fastighetsnämndens uppdrag med ansvar för stadens mark- och bostadspolitiska uppgifter påverkas i varierande grad av förändringar i omvärlden. Kontoret måste förhålla sig till detta för att kunna upprätthålla en verksamhet med god måluppfyllelse.

Situationen med bostadsbrist i stora delar av landet och i synnerhet i storstäderna har under de senaste åren lett till flera ändringar i plan- och bygglagen och andra regelverk. Det är troligt att det kan komma ytterligare förändringar på området.

Bostadsbristens sociala effekter är tydliga, med exempelvis trångboddhet och hemlöshet och ökade kostnader för köpta boenden.

Det har skett en väsentlig uppväxling av plan- och exploateringsverksamheten. Konjunktur och andra marknadsförutsättningar, det vill säga förhållanden inom byggbranschen samt hushållens efterfrågan, behov och andra förutsättningar, kan dock i hög grad påverka bostadsbyggandet. Konjunkturinstitutet har i konjunkturbarometern, som redovisades under hösten 2017, visat att det är fortsatt starkare läge än normalt i byggsektorn. Nettotalet, det vill säga skillnaden mellan andelen företag som redovisar ökat respektive minskat byggande, uppgår till den högsta nivån sedan 1996. Samtidigt finns det tecken på en alltmer ökande arbetskraftsbrist och andra flaskhalsar som kan orsaka överhettningsproblem och påverka bostadsbyggandet i negativ riktning. En konjunkturförändring eller en osäkerhet om villkoren på finansmarknaden har således en stor betydelse för byggsektorn.

Den omfattande stadsutveckling som förväntas i Göteborg, såväl vad gäller omdaning av hela områden som stora infrastruktursatsningar och ett ökat bostadsbyggande, kommer att ställa krav på kompetensförsörjning även inom stadens planerande förvaltningar. Redan nu finns det en kompetensbrist och konkurrensen om lämplig kompetens kan förväntas öka.

Befolkningsprognosen har under ett par år innehållit stora osäkerheter, i första hand på grund av flyktingvågen. Färre flyktingar än tidigare når Sverige, men bostadsläget för nyanlända med uppehållstillstånd är fortsatt ansträngt och kommer att vara så åtminstone under några år framåt.

## **2.5 Stadens ambitioner för stadsutveckling**

### *Gemensam planering och arbetsprocesser*

Stadens ambitioner för stadsutveckling är fortsatt högre än vad stadens organisation och marknaden för tillfället kan möta. En ökad volym, en större komplexitet i de enskilda projekten och projektens påverkan på varandra i genomförandet ger i flera fall längre ledtider. Behov finns av större samordning för att minimera risker för kostnadsökningar och förskjutningar i tid.

För att möjliggöra ökad genomförbarhet och kvalitet i leveranserna inom stadsutvecklingsområdet samverkar fastighetskontoret med övriga förvaltningar inom stadsutvecklingsområdet. Ett exempel på utvecklade arbetsätt är att förvaltningarna inom stadsutvecklingsområdet tillsammans arbetar fram underlag till nämnderna inför beslut om prioriteringar och ambitioner för stadsutvecklingen. Arbetet med gemensam vidareutveckling av stadens projektportfölj och prioriteringsordning pågår, med ytterligare integrering av startplan, markanvisningsplan och investeringsplan samt att genomföra redan planmässigt färdiga områden.

Som en konsekvens av detta arbete finns nu bättre planeringsmässiga förutsättningarna för ett ökat bostadsbyggande. I den gemensamma produktionsplaneringen, som beskrivs ovan, har de berörda förvaltningarna gjort ett omfattande analysarbete och över 50 000 bostäder ingår nu i planeringen. Det måste dock påpekas att det finns en del risker, såsom att nyproduktion p.g.a. resurs- och kompetensbrist inte sker i den takt som idag antas vara möjlig och att efterfrågan inte ökar i samma takt som det möjliga utbudet. Redan nu finns det tecken på en avmattning på bostadsmarknaden, inte minst vad gäller byggsektorn.

Den stadsutveckling som Göteborg står mitt i är i en skala som staden aldrig erfarit tidigare. Investeringar i nya bostads- och verksamhetsområden samt infrastruktur är större och mer komplexa än vad stadens verksamheter har varit vana vid och är anpassade för. Nya stadenövergripande arbetsätt, ekonomimodeller och nya sätt att organisera projekt och verksamheter tas därför fram. Att driva stora gemensamma projekt i staden fordrar att förvaltningar och bolag har gemensamma stadenövergripande arbetsprocesser med fokus på slutliga leveranser ur ett helhetsperspektiv.

### *En väl fungerande stad i ständig förändring*

De närmaste åren kommer boende, besökare och näringsliv i Göteborg att möta en stad i ständig förändring. Att leva upp till förväntningar om en attraktiv och väl fungerande stad under en intensiv stadsutvecklingsperiod medför att vi både måste leverera mer och i viss mån andra saker än vi gör idag, ett utökat uppdrag. Många komplexa



stadsutvecklings- och byggprojekt skall genomföras inom begränsade geografiska områden under de kommande åren. Detta ställer avancerade krav på planering och samordning mellan de stora projekten för att säkra framkomlighet, trygghet och stadens attraktivitet, men också på att stadsutvecklingsprocessen i tidigt planeringsskede tagit hänsyn till genomförbarhetsfrågorna ur ett helhetsperspektiv.

#### *Ökad konkurrens om kompetens och resurser*

För att staden skall klara sitt utökade uppdrag och bidra till stadens omfattande leveranser krävs både kompetens och resurser såväl bland stadens förvaltningar och bolag, som hos konsulter, entreprenörer och samarbetspartners. Förvaltningarna har de senaste åren haft stora resurs- och kompetensbehov och har en fortsatt hög rekryteringstakt. Staden och branschen i övrigt märker tydligt av den ökade konkurrensen om arbetskraft och kompetens inom samhällsbyggnadsområdet, både i rekryteringar och i upphandlingar. Det innebär att vissa kompetenser idag är svåra att hitta såväl vid rekryteringar som i upphandlingar.

Att stadens förvaltningar och bolag inom stadsutvecklingsområdet upplevs som attraktiva arbetsplatser av såväl befintliga som presumtiva medarbetare är en viktig förutsättning för kompetensförsörjningen och stadens förmåga att genomföra våra uppdrag och därmed klara leveransen till våra kunder och uppdragsgivare. En god och långsiktigt hållbar arbetsmiljö där medarbetare trivs och har möjlighet till utveckling är viktiga faktorer hos en attraktiv arbetsgivare. Stort fokus läggs därför inom fastighetskontoret på fortsatt på utveckling av den fysiska och psykosociala arbetsmiljön, kultur och förhållningssätt, ledar- och medarbetarutveckling och utveckling av arbetssätt.

#### *Facknämndsöversyn och leveranser*

Kommunstyrelsen bereder under hösten beslut i ärendet om översyn av stadens facknämndsorganisation. Det förslag till beslut som finns framtaget innebär nya nämnder inom stadsutvecklingsområdet. Det är viktigt att ha i åtanke att med organisatoriska förändringar följer att befintliga resurser till del behöver fokusera på förändringsarbete, omställning och internt utvecklingsarbete för att bygga upp arbetsflöden, tydliggöra roller och ansvarsområden och överbrygga gränssnitt inom och mellan den nämnder i den nya organisationen. Det innebär att en omorganisation får konsekvenser för såväl leveranser och måluppfyllelse som för framdrift i det pågående utvecklingsarbetet.

## **2.6 Jämlikt Göteborg**

Fastighetskontoret bidrar aktivt på flera sätt till målet att Göteborg ska vara en jämlik stad. Kontoret medverkar i arbetet inom fokusområde 4. Tillgång till bostäder är en grundläggande rättighet och en förutsättning för en socialt hållbar stad. Genom markanvisningen arbetar vi för en variation av upplåtelseformer, hustyper och prisbilder inom staden som helhet och inom olika områden. Genom detta skapas förutsättningar för en blandad befolkningssammansättning och ett socialt blandat boende. I arbetet med bostadsförsörjning för särskilda grupper anskaffar kontoret lägenheter för hushåll med särskilda behov och samordnar arbetet med boendelösningar för personer som anvisas till staden genom bosättningslagen. Kontoret samordnar flera kommunövergripande strategier och planer, t ex stadens hemlöshetsplan.

### 3 Grunduppdraget

Fastighetsnämndens övergripande ansvar är att bidra till stadsutvecklingen som ska vara till nytta för göteborgarna och Göteborgssamhället. Genom markförsörjning och bostadsförsörjning ges förutsättningar för bostadsbyggande och infrastruktur samt etablering av näringsliv och kommunal service. Verksamheten styrs genom lagstiftning, fastighetsnämndens reglemente, de politiska ambitionerna enligt Göteborgs Stads budget och de styrande dokumenten som beskriver hur den politiska viljan ska realiseras.

Utvecklingen av grunduppdragets mått följs upp fyra gånger per år genom en så kallad ledningsrapport som är bilaga till uppföljningsrapporterna.



#### 3.1 Markförsörjning

Fastighetsnämnden har med utgångspunkt från markägarrollen och stadens mark- och bostadsförsörjningsuppdrag till uppgift att bidra till en hållbar stadsutveckling med goda bostäder, ett bärkraftigt näringsliv, en god kommunal service och en väl fungerande infrastruktur. Markinnehavet är, tillsammans med det kommunala planmonopolet, de verktyg kommunen har för att åstadkomma en önskad stadsutveckling. Det är även ett verktyg för att skydda och utveckla bevarandevärda natur- och kulturområden, det rörliga friluftslivet och kulturlandskapet.



Markinnehavet ska ha en sådan omfattning och belägenhet att det ger kommunen goda möjligheter att nå uppsatta mål, och ska successivt anpassas till de strategier och inriktningar som definieras i de styrande dokumenten. Göteborgs stads översiktsplan utgör ett viktigt underlag för bedömningen av såväl den långsiktiga markanvändningen som var staden bör äga mark. Strategin för stadens utbyggnadsplanering konkretiserar översiktsplaneringens utbyggnadsstrategier och ger en tydlighet när det gäller hur staden ska utvecklas. Trafikstrategin fördjupar de delar i översiktsplanen som berör trafikfrågor. Vision Älvstaden visar stadens utveckling på båda sidor om Göta Älv. Grönstrategin innehåller mål och strategier för hur staden förblir och ytterligare utvecklas till en stad med stora gröna kvaliteter, ur både ett socialt och ekologiskt perspektiv, samtidigt som vi bygger staden tätare.

I syfte att bidra till en positiv näringslivsutveckling strävar nämnden efter att erbjuda mark för näringslivets olika behov i samband med nyetableringar och omlokaliseringar av verksamheter. Detta görs dels genom att nämnden tillhandahåller detaljplanelagd, byggklar mark i renodlade verksamhetsområden, och dels genom att anvisning sker av mark för kontor, logistik och handel inför detaljplaneläggning. I detta arbete finns det ett antal styrande inriktningar, bland annat ska företagsetableringar ske i samklang med Göteborgs Stads hållbarhetsmål och handeln ska utvecklas kring de handelsområden som redan finns. Etableringar ska stärka stadens attraktionskraft och lokala torg ska utvecklas till levande närmiljöer och sociala mötesplatser. Inga nya externa köpcentra ska planeras.

Det råder idag brist på ledig verksamhetsmark och det finns ett behov av planläggning av mark för ytterligare verksamhetsområden.

### 3.2 Bostadsförsörjning

Kommunerna har genom lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ett utpekat ansvar för planering av bostadsförsörjningen. Detta ansvar har genom reglementet delegerats till fastighetsnämnden. I ansvaret ligger också samordning av kommunens insatser på det boendesociala området, samt samordning av kommunens arbete avseende fysisk tillgänglighet.



Göteborg har och står inför stora utmaningar genom den omfattande stadsutveckling som nu sker. Det gäller förändring av stora områden som innefattar såväl stora infrastruktursatsningar som ett ökat bostadsbyggande. Planmässiga förutsättningar finns för ett kraftigt ökat bostadsbyggande. En utbyggd infrastruktur och resurser hos staden och byggföretagen är dock avgörande för att kunna färdigställa bostäderna. Projekt med innehåll av många bostäder samt lokaler för kommunala ändamål prioriteras.

Tempohöjningen i stadsutvecklingen och de ökade markanspråken förutsätter ett samarbete mellan berörda förvaltningar och bolag, men också med marknadens aktörer. Det är nödvändigt att fastlagda strategier och mål ses i ett långsiktigt perspektiv. Detta eftersom stadsbyggandet innebär långa processer och även ger långsiktiga, och till stor del oåterkalleliga, fysiska förändringar.

Fastighetskontoret har påbörjat ett förändringsarbete (utifrån VEX-projektet förslag) med utgångspunkt i kontorets grunduppdrag såsom ansvarig för kommunens exploateringsverksamhet, vilket innebär att exploateringsverksamheten – omfattande projekt från idé till utbyggnad – går från att vara en linjeverksamhet till att i allt högre grad bli en projektorienterad verksamhet. Detta mot bakgrund av ett identifierat behov av att utveckla arbetssättet för att hantera exploateringsprojektens komplexitet med omfattande projektorganisationer, budget, osv. Genom ett projektorienterat arbetssätt skapas bättre förutsättningar för en ökad transparens, förenklad framdrift, kvalitetssäkrat underlag, tydliggjord eskalering osv. i exploateringsprocessen.

Fastighetskontoret initierar och driver stadsutveckling i tidiga skeden med utgångspunkt från stadens markägarroll i samverkan med privata och offentliga aktörer. Genom att kontoret aktivt driver frågor i programarbeten och i markanvisningar bidrar vi till att, utifrån kommunens markägande, skapa förutsättningar för en hållbar stadsutveckling såväl ekonomiskt som ekologiskt och socialt. Kontoret använder markanvisningar som ett verktyg för att styra innehållet i bebyggelsen till en mer jämlik och socialt hållbar stad. Varje del av staden utvecklas utifrån sina förutsättningar och genom markanvisningar kan kontoret skapa en balans mellan bland annat olika upplåtelseformer i olika områden.

Under 2017 har kontoret prövat ett nytt arbetssätt för markanvisningar i tidiga skeden, så kallade markreservationer. Syftet med markreservationerna är att ge marknadens aktörer möjlighet att tillsammans med kommunen utreda förutsättningarna för stadsutveckling i ett tidigt skede. I samband med markreservationerna har kommunen ställt krav på att aktörerna ska lämna lägenheter för kommunala behov i sitt befintliga bestånd under 2018. På detta sätt använder staden en del av sitt markinnehav för att möjliggöra bostadsförsörjning till grupper som har svårt att tillgodose sitt bostadsinnehav på egen hand.

Ett utvecklingsarbete pågår mellan stadsutvecklande förvaltningar i syfte att öka samordningen mellan markaviseringsplan och startplan, för att säkerställa en god framdrift av bostadsprojekt med tillräckligt antal och rätt sammansättning av bostäder.

Det pågår även ett utvecklingsarbete som syftar till att ge ett förbättrat ekonomiskt helhetsperspektiv från idé till utbyggnad med en förbättrad möjlighet att fatta beslut, följa upp och styra exploateringsprojekten utifrån ekonomiska konsekvenser för staden. Utvecklingsarbetet berör i första hand exploateringsinvesteringarna.

Det finns redan nu stora anspråk på kommunens mark för olika ändamål. Dessa önskemål kommer att bli fler i takt med att folkmängden ökar och staden byggs ut. Det handlar bland annat om nödvändiga kommunala verksamheter som förskolor, skolor, vård och idrottsanläggningar. Därför är det viktigt, då nya bostadsområden eller kompletteringar i befintliga områden planeras, att redan från början arbeta strategiskt för att kunna tillgodose behoven av lämplig mark för olika ändamål, och för att kunna beräkna de kommunala investeringar som utbyggnaden medför.

Vid planeringen av bostadsförsörjningen måste de ökade behoven av boendelösningar för olika grupper tydliggöras. Det gäller bostäder för exempelvis hemlösa, personer med funktionsnedsättning, ungdomar, äldre och studenter. För dessa grupper är olika lösningar inom det befintliga bostadsbeståndet i många fall viktigare än nyproduktionen av bostäder. Antalet framförhandlade lägenheter från det befintliga beståndet till särskilda grupper beräknas även under 2018 ligga på en mycket hög nivå. Ett prioriterat uppdrag är att utifrån uppdrag och mål i kommunfullmäktiges budget, säkerställa behovstäckning av bostäder med särskild service. Det är också viktigt att fortsätta utveckla processer och rutiner i de bidragssystem som fastighetskontoret ansvarar för (bostadsanpassningsbidrag, kommunalt bostadstillägg för personer med funktionsnedsättning och subvention för trygghetsbostäder) och som ökar medborgarnas möjlighet till kvarboende och ger en bättre användbarhet av bostadsbeståndet.

En särskild fråga för staden är behovet av bostäder för nyanlända. Den 1 mars 2016 infördes lagen om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning. Av lagen framgår att en kommun är skyldig att efter anvisning ta emot nyanlända och ordna boende för dem i kommunen. Sedan lagen trädde ikraft har kommunen bedrivit ett intensivt arbete för att säkerställa boende för alla som anvisats till Göteborg. Att lösa bostadssituationen för nyanlända är en komplex fråga som kontoret arbetar med utifrån olika boendelösningar, både på kort och på lång sikt. Målsättningen är att alla nyanlända erbjuds en genomgångslägenhet där hushållet får bo i under en period av max fyra år.

### 3.3 Förvaltning av mark och byggnader

I rollen som stadens markägare förvaltar och utvecklar fastighetskontoret mark- och byggnadsinnehavet med hänsyn till pågående och kommande stadsutveckling. Förvaltningen sker bland annat utifrån ekonomiska och miljömässiga grunder.

Utvecklingen av stadens markinnehav är långsiktigt, vilket innebär att marken kan användas på ett alternativt sätt fram till dess att den nått sin slutliga användning. Under denna tid används den så optimalt som möjligt utifrån olika nyttoperspektiv. Genom markinnehavet kan fastighetskontoret påverka hur mark- och vattenområden sköts och på så sätt främja den biologiska mångfalden. Det är viktigt att den tillfälliga användningen inte hindrar den framtida utvecklingen av marken.



Marken är en begränsad resurs och det finns stora anspråk på den för olika ändamål. När anspråken på mark ökar ställer det stora krav på kontoret i rollen som markägare och konflikter kan uppstå mellan ambitionen att upplåta så mycket som möjligt av stadens mark och samtidigt ha mark tillgänglig för nya, snabbt uppkomna behov.

En betydande del av nämndens verksamhet finansieras genom avgifter från mark som kommunen arrenderar ut. Den pågående stadsutvecklingen kan påverka nämndens intäkter då utarrenderad mark tas i anspråk för annat ändamål.

De bebyggda fastigheterna ska förvaltas utan att äventyra framtida stadsutveckling. Byggnaderna ska nyttjas fullt ut till bostäder och verksamheter där hyressättningen ska utgå ifrån marknadsmässiga nivåer. Investeringar och underhåll av fastigheterna styrs till stor del utifrån beräknad livslängd med hänsyn till exploateringsplanerna. En mindre del av de bebyggda fastigheterna är strategiskt viktiga för staden att äga och förvalta på lång sikt vilket innebär att förvaltningen ska öka det ekonomiska värdet och utveckla byggnadernas användbarhet över tid.

Den obebyggda marken består av skog och mark som arrenderas ut samt ej upplåten mark. Fastighetsnämnden ansvarar för den skog som inte är planlagd och dess förvaltning styrs av *skogspolicyn* som anger att skogsskötseln primärt ska ha fokus på natur-, kultur- och sociala värden. Markförvaltningen ska bidra till att göra Göteborg till en grön, vacker och trygg stad för alla samt underlätta vid en framtida exploatering.

## 4 Nämndens mål

### 4.1 Nämndens prioriterade mål

#### Från inriktningsdokument till budget

Inriktningsdokumentet anger vilka av kommunfullmäktiges prioriterade mål som fastighetsnämnden tillsammans med byggnads-, trafik- och park och naturnämnden främst ska fokusera på. Tre mål är tydligt prioriterade: *Livsvillkoren för personer med fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning ska förbättras, Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre samt Det hållbara resandet ska öka.* Nämnden är processägare för målen om funktionsnedsättning och bostadsområdet. Processägarskapet innebär att fastighetskontoret har en samordnande, uppföljande och ledande roll för att nå målet men kan aldrig ta över ansvaret för respektive nämnd eller styrelses budgetarbete. För de övriga målen bidrar fastighetsnämnden till måluppfyllelse genom arbete inom områdena markförsörjning, bostadsförsörjning och förvaltning av mark och byggnader.

Budgeten svarar i detta avsnitt på hur de av nämnden prioriterade målen ska verkställas för att ökad måluppfyllelse ska uppnås. För varje mål anges strategier som preciserar på vilket sätt fastighetsnämnden kan bidra till ökad måluppfyllelse. Strategierna ger uttryck för en styrning och där det är möjligt ska mått och målvärden anges. När vi följer upp målen och strategierna bidrar måtten till att vi bättre kan mäta graden av måluppfyllelse eller utveckling.

Kommunfullmäktiges budget gäller i sin helhet, vilket bland annat innebär att förvaltningen planerar för genomförandet av de kommunfullmäktigeuppdrag där fastighetsnämnden är en av de mottagande nämnderna.

#### Till verkställighet genom verksamhetsplaner

Förvaltningen kommer utifrån fastighetsnämndens beslut om budget att arbeta in mål och uppdrag i verksamhetsplanerna. Syftet är att säkerställa genomförandet av de politiska intentionerna. Här beskrivs, på en ytterligare ökad konkretiseringsnivå, de aktiviteter som ska genomföras för att måluppfyllelse ska uppnås. Planerna har fokus på förbättringsområden som ska stimulera till kvalitetsutveckling och främjar att medarbetarna blir delaktiga i arbetsplatsernas planeringsarbete och uppföljning av mål och uppdrag.

I verksamhetsplanerna beaktas vidare fastighetsnämndens grunduppdrag enligt reglementet.

#### Uppföljning av budget

Uppföljning av fastighetsnämndens budget, med kommunfullmäktiges prioriterade mål och uppdrag samt grunduppdrag, sker enligt kommunstyrelsens tidplan. Som bilaga till de fyra uppföljningsrapporterna ges en statusbeskrivning över de olika uppdrag som nämnden gett förvaltningen.

#### 4.1.1 **Livsvillkoren för personer med fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning ska förbättras.**

Målet innebär att staden särskilt ska arbeta för ökad tillgänglighet och större möjlighet till arbete eller annan meningsfull sysselsättning. Fastighetskontoret är sedan 2017 processägare för målet tillsammans med SDF Västra Göteborg.

För att på bästa sätt kunna bidra till måluppfyllelse bedömer fastighetskontoret att vi ska fokusera på att genomföra de tre tillhörande uppdragen; *åtgärda enkelt avhjälpna hinder, bygga ikapp boenden med särskild service och kompetensutveckla alla förvaltningar och bolag*. För enkelt avhjälpna hinder handlar det om att prioritera arbetet med att stödja förvaltningar och bolag i att ta fram tydliga åtgärdsplaner som kan användas som underlag för byggtreprenörer. För bostäder med särskild service handlar det främst om att planerings- och utbyggnadsprocessen måste säkerställas och att tydliggöra berörda förvaltningars ansvar. För kompetensutveckling av förvaltningar och bolag handlar det om att höja medarbetarnas kunskap på ett sådant sätt att det påverkar hela organisationens insikt och arbetssätt för lång tid framöver. Det kan till exempel innebära interaktiva utbildningar och/eller att skapa en fysisk eller virtuell lärmiljö.

#### Uppdrag kopplat till målet

Uppdrag	Kommer från	Klart
Alla enkelt avhjälpna hinder ska vara undanröjda i kommunens publika lokaler och på allmän platsmark.	KF	2018
Målet att bygga ikapp behovet av boenden med särskilt stöd ska säkerställas.	KF	2018
Alla förvaltningar och bolag ska kompetensutvecklas avseende tillgänglighetsarbete och enkelt avhjälpna hinder.	KF	2018

#### Strategi:

- ✓ *Genomföra de uppdrag som är kopplade till målet*

Mått	Utfall 2016	Prognos 2017	Målvärde 2018
Andel åtgärdade enkelt avhjälpna hinder	i.u	10%	100%*
Antal tillskapade bostäder med särskild service genom nyproduktion	60	40	260
Andel förvaltningar och bolag som genomgått kompetensutveckling avseende tillgänglighet och enkelt avhjälpna hinder	i.u	i.u	100%

\*Utifrån 2017 års uppföljning

#### Processägarskapet

Så här tar vi oss an processägarskapet av för målet ”Livsvillkoren för personer med fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning ska förbättras”

Som processägare för målet arbetar vi tillsammans med SDF Västra Göteborg utifrån programmet för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning (KF 2015-06-11). I programmet beskrivs olika målsättningar indelat i fem rättighetsområden. Under 2017 genomförs ett seminarium inom varje område för att få fram aktiviteter och åtgärder som ökar måluppfyllelsen. Strategin för 2018 är att arbeta vidare med resultaten från seminarierna och i början av året arbeta fram en handlingsplan tillsammans med SDF Västra Göteborg.



#### 4.1.2 **Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre**

Då fastighetsnämnden ansvarar för de mark- och bostadspolitiska uppgifterna i staden är nämnden utsedd att vara processägare för målet om att bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre. Genom att utöva markägarrollen och delta aktivt i plan- och exploateringsprocessen har nämnden kraftfulla verktyg för att ta ansvar för bostadsförsörjningen och särskilt då vad avser nyproduktion av bostäder. Markägandet, genom markanvisningsverktyget och nämndens medverkan i framtagandet av startplanen, är viktiga delar för möjligheten att anskaffa bostäder i tillräcklig mängd. Det finns idag såväl pågående som färdiga detaljplaner med ett stort bostadsinnehåll. Utöver antagna och lagakraftvunna detaljplaner är bland annat en utbyggd infrastruktur och resurser hos byggföretagen avgörande för att kunna färdigställa bostäderna. Därför är det viktigt att prioritera arbetet med pågående och antagna detaljplaner med hög genomförbarhet.

Arbetet med bostadsförsörjningen måste ses i ett långsiktigt perspektiv. Det finns nu goda planeringsförutsättningar för ett ökat bostadsbyggande i Göteborg. Det är därför viktigt att vara uthållig och hålla fast vid det arbete som nu redan pågår. Även med det som utgångspunkt är det angeläget att fokusera på vissa frågor och områden.

Fastighetsnämndens uppdrag omfattar även ett ansvar för bostadssociala frågor, såsom anskaffning och förvaltning av bostäder till hushåll med särskilda behov och bostadsanpassningsbidrag. För denna målgrupp är det viktigt att fastighetskontoret fortsätter att säkerställa tillgången på bostäder, främst genom krav i markanvisningar och samarbetsavtal mellan staden och fastighetsägare. Den framtagna kommunövergripande handlingsplanen för att på kort sikt få fram fler bostäder med särskild service ska genomföras. Fastighetskontoret har också ett särskilt uppdrag att samordna framtagandet av boendelösningar för nyanlända flyktingar som vi mottar enligt bosättningslagen. För hemlösa arbetar fastighetskontoret utifrån flera uppdrag i hemlöshetsplanen (KF 20150507) och har även i uppdrag att samordna genomförandet av planen.

#### **Uppdrag kopplade till målet**

<b>Uppdrag</b>	<b>Kommer från</b>	<b>Klart</b>
1 000 beslutade/ planerade trygghetsbostäder till 2018.	KF	2018
Samordna genomförandet av ny plan mot hemlöshet 2015-2018	KF	2018
Upplåta tomter för minst 250 småhus från kommunal mark. (KF20160317)	KF	
Målet att bygga ikapp behovet av boenden med särskilt stöd ska säkerställas	KF	2018
Fler projekt för nybyggda lägenheter med låg hyra ska initieras.	KF	2018
Minst 10 procent av alla markanvisade hyresrätter ska anvisas med hyrestak om max 1100 kr per kvadratmeter och år.	KF	2018
Markanvisningsplan och startplan skall samverkas än mer mellan de fyra nämnderna, för att uppnå stadens mål med stadsutvecklingen. Hur varje projekt bidrar till Göteborgs stads bostadspolitiska mål ska också redovisas i startplan och markanvisningsplan.	FN	2018
Under 2018 skall fem detaljplaner tas fram innan marken markanvisas och effekterna av arbetet skall utvärderas.	FN	2018



<b>Uppdrag</b>	<b>Kommer från</b>	<b>Klart</b>
Målet att bygga bort bostadsbristen kräver en fortsatt hög planerings- och utbyggnadstakt. Fastighetskontoret skall därför markanvisa i den omfattning som krävs för att öka byggandet.	FN	2018
Minst 50% av de markanvisade bostäderna ska vara hyresrätter och minst 5% ska vara till bygg- eller bostadsföreningar.	FN	2018
Minst en markanvisning ska riktas till trähus och/eller hus med låg klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv.	FN	2018
Vid revideringen av markanvisningspolicyn ska tydligare framgå att hus med låg klimat- och miljöpåverkan ska premieras samt att kravet på socialt ansvarstagande förtydligas till att inkludera hyresgäster i befintligt bestånd.	FN	2018

### **Strategi:**

- ✓ Prioritera detaljplaner som innehåller bostäder och lokaler för kommunala behov

<b>Mått</b>	<b>Utfall 2016</b>	<b>Prognos 2017</b>	<b>Målvärde 2018</b>
Antal äldreboendeplatser i pågående detaljplaner			
Antal BmSS lägenheter i pågående detaljplaner			

\*arbete pågår med att sammanställa mått kopplat till strategin

- ✓ Prioritera att slutföra detaljplaner i såväl pågåendeportföljen som genomförandeportföljen.

<b>Mått</b>	<b>Utfall 2016</b>	<b>Prognos 2017</b>	<b>Målvärde 2018</b>
Antal bostäder i pågåendeportföljen			

\*arbete pågår med att sammanställa mått kopplat till strategin

- ✓ Utveckla portföljhanteringen kopplat till genomförandet av laga kraftvunna detaljplaner och säkerställ att utbyggnad påbörjas

<b>Mått</b>	<b>Utfall 2016</b>	<b>Prognos 2017</b>	<b>Målvärde 2018</b>
Antal bostäder i laga kraft vunna detaljplaner där utbyggnad startat kontra antal bostäder i laga kraft vunna detaljplaner där utbyggnad ej startat			

\*arbete pågår med att sammanställa mått kopplat till strategin

- ✓ Eftersträva blandade upplåtelseformer och bostadstyper i en stadsdel eller bostadsområde för att tillgodose olika behov och önskemål, men även för att ge förutsättningar för ett mer blandat socialt boende.

<b>Mått</b>	<b>Utfall 2016</b>	<b>Prognos 2017</b>	<b>Målvärde 2018</b>
Andel markanvisade hyresrätter med låg hyra			10 % av hyresrätter
Andel markanvisade hyresrätter i förhållande till bostadsrätter/ äganderätter			50 % hyresrätter

- ✓ Tillskapa fler bostäder i form av trygghetsbostäder, bostäder med särskild service och bo- och byggemenskaper.

<b>Mått</b>	<b>Utfall 2016</b>	<b>Prognos 2017</b>	<b>Målvärde 2018</b>
Antal beslutade trygghetsbostäder	205	200	320

Mått	Utfall 2016	Prognos 2017	Målvärde 2018
Antal nytilkomna bostäder med särskild service	60	40	260
Antal markanvisade bostäder för bygg- eller bostadsboparkering	70	100	5 % av hyresrätter

- ✓ Säkra tillgången till bostäder för särskilda grupper genom samverkansavtal mellan staden och fastighetsägare och krav i markanvisningar. Hemlöshetsplanens inriktning och strategier ska följas för dessa grupper.

Mått	Utfall 2016	Prognos 2017	Målvärde 2018
Antal anvisade lägenheter för särskilda grupper via samarbetsavtal	435	500	500
- varav lämnade lägenheter från privata fastighetsägare	38	30	40
Antal nytilkomna fastighetsägare som tecknat samarbetsavtal via markanvisningar	8	4	i.u

- ✓ Säkra tillgången till genomgångsbostäder genom bland annat samarbetsavtal med fastighetsägare och genom krav i markanvisningar. För 2018 krävs även lösningar med mellanboenden i avvaktan på att fler lägenheter blir tillgängliga.

Mått	Utfall 2016	Prognos 2017	Målvärde 2018
Antal anvisade bostäder, dvs genomgångsbostäder för nyanlända (enligt bostättningslagen)	255	600	800
- varav lämnade lägenheter från privata fastighetsägare	3	100	250

- ✓ Öka antalet bostäder i nämndens befintliga bestånd genom ombyggnation

Mått	Utfall 2016	Prognos 2017	Målvärde 2018
Antal tillkommande bostäder genom ombyggnation.	i.u	7	10

### Processägarskapet

*Så här tar vi oss an processägarskapet av "Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre"*

Genom att utöva markägarrollen och delta aktivt i plan- och exploateringsprocessen har nämnden kraftfulla verktyg för att ta ansvaret för bostadsförsörjningen och särskilt då vad avser nyproduktion av bostäder. Dessutom omfattar verksamheten ett ansvar för boendesociala uppgifter såsom bostadsanpassningsbidrag och anskaffning och förvaltning av bostäder till hushåll med särskilda behov.

Ett väl fungerande arbete med bostadsförsörjningsfrågorna förutsätter en nära samverkan med i första hand stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret, men också i dialog med andra fackförvaltningar, stadsdelar, byggherrar och fastighetsägare. Kontoret har även påbörjat ett arbete för att på ett mer strukturellt sätt utveckla

processägarskapet, framför allt när det gäller samverkansformer och tydliggörande av ansvarsfrågor.

Arbetet med bostadsförsörjning måste ses i ett långsiktigt perspektiv. Det finns nu goda planeringsförutsättningar för ett ökat bostadsbyggande i Göteborg. 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.

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 mm ska tillgodoses.

Kontorets bedömning är att det finns planeringsmässiga förutsättningar till balans på bostadsmarknaden inom en tioårsperiod och därför en god grund för att nå ökad måluppfyllelse.

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.

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 handlar även om att tillgodose bostadsbehovet för grupper som inte kan tillgodoses enbart genom nyproduktion. Det handlar om insatser för hushåll som av sociala och medicinska skäl står utanför den ordinarie bostadsmarknaden och insatser för äldre och personer med funktionsnedsättningar. Fastighetskontoret har också ett särskilt uppdrag att samordna framtagandet av boendelösningar för nyanlända flyktingar som staden mottar enligt bosättningslagen. Under 2017 har kommunen och fastighetsägare tillsammans levererat fler lägenheter och boenden än någonsin till grupper med särskilda behov och prognosen för de kommande åren är ett fortsatt mycket stort behov. Trots omfattande insatser kvarstår en allvarlig situation med trångboddhet och bostadslöshet för många hushåll och stadsdelarnas kostnader för sociala boendelösningar fortsätter att öka. Kontorets arbete med att samordna de boendesociala insatserna och uppdraget att anskaffa bostäder har stor påverkan på de sociala och ekonomiska dimensionerna i staden.

Sedan flera år tillbaka finns det en kommunövergripande ledningsgrupp, vars uppgift är att samordna bostadsförsörjningsfrågor för särskilda grupper. Ledningsgruppen leds av fastighetskontoret och består av chefer från stadsdelsförvaltningar, Boplats Göteborg, Förvaltnings AB Framtiden, stadsledningskontoret, lokalsekretariatet, social resursförvaltning, lokalförvaltningen och Fastighetsägarna GRF.

Inom ramen för processägarskapet har kontoret fått i uppdrag att arbeta fram och samordna kommunövergripande strategier och planer, t ex strategi och plan mot hemlöshet, strategi för bostadsförsörjning för nyanlända, handlingsplaner för äldres boende och bostäder för personer med funktionsnedsättning. Riktlinjer för bostadsanskaffningen regleras i ett samarbetsavtal mellan kommunen och parterna på bostadsmarknaden. Arbetet med processägarskapet sker med stöd av dessa styrdokument. Vår utgångspunkt är att utifrån en helhetssyn på stadens resurser åstadkomma tydliga och effektiva processer – från behov till åtgärd. Det sker en strukturerad samverkan och dialog genom regelbundna möten med stadsdelar, fastighetsägare m fl.

#### 4.1.3 **Det hållbara resandet ska öka**

Vid planläggning av bostäder inriktas byggandet mot områden som har bra lägen med hänsyn till kollektivtrafik. Även vid utformningen av bostadsområden är utgångspunkten att planering och utbyggnad ska ske så att trygga och attraktiva gång- och cykelstråk stärks. En tät och varierad stadsstruktur, med en blandning av bostäder, arbetsplatser, service och rekreation, ger goda förutsättningar för att gå och cykla, en sådan struktur ger också bättre förutsättningar för kollektivtrafiken. Enligt programmet för miljöanpassat byggande ges bland annat riktlinjer om att byggherren ska planera för cykel och skapa förutsättningar för bilpool.

##### *Uppdrag kopplade till målet*

Uppdrag	Kommer från	Klart
Arbetet med Dag Hammarskjölds boulevard gällande stadsutveckling och trafiklösning ska prioriteras. Arbetet måste ske förvaltnings övergripande, till exempel genom en gemensam planerings organisation.	FN	2018

##### **Strategi:**

- ✓ Ny bebyggelse ska i första hand tillkomma genom kompletteringsbebyggelse och i strategiska knutpunkter och stråk så att befintlig infrastruktur kan användas

Mått	Utfall 2016	Prognos 2017	Målvärde 2018
% av färdigställda bostäder i område med god kollektivtrafik*	89 %		100 %
% av markanvisningar i område med god kollektivtrafik*	88 %		100 %

\*De område som anses ha god kollektivtrafik är identifierade i Göteborgs översiktsplan och innebär att mer än hälften av Göteborgs arbetsplatser nås därifrån inom 45 minuter.

- ✓ *Verka för en gång- och cykelvänlig stadsstruktur i samband med program- och planarbeten*

## 4.2 Mål från budget att bidra till

Enligt Fastighetsnämndens inriktningsdokument bidrar fastighetskontoret till nedanstående mål i fullmäktiges budget.

- ⊗ Göteborg ska vara en jämlik stad
- ⊗ De mänskliga rättigheterna ska genomsyra alla stadens verksamheter
- ⊗ Den strukturella könsdiskrimineringen ska upphöra.
- ⊗ Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka.
- ⊗ Äldres livsvillkor ska förbättras
- ⊗ Göteborg ska minska sin miljö- och klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp
- ⊗ Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka
- ⊗ Göteborg ska vara en hållbar innovationsstad med ökande jobbtillväxt
- ⊗ Göteborgarnas möjlighet att turista i sin egen stad ska öka
- ⊗ Tillgängligheten till kultur ska öka
- ⊗ Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra
- ⊗ Göteborg ska öka andelen hållbara upphandlingar

I fullmäktiges budget ges ett uppdrag till samtliga förvaltningar att en likabehandlingsplan ska tas fram. Planen kommer att tas upp i nämnden i december 2017. I detta uppdrag kommer förvaltningen beskriva hur förvaltningen säkerställer likabehandling. I detta arbete kommer bland annat följande fullmäktigemål att beröras:

- ⊗ Göteborg ska vara en jämlik stad
- ⊗ De mänskliga rättigheterna ska genomsyra alla stadens verksamheter
- ⊗ Den strukturella könsdiskrimineringen ska upphöra.
- ⊗ Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka

## 5 🛠️ Nämndens uppdrag

Områden	Uppdrag
Mänskliga rättigheter	<b>KF</b> Likabehandlingsplaner ska tas fram utifrån samtliga diskrimineringsgrunder. Arbetet ska gälla ur både invånar- och medarbetarperspektiv. (KF 2018)
Funktions ned sättning	<b>KF</b> Alla enkelt avhjälpna hinder ska vara undanröjda i kommunens publika lokaler och på allmän platsmark (KF2018)
	<b>KF</b> Målet att bygga ikapp behovet av boenden med särskilt stöd ska säkerställas. (KF 2018)
	<b>KF</b> Alla förvaltningar och bolag ska kompetensutvecklas avseende tillgänglighetsarbete och enkelt avhjälpna hinder. (KF2018)
Miljö och klimat	<b>KF</b> Anlägga fler växthus för ökade odlingsmöjligheter i Göteborg enligt plan. (KF2018)
	<b>KF</b> Hållbarhetsbidraget ska delas ut till privatpersoner och föreningar som sökt pengar för miljöarbete. (KF2018)
Ekonomi	<b>KF</b> Förslag till beslut och konsekvensanalyser av dessa ska tas fram för att justera ned de rabatter som fullmäktige tidigare infört gällande tomträttsavgäld. Dessa ska ingå som underlag till budgetberedningen för budget 2019. (KF2018)
Stads-utveckling och bostäder	<b>KF</b> Fler projekt för nybyggda lägenheter med låg hyra ska initieras (KF 2018)
	<b>KF</b> Minst 10 procent av alla markanvisade hyresrätter ska anvisas med hyrestak om max 1 100 kr per kvadratmeter och år (KF 2018)
	<b>KS</b> 1 000 beslutade/ planerade trygghetsbostäder till 2018. (KS)
	<b>KS</b> Uppföljning och utvärdering av omfattning och regelverk för trygghetsbostäder (KS)
	<b>KF</b> Upplåta tomter för minst 250 småhus från kommunal mark. (KF20160317)
Arbetsmarknad	<b>KF</b> Inom ramen för fokusområde tre "Skapa förutsättningar för arbete" i Jämnt Göteborg ska alla nämnder och styrelser ta fram och genomföra en plan i samverkan med Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning. (KF2018)
Näringsliv	<b>KF</b> Möjligheten och konsekvenserna av att avsätta mark och tak för att bygga solparker där mindre aktörer kan gå in i delägarskap ska utredas. Skulle resultatet vara positivt kan ett sådant arbete inledas. (KF2018)
Personal	<b>KF</b> Andelen chefer födda utanför nordnorden ska öka kraftigt och aktivt följas upp (KF 2018)
	<b>KF</b> Andelen kvinnliga chefer inom manligt dominerade verksamheter ska överstiga andelen kvinnor inom samma verksamhet (KF 2018)
Gemen samma uppdrag från mål och inriktnings dokument	<b>NS</b> Markanvisningsplan och startplanen skall samverkas än mer mellan de fyra nämnderna, för att uppnå stadens mål med stadsutvecklingen. Hur varje projekt bidrar till Göteborgs stads bostadspolitiska mål ska också redovisas i startplan och markanvisningsplan. (mål&inr2018)
	<b>NS</b> Facknämnderna skall eftersträva e-förvaltningslösningar och digitalisering av ärendehantering, information och blanketter samt elektroniska lösningar. (mål&inr2018)
	<b>NS</b> Samarbetet inom staden och med cityaktörerna om utvecklingen av Brunnsparken ska gå vidare för trygghet, framkomlighet och parkupplevelse. (mål&inr2018)
	<b>NS</b> Arbetet med Dag Hammarskjölds boulevard gällande stadsutveckling och trafiklösning ska prioriteras. Arbetet måste ske förvaltningsövergripande, till exempel genom en gemensam planeringsorganisation. (mål&inr2018)
	<b>NS</b> Under 2018 skall fem detaljplaner ska tas fram innan marken markanvisas och effekterna av arbetet skall utvärderas. (mål&inr2018)
	<b>NS</b> En redovisning av kvarstående uppdrag som getts av nämnderna ska göras till respektive nämnd varje år. (mål&inr2018)
Inriktnings dokument från fastighets nämnden	<b>NS</b> Målet att bygga bort bostadsbristen kräver en fortsatt hög planerings- och utbyggnadstakt. Fastighetsskontoret skall därför markanvisa i den omfattning som krävs för att öka byggandet. (mål&inr2018)
	<b>NS</b> Minst 50% av de markanvisade bostäderna ska vara hyresrätter och minst 5% ska vara till bygg- eller bogemenskaper. (mål&inr2018)
	<b>NS</b> Minst en markanvisning ska riktas till trähus och/eller hus med låg klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv. (mål&inr2018)
	<b>NS</b> Vid revideringen av markanvisningspolicyn ska tydligare framgå att hus med låg klimat- och miljöpåverkan ska premieras samt att kravet på socialt ansvarstagande förtydligas till att inkludera hyresgäster i befintligt bestånd. Ska genomföras 2018. (mål&inr2018)

Tabellen visar en sammanställning över kommunfullmäktiges och fastighetsnämndens uppdrag för 2018. Uppdrag ska slutföras under 2018 om inte annat anges. För fastighetsnämndens uppdrag för 2018 återkommer förvaltningen om när uppdragen kommer att återrapporteras.

De uppdrag som inte slutförts från 2017 ska genomföras under 2018.

En sammanställning av statusen över nämndens uppdrag sker fyra gånger per år som en bilaga till uppföljningsrapporterna.

## 6 Resursfördelning

### 6.1 Effektiv resursanvändning (förändringsfaktorn)

Förändringsfaktorn för 2018 är på 0,5 %. Därutöver har nämnden fått minskad ram för effektivisering av IT-, inköp-, ekonomi och kommunikation. Detta är inarbetad i budgetförslaget för att nå budget i balans.

### 6.2 Driftbudget

#### Resursfördelning

I kommunallagen anges att kommuner ska ha en god ekonomisk hushållning i sin verksamhet på både kort och lång sikt. Kännetecknande för en god ekonomisk hushållning är bland annat att de löpande intäkterna ska täcka de löpande kostnaderna över tid. Utgångspunkten för det finansiella perspektivet är att varje generation själv måste bära kostnaderna för den service som den konsumerar. Fullmäktiges budgetbeslut innehåller en pris- och lönekompensation som ska spegla den bedömda kostnadsutvecklingen i samhället, men också det ekonomiska utrymme som finns för 2018. Internräntan är fastställd till 1,75 %, index på lönekompensationen är 2,4%, index på lokalkostnader är 2,5 % och index på övriga intäkter och övriga kostnader uppgår till 1,5 %. Utöver nämnda index innehåller kommunbidraget ett krav på effektivisering av verksamheten på 0,62 % (Förändringsfaktor 0,5% samt it, ekonomi, kommunikation 0,12%) Kommunfullmäktiges budgetbeslut innebär att fastighetsnämnden tilldelas 36,8 miljoner kronor i kommunbidrag, vilket motsvarar en finansieringsgrad på 5 % av nämndens verksamhet exklusive tomträttsverksamheten och rearesultat,

Budget för transfereringar uppgår till 73 miljoner kronor för 2018 vilket avrundat uppåt motsvarar 2016 års utfall. Detta är en ökning med 4 miljoner kronor mot budget 2017

#### Aktuell ekonomisk situation

För 2017 prognostiseras ett positivt resultat på ca 22,5 miljoner kronor (exkl. nyanlända). Överskottet beror till stor del på intäkter av engångskaraktär, tilläggsbudget (byggbonus) där rekryteringar inte kommer att vara på plats förrän runt årsskiftet. En bidragande orsak till det prognostiserade överskottet är också att det är svårare rekrytera och hålla en stabil bemanning i organisationen. Under ett antal år har vi successivt gått in i en ny situation med högre personalomsättning. Konkurrensen är också stor om de kompetenser som vi söker då en omfattande stadsutveckling pågår i regionen.

#### Driftbudget 2018

Budgetomslutningen för 2018 uppgår till cirka 1,4 miljarder kronor, en ökad omslutning på cirka 7,8 % jämfört med budget 2017. Ökningen beror främst på ökning av reavinster. Av omslutningen är 0,9 miljarder kronor budget för reavinster och tomträter vilka inte påverkar nämndens resultat då detta överförs till kommuncentrala poster.

Omslutning (miljoner kronor)	Budget 2018	Budget 2017	%-uell förändring
Bosättningslagen (BOL)	2,0	22,0	-90,9%*
Rearesultat (Rea)	600,0	500,0	20 %
Tomträter (TR)	336,8	336,1	0,2%
Fastighetsnämnden (exkl. BOL, Rea, TR)	485,6	463,8	4,7%
<b>TOTALT</b>	<b>1 424,4</b>	<b>1 321,9</b>	<b>7,8%</b>

\*Nämnden fick under 2017 tilläggsbudget på 20 miljoner. För 2018 räknar nämnden med täckning av kostnaderna i samband med bokslutsberedningen.



Omfördelning mellan intäkts- och kostnadsgrupperna kan ske i ett senare skede då detaljbudgeten läggs.

<b>Resultaträkning i sammandrag, belopp i mnkr</b>			
<b>N200 Fastighetsnämnden exkl. Tomträtter, Rearesultat och BOL</b>	<b>Budget 2018</b>	<b>Prognos 2017</b>	<b>Budget 2017</b>
Intäkter	462,6	460,2	435,1
Kostnader	-485,7	-467,4	-464,8
Kommunbidrag	23,1	29,7	29,7
<b>Resultat</b>	<b>0,0</b>	<b>22,5</b>	<b>0,0</b>
<b>N200 Fastighetsnämnden inkl. Tomträtter o Rearesultat och BOL</b>	<b>Budget 2018</b>	<b>Prognos 2017</b>	<b>Budget 2017</b>
Intäkter	1 387,6	1 469,8	1 259,4
Kostnader	-501,6	-534,1	-499,8
Kommunbidrag	36,8	63,5	62,5
Kommunbidrag övriga transf	-922,8	-982,2	-822,1
<b>Resultat</b>	<b>0,0</b>	<b>17,0</b>	<b>0,0</b>

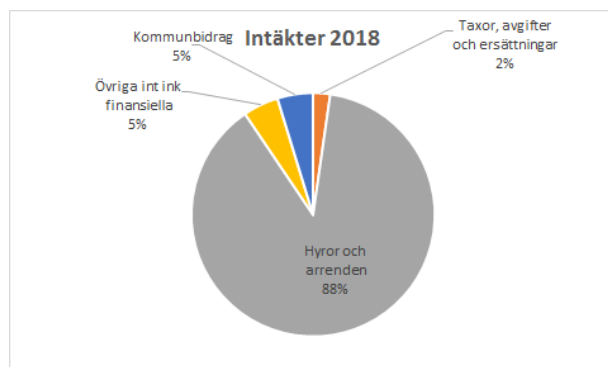
### **Resultatet från tomträtts-, exploateringsverksamheten och rearesultat**

Resultatet från exploateringsverksamheten och rearesultat tillfaller inte fastighetsnämnden utan levereras månatligen till staden centralt. I budgeten redovisas detta som både intäkter och som ett rörligt kommunbidrag. Budget för rearesultatet 2018 uppgår till 600 miljoner.

Intäkter från tomträttsverksamheten tillfaller inte fastighetsnämnden utan levereras direkt in till staden. I budgeten redovisas detta som både intäkter och som ett rörligt kommunbidrag. För 2018 beräknas tomträttsintäkterna uppgå till cirka 323 miljoner.

### **Nämndens verksamhet exklusive BOL, reavinster och tomträtter**

För nämndens verksamhet exklusive BOL, reavinster och tomträtter visas den procentuella fördelningen av intäkter och kostnader i diagrammen nedan. Cirka 95 % av verksamheten finansieras av andra intäkter än kommunbidrag. Den största finansieringskällan är hyror och arrenden som utgör 88% intäkterna. Fokus i budget är liksom föregående år att bemanna organisationen. Ökade volymer av kommunala kontrakt, tillkommande fastigheter gör att omslutningen ökar mer än index jämfört mot budget 2017.



(diagrammen visar budget exklusive reareultat, tomträttsverksamheten och intäkter och kostnader nämnden kommer att ha med anledning av bosättningslagen (BOL)

### **Budget utifrån osäkerheter, risk och väsentlighet**

Det råder stor konkurrens från omvärlden på de kompetenser vi efterfrågar, bland annat ingenjörer. Det är i vissa fall svårt att rekrytera ingenjörer med rätt kompetens och erfarenhet. För att möta upp är arbetet med kompetensförsörjning och arbetet med att vara en attraktiv arbetsgivare av hög prioritet.

En betydande del av nämndens verksamhet finansieras genom avgifter från mark som kommunen arrenderar ut, arrendeintäkterna bedöms uppgå till cirka 186 mnkr 2018. För att underlätta och möjliggöra den stadsutveckling som staden står inför uppstår ibland behov av inlösen av fastigheter och tomträtter samt uppsägning av vissa arrenden vilket kan påverka nämndens intäkter. Förvärv kan, utöver utgiften för själva investeringen, medföra driftkostnader i form av ökade kapitaltjänstkostnader och i vissa fall även kostnader för drift. I dagsläget är det svårt att uppskatta konsekvenserna av detta.

2017 infördes komponentredovisning. Underhållsbudgeten minskades och investeringsmedel ökades. I takt med att underhåll görs med investeringsmedel kommer kapitaltjänstkostnaderna framöver att öka.

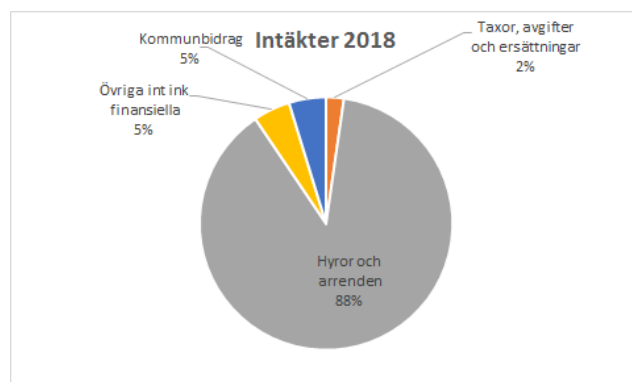
Nämnden räknar med en fortsatt volymökning av genomgångslägenheter och mellanboenden under 2018 till följd av bosättningslagen. Anvisningstalet för 2018 är i skrivande stund inte fastställt, men prognosticeras till ca 700 personer. Det innebär att det finns ett sammantaget bostadsbehov för 1 100 – 1 200 personer inklusive de personer som vid årsskiftet bor i s k mellanboenden. För 2018 beräknar nämnden att kostnaderna ökar på grund av att det fortsatt kommer vara en stor andel hushåll som placeras i mellanboenden, i avvaktan på att bli anvisad en genomgångslägenhet. Eftersom nyttjanderättsavtal används för mellanboendena får fastighetskontoret inte någon hyresintäkt för dessa. I dagsläget räknar nämnden därför med att endast en mindre del av utgifterna för 2018 kommer att vara täckta. På grund av det fortsatt akuta läget för att ordna boendeplatser och lägenheter sker förändringar löpande allt eftersom att förhandlingar görs. Prognosen är därför fortsatt osäker kan komma att ändras. Nuvarande prognos visar på en nettokostnad om 30 miljoner kronor. Nämnden räknar med täckning av kostnaderna i samband med bokslutsberedningen, enligt beslut i KS 2016-10-10.

### ***Eget kapital***

Fastighetsnämnden egna kapital beräknas uppgå till 17,5 miljoner kronor vid ingången av budgetår 2018. Utav detta har nämnden möjlighet att använda upp till 2,5 miljoner (0,5 % av omslutningen) utan att göra framställan till kommunstyrelsen. Syftet med nämndens egna kapital är att möjliggöra ett långsiktigt ekonomisk tänkande i verksamheten så att hastigt förändrade förutsättningar i verksamheten kan överbryggas.

### ***N205 Transfereringar***

Budgetramen för fastighetsnämnden transfereringar, N205 transfereringar, uppgår till 73 miljoner kronor för 2018, vilket är en ökning med ca 5,8 % jämfört med budget 2017. Det har under de senaste åren skett en successiv volymökning av antal ärenden samtidigt som komplexiteten i ärendena har ökat. Verksamheten omfattar



bostadsanpassningsbidrag och kommunalt bostadstillägg för personer med funktionsnedsättning.

### 6.3 Investeringsbudget

Investeringsbudgeten avser perioden 2016-2019 och reviderades av kommunfullmäktige i juni 2017. I ett särskilt ärende som ska behandlas av nämnden senast i december ska nämnden begära uppdatering av budgeten för planperioden 2016-2019. I samband med denna framställan görs även en mer långsiktig ekonomisk bedömning fram till 2028.

#### Exploateringsinvesteringar

Kommunfullmäktige har fastställt riktlinjer för god ekonomisk hushållning. Dessa avser även exploateringsinvesteringarna där det anges att *"staden skall över tid bedriva stadsutveckling och exploatering inom ramen för god ekonomisk hushållning"*. Det handlar bland annat om att styra ekonomin både i ett kortare och i ett längre tidsperspektiv för att säkerställa att varje generation bär sina egna kostnader.

Vid framtagande och genomförande av detaljplaner har kontoret en viktig roll i att ansvara för genomförandet. Projektens storlek och komplexitet har ökat de senaste åren och idag pågår flera stora stadsutvecklings- och infrastrukturprojekt, till exempel Gamlestads torg. Många projekt innebär stora utgifter för kommunen när det gäller utbyggnad av kommunalteknik, sanering av förorenad mark, arkeologi, rivning av befintliga byggnader med mera.

Exploateringsinvesteringar är en konsekvens av beslut som fattats i ett tidigare skede i planeringsprocessen. Fastighetsnämnden samordnar exploateringsinvesteringarna för trafiknämnden, park- och naturnämnden samt nämnden för kretslopp och vatten.

I Plan- och bygglagen görs en skillnad mellan lokala anläggningar som är till för det lokala områdets behov (kvarteret) och övergripande anläggningar som försörjer ett större områdes behov. Finansieringsansvaret för de lokala anläggningarna ligger hos fastighetsnämnden genom markförsäljning, gatukostnadsersättning eller exploateringsersättning. Finansieringsansvaret för de övergripande anläggningarna ligger hos kommunfullmäktige via fördelning av investeringsbudget till trafiknämnden och park- och naturnämnden. Utbyggnad av VA finansieras av taxor-VA-kollektivet.

Budgeten bygger på vid budgettillfället kända tidsplaner och att det finns motsvarande byggvilja hos marknaden.

Stora investeringar i utbyggnad av allmänplats sker i många projekt fördelade över staden. Exploatörer är också med och bidrar till nödvändig utbyggnad av statlig infrastruktur. Detta stöds i ny lagstiftning från 1 april 2017. Exempel på där exploatören är med och finansierar är utbyggnaden av Sisjömotet och Brottkärrsmotet.

En stor del av stadsutvecklingen sker i områden där betalningsviljan för marken och nya bostäder inte räcker för att finansiera den upprustning och standard i allmänplatsanläggningar som planeras. Exempel på sådana projekt är Opaltorget, Selma Lagerlöfs Torg, Gamlestaden, Gårdsten, Bergsjön m fl. I dessa fall ger exploateringsverksamheten lägre överskott eller i vissa fall ett underskott.

I gällande budget för 2016-2019 bedöms fastighetsnämndens exploateringsverksamhet ge ett överskott på 1 471 miljoner kronor. Investeringsutgifterna i övergripande

Exploateringsinvesteringar för perioden 2016-2019	
Exploateringsinvesteringar för genomförande av detaljplan	
Lokala anläggningar på allmän plats	
Belopp mnkr	Summa
Fastighetsnämnden	
Inkomster	5714
Utgifter	-4243
<b>Summa lokala anläggningar</b>	<b>1471</b>
Övergripande anläggningar på allmän plats	
Belopp mnkr	Summa
Kretslopp och Vatten	-369
Park- och naturnämnden	-114
Trafiknämnden	-570
<b>Summa övergripande anläggningar</b>	<b>-1053</b>
Totala inkomster	5 714
Totala utgifter	-5 296
<b>Netto exploateringsverksamheten</b>	<b>418</b>
I investeringsplanen ingår inte investeringar inom Västsvenska Infrastrukturpaketet och Älvstaden (Älvstrandsbolaget) samt Älvstrandsbolagets övriga investeringar.	

anläggningar för perioden visar -1 053 miljoner (park- och naturnämnden 114 miljoner, trafiknämnden 570 miljoner och nämnden för Kretslopp och Vattens investeringar som uppgår till 369 miljoner). Den totala investeringsplanen för exploateringsinvesteringarna visar således på ett överskott på 418 miljoner för perioden.

Staden står inför ökade investeringsutgifter framöver. Stora investeringar i infrastruktur krävs för de nu planerade och pågående exploateringsprojekten. Detta kan leda till att investeringsnettot under de kommande åren kan komma att bli negativt eftersom exploateringsersättningen tas in i ett senare skede. Det nu sagda kommer troligen att innebära likviditetspåfrestningar för kommunen.

I underlaget för kommande plan över exploateringsinvesteringarna, kommer stadens investeringsbehov för allmän plats inom Älvstaden, i detaljplaner där Älvstranden utveckling AB äger marken, att arbetas in.

För att få ett så aktuellt underlag som möjligt inför 2018 och inför kommunfullmäktiges budget 2019, kommer en uppdatering av investeringsplanen att göras i samband med särskilt tjänsteutlåtande i december samt i årsrapport 2017.

### Övriga investeringar

Budgeten för övriga investeringar 2016-2019 uppgår till 1 005 miljoner kronor. Fördelning av investeringsbudgeten framgår av diagrammet.

Budgeten för *exploateringsrelaterade investeringar* 2016-2019 uppgår till 110 miljoner. Till denna kategori hör strategiska fastighetsförvärv för framtida exploatering samt rivningsutgifter.

Nämnden har även äskat om ett tillägg på 120 miljoner i höstens kompletteringsbudget då ramen för strategiska förvärv nästan är slut.

Under förutsättning att nämnden får en utökning av ramen ser vi ett antal intressanta objekt på marknaden och i flera fall förs redan diskussioner.

### Hyresgästpassningar

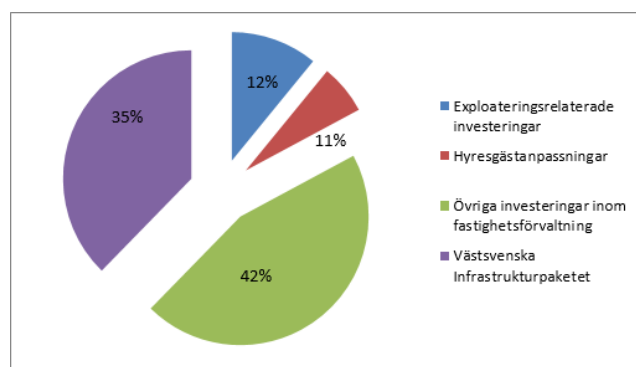
Förvaltningen hyr ut lokaler och bostäder till i huvudsak externa hyresgäster. En förutsättning för att kunna hyra ut är att lokalerna/ bostäderna har en viss standard och att de är anpassade efter verksamheternas behov. När behovet initieras av hyresgästen och det är tydligt att det handlar om anpassning för just den hyresgästen, betalar hyresgästen kapitaltjänstkostnaderna (avskrivning och ränta) genom ökad hyra. Budgeten för 2016-2019 uppgår till 62,7 miljoner kronor.

Under 2018 kommer fokus vara att slutföra åtgärderna på Lundby centrum och Landala torg för Göteborgslokaler som påbörjades 2017. Totalt beräknas de uppgå till 11 miljoner kronor.

Budgeten för *investeringar inom fastighetsförvaltning* 2016-2019 uppgår till 454 miljoner, inkl. effekt av införandet av komponentavskrivning.

Investeringar inom fastighetsförvaltningen avser:

- ✓ upprustningar/reinvesteringar/utbyte av komponenter
- ✓ åtgärder för att uppfylla myndighetskrav
- ✓ åtgärder för att uppfylla miljömål
- ✓ lönsamma energisparåtgärder



Investeringar inom fastighetsförvaltning avser förvaltning av byggnader som finns på markreserven (80% av beståndet) och byggnader som är för långsiktig förvaltning (strategiskt innehav). Under tiden byggnaderna finns och marken inte behövs för utveckling av staden ska byggnaderna nyttjas på bästa sätt. I beståndet finns både lokaler och bostäder. Dessa hyrs ut till marknadsmässiga villkor till främst externa intressenter. För att hyresgästerna ska få den nytta de betalar för, behöver vi säkerställa att byggnaderna är säkra och att den tekniska statusen uppfyller dels gällande myndighetskrav, dels det som utlovas i hyresavtalet. Investeringsmedel är en förutsättning för att kunna fortsätta att förvalta och hyra ut de byggnader som är för långsiktig förvaltning och de byggnader som finns på markreserven som har en längre förväntad livslängd än sex år. Alla reinvesteringar har positiv effekt på det framtida underhållet.

*Exempel på planerade upprustningar under resterande del av planperioden är:*

- ✓ grundförstärkningar under Medicinhistoriska museet, Östra Hamngatan 11
- ✓ fönsterbyte på Kronhusgatan 2F
- ✓ upprustning av Billdals arbetarbostäder
- ✓ upprustning av 3 lägenheter på Buredegårde 5

*Nyanläggning/upprustning av koloni- och odlingsområden:*

I september tog fastighetsnämnden beslut om att fortsätta planeringen för utbyggnad av den sista etappen av tre på Fagerdals koloniträdgårdsområde. Fastighetskontoret planerar att bygga ut den sista etappen i enlighet med gällande detaljplan för koloniträdgårdsändamål men temporärt söka bygglov för ändrad användning till bostadsändamål. Investeringen för hela projektet beräknas uppgå till totalt 50 miljoner kronor, där huvuddelen av kostnaderna beräknas belasta 2018.

För ett antal år sedan påbörjades planeringen av ett nytt koloniträdgårdsområde i Lilleby. Detaljplanen vann laga kraft våren 2016 och arbetet har startat men planerad utbyggnad ser i dagsläget ut att ske i senare delen av planperioden.

*Förvärv av fastigheter:*

Nämnden har i den senaste budgeten fått en utökad ram för övriga förvärv för att bland annat klara kommunens behov av boende för nyanlända och för kommunal service. En strategi är att köpa bostäder och lokaler som snabbt går att ta i bruk.

Enligt plan- och bygglagen är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats där kommunen ska vara huvudman. Förvaltningen har budgeterat för högre utgifter då markområden som är aktuella för inlösen ligger i attraktiva områden.

Kommunen har ett stort markinnehav och i ägarrollen ingår att medverka till fastighetsbildningsförrättningar för att exempelvis få mer ändamålsenliga fastigheter. Detta innebär förrättningskostnader och eventuellt utgifter för fastighetsförvärv.

***Västsvenska infrastrukturpaketet***

Bedömt investeringsbehov 2016-2019 uppgår till cirka 379 miljoner kronor. Hittills är ca 55% upparbetat. Fastighetskontorets investeringar i Gamlestads Torg, Ny Hisingsbro, Götaleden och Bangårdsviadukten består främst av inlösen av mark och byggnader, rivning av byggnader samt utgifter för arkeologi.

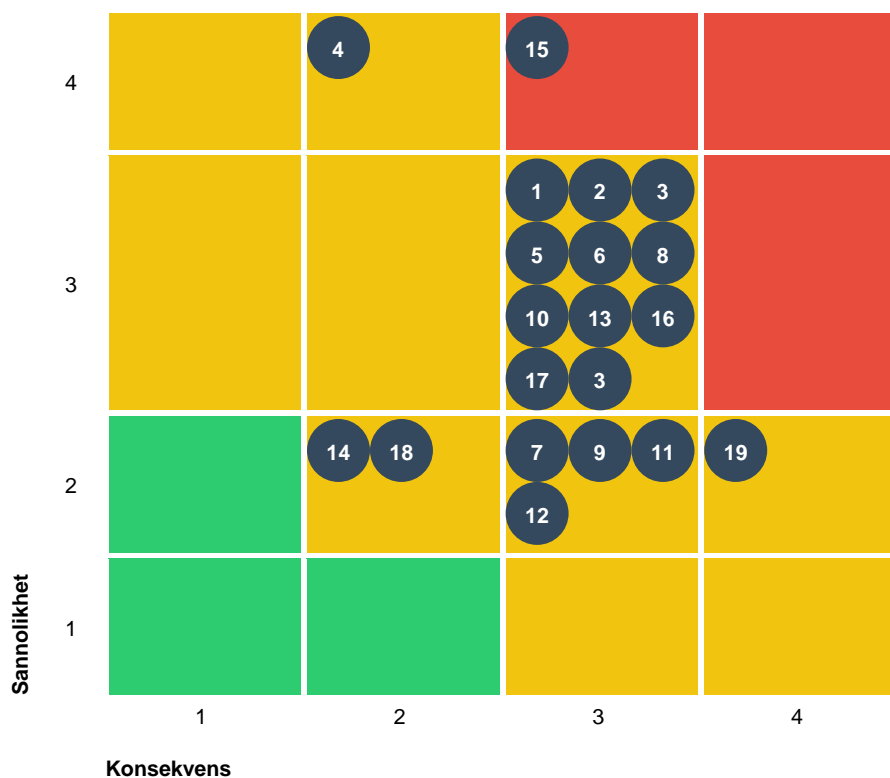
Inkomsterna i Västsvenska paketet går, från och med januari 2017, till allra största delen till trafiknämnden istället för som tidigare både till trafiknämnden och fastighetsnämnden. Detta för att få en bättre koppling mellan intäkt och kostnad över tid, dvs bidraget kan då lösas upp (matchas) i samma takt som avskrivningarna kostnadsförs.

## Samlad riskbild, åtgärdsplan samt intern kontrollplan 2018

Enligt nya riktlinjer för ”styrning, uppföljning och kontroll” ska varje nämnd, i samband med budgeten, fastställa en riskhantering för olika verksamhetsområde som ska fastställas till en samlad riskbild för nämndens verksamhetsområde.

Arbetet med riskhantering handlar om att, med rimlig grad av säkerhet, säkerställa att verksamheten bedrivs ändamålsenligt och effektivt, följer lagstiftning och riktlinjer samt att den finansiella rapporteringen är tillförlitlig och tillräcklig. Utifrån riskanalysen har förvaltningen sedan utarbetat en intern kontrollplan utifrån de bedömda mest väsentliga riskerna att hantera. Baserat på dessa risker har kontrollområden identifierats. I riskanalysen ingår även behov av åtgärder.

Uppföljning av åtgärder och internkontrollplan kommer att ske i samband med ordinarie uppföljningsprocess. En komplett uppföljning av åtgärder och den interna kontrollplanen sker i anslutning till årsrapporten 2018.



Sannolikhet		Konsekvens	
4	Sannolik	4	Allvarlig
3	Möjlig	3	Kännbar
2	Mindre sannolik	2	Lindrig
1	Osannolik	1	Försumbar

Förvaltningen har identifierat totalt 19 förvaltningsövergripande risker. Dessa visas i diagrammet.

I tabellen beskrivs riskerna, värdering samt existerande kontroller samt förslag till åtgärder. (=åtgärdsplan)

Förklaring till tabell;

**Accepteras**= Innebär inga särskilda åtgärder

**Hanteras**= Innebär inga särskilda åtgärder utan de kontroller som finns anses tillräckliga

**Åtgärdas**= Innebär att förvaltningen kommer vidta åtgärder för att minska risken



Område	Risk	Riskbeskrivning	Konsekvensbeskrivning	Sanno- likhet	Konse- kvens	Totalt	Accepteras / hanteras / åtgärdas	Befintliga kontroller/ Åtgärder
Leverans till kund	◆ 1 Risk att vi inte når målet om färdigställda bostäder.	<p>Risk för en ökad kompetensbrist i hela kedjan från planering till färdigställande av nya bostäder.</p> <p>Risk för konjunkturförändringar och andra förändrade marknadsförutsättningar, såsom minskad efterfrågan på nyproduktion och viljan och förmågan att bygga fler bostäder.</p> <p>Risk för problem i bygglogistiken eftersom många projekt ska genomföras samtidigt på samma ytor.</p>	<p>Lägre takt i bostadsbyggandet vilket medför färre färdigställda bostäder.</p> <p>Stora effekter i framför allt de sociala och ekonomiska perspektiven för staden</p> <p>Ökad segregation och mer ojämlik stad.</p>	3	3	9	Åtgärdas	<p><b>Befintliga kontroller:</b></p> <p>Uppföljning genom bostadsstatistik</p> <p>Omvärldsbevakning</p> <p><b>Åtgärd:</b></p> <p>Fortsatt hög plan- och exploateringsberedskap.</p> <p>Omställning från bostadsrätt till hyresrätt</p> <p>Tillgodose kommunala behov</p>
	◆ 2 Risk att vi inte når målet om färdigställda bostäder.	<p>Risk för att olika aktörer, såväl kommunala som statliga, har olika mål och inriktningar samt att det finns oklarhet i roller och obalans i resurstilldelning vilket leder till ineffektivitet, minskad framdrift, kvalitetsbrister och förseningar i projekt.</p>	<p>Sämre helhetssyn och sämre samarbete. Ineffektivitet - omtag och förseningar i projekt.</p> <p>Förgävesprojekt. Oro och sämre arbetsmiljö.</p> <p>Stora effekter i framför allt de sociala och ekonomiska perspektiven för staden</p> <p>Sämre förtroende.</p>	3	3	9	Åtgärdas	<p><b>Befintliga kontroller:</b></p> <p>Uppföljning av exploateringsprojekt</p> <p><b>Åtgärd:</b></p> <p>Utveckling av processägarskapet</p> <p>Arbete enligt VEX (Verksamhetutveckling inom EXploateringsprocessen)</p> <p>Eskalering inom kommunen av de intressekonflikter och andra knäckfrågor som kan uppstå</p> <p>Utveckling av samverkan med statliga aktörer</p>
	◆ 3 Risk att vi inte uppfyller bostadsförsörjningsmålet för särskilda grupper	<p>Risk för att grupper med särskilda behov inte får bostad när behovet av bostäder ökar på grund av fler människor är utestängda från bostadsmarknaden och att andra grupper med liknande behov tillkommer. Dessutom finns risk för oklarheter i roller, ansvarsfördelning och prioriteringar i staden.</p>	<p>Göteborgare får inte sina behov tillgodosedda, ökade kostnader för köpta boendelösningar i staden.</p> <p>Fler bor i akuta lösningar. Viten för staden. Vi klarar inte av att koordinera anvisningar för olika grupper, BmSS vs nyanlända vs andra grupper. Konkurrens mellan grupper.</p> <p>Ökad segregation och mer ojämlik stad.</p>	3	3	9	Hanteras	<p><b>Befintliga kontroller:</b></p> <p>Uppföljning och planering kopplat till behov och utfall.</p> <p>Samverkan med bostadsföretagen för att säkra leverans av lägenheter att hyra in.</p> <p>Användning av markinnehavet som ett verktyg för att styra utvecklingen.</p>



Område	Risk	Riskbeskrivning	Konsekvensbeskrivning	Sannolikhet	Konsekvens	Totalt	Accepteras / hanteras / åtgärdas	Befintliga kontroller/ Åtgärder
	◆ 4 Risk att vi inte uppfyller bostadsförsörjningsmålet för särskilda grupper	Risk för att vi inte inventerar enkelt avhjälpna hinder i tillräckligt stor utsträckning, att inte tillräckliga resurser avsätts och att arbetet inte prioriteras hos berörda förvaltningar och bolag.	Åtgärdsplaner kan inte tas fram och färre hinder åtgärdas. Göteborgare kan inte ta del av service. Diskriminering av funktionsnedsatta, negativ publicitet i media.	4	2	8	Åtgärdas	<b>Befintliga kontroller:</b> Uppföljning av inventerade objekt Anställt en resurs t o m augusti 2018  <b>Åtgärd:</b> Fortsätta att arbeta med kunskapsspridning. (jmf KF uppdrag 2018; <i>alla förvaltningar och bolag ska kompetensutvecklas avseende tillgänglighetsarbetet och enkelt avhjälpna hinder</i> )
	◆ 5 Risk att efterfrågan på planlagd mark inte kan tillgodoses	Risk för att näringslivets behov av mark inte kan tillgodoses på grund av brist på planlagd mark där efterfrågan är som störst. 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	Företag väljer att lokalisera sin verksamhet till andra kommuner.	3	3	9	Åtgärdas	<b>Åtgärd:</b> I det pågående arbetet för kommande startplan för detaljplaner 2018 behöver behov av ytterligare mark för verksamhetsområden beaktas.
	◆ 6 Risk för att projekt inte kan utföras enligt tidplan	Risk att projekt inte kan utföras enligt tidplan på grund av att många pågående projekt i staden konkurrerar om samma kompetens vilket leder till att vi får få eller inga anbud i samband med upphandling av konsulter och entreprenader.	Projekt kan inte genomföras i tid eller arbetet blir inte utfört. Fördringar	3	3	9	Åtgärdas	<b>Befintliga kontroller:</b> <b>Åtgärd:</b> Arbete med utveckling av genomförandeportföljen pågår för att hitta samband och synergier i prioriteringsarbetet
Förvaltningens processer (internt fokus)	◆ 7 Risk i samband med organisationsförändringar	Risk för att takten i pågående utvecklingsarbete avtar pga att beslut inte tas och befintliga resurser behöver fokusera på förändringsarbetet. Risk för merarbete, oro och sämre arbetsmiljö.	Risk för att organisationsförändringar får konsekvenser för leveranser och måluppfyllelse.	2	3	6	Hanteras	<b>Befintliga kontroller:</b> Aktivt arbete med information och kommunikation. Genom konsekvensanalyser arbeta fram åtgärdsplaner. Stärka chefer och medarbetare genom utbildningsinsatser.



Område	Risk	Riskbeskrivning	Konsekvensbeskrivning	Sanno- likhet	Konse- kvens-	Totalt	Accepteras / hanteras / åtgärdas	Befintliga kontroller/ Åtgärder
	◆ 8 Risk för olämpliga hyresgäster eller förvärvare av fastigheter	Risk att problem uppstår i samband med uthyrning av bostäder och försäljning av fastigheter på grund av otillräcklig kontroll av hyresgäst/ andrahands hyresgäst eller köpare vilket kan leda till minskat förtroendekapital.	Försäljning eller uthyrning av lägenhet/ arrende används till annat än vad som angivits i kontraktet/avtalet. Hotbilder. Ekonomiska konsekvenser. Störningar i inhyrda lägenheter. Försäljning till olämplig köpare.	3	3	9	Åtgärdas	<b>Befintliga kontroller:</b> Rutiner för att kontrollera och säga upp hyresgäster som olovligt hyr ut i andra hand. Kontakt med kunskapscenter mot organiserad brottslighet vid misstanke om olämplig köpare. <b>Åtgärd:</b> Kvalitetssäkra och dokumentera rutiner för kontroll vid uthyrning och försäljning.
	◆ 9 Risk för ökade kvalitetsbrister	Risk för att det stora trycket på ökad produktion och snabbare takt kan leda till kvalitetsbrister i handläggningen av ärenden.	Olagligheter och förtroendekris	2	3	6	Hanteras	<b>Befintliga kontroller:</b> Systematisk uppföljning Processkartläggningar och rutiner. Medarbetare med rätt kompetens Ekonomisk rapportering.
Lagar och interna regelverk	◆ 10 Risk för skadestånd och överklaganden	Risk för kvalitetsbrister i samband med upphandlingar på grund av korta ledtider kan leda till otillåtna direktupphandlingar.	Fördröjning i projekt. Skadestånd.	3	3	9	Hanteras	<b>Befintliga kontroller:</b> Rutiner för direktupphandling. Löpande internkontroll av upphandlingar. Kontinuerlig utbildning av medarbetare.
	◆ 11 Risk för felaktig hantering av handlingar	Risk för felaktig utlämning av handling på grund av att vi inte följer offentlighetsprincipen vilket kan leda till felaktig hantering.	Sekretesshandlingar diarieförs inte. Allmänna handlingar blir inte registrerade. Svårigheter att söka efter handlingar. Handlingar kan inte lämnas ut skyndsamt. Sekretesshandlingar lämnas ut. Endast handläggaren har tillgång till allmänna offentliga handlingar.	2	3	6	Hanteras	<b>Befintliga kontroller:</b> Utbildning i offentlighet och sekretess för samtliga medarbetare. Kontinuerlig avvikelshantering

Område	Risk	Riskbeskrivning	Konsekvensbeskrivning	Sannolikhet	Konsekvens	Totalt	Accepteras / hanteras / åtgärdas	Befintliga kontroller/ Åtgärder
	12 Risk för brister i informations-säkerhet	Risk för intrång i IT-system på grund av brister i säkerhet t.ex. att medarbetare utnyttjar behörighet i annat syfte än det avsedda eller att utomstående får tillgång till IT system, vilket kan leda till information inte hanteras på rätt sätt.	Känsliga uppgifter sprids Skadestånd.	2	3	6	Åtgärdas	<b>Befintliga kontroller:</b> Kontinuerlig uppföljning av behörigheter i IT system. Dokumenterade rutiner. Behörighetskontroller. Information/utbildning till personer som behandlar personuppgifter. Löpande kontroller av den tekniska säkerheten. Incidentrapportering. <b>Åtgärd:</b> Ett arbete med att förbereda kontoret inför den nya Dataskyddsförordningen kommer att genomföras.
	13 Risk för olämpliga markanvisningar	Brist på utredningstid av lämpliga områden för markanvisningar gör att vi riskerar att markanvisa olämpliga områden med fel innehåll eller till aktör som inte har förutsättningar att genomföra markanvisning	Projekten är ej genomförbara. Markanvisningar riskeras att få göras om. Kritik från marknaden och massmedia.	3	3	9	Åtgärdas	<b>Befintliga kontroller:</b> Markanvisningsplan <b>Åtgärd:</b> Framtagande av markanvisningsplan för 2018 sker under slutet av 2017 vilket skapar bättre förutsättningar för planering av verksamheten
Oegentligheter	14 Risk för otillbörligt gynnande	Risk för att beslut sker på osakliga grunder genom t.ex. jäv, dvs att handläggare fattar beslut för sökande man känner/ har relation till, vilket kan leda till att part gynnas framför andra.	Samarbetspartners, kunder, medborgare gynnas vid försäljning, upplåtelse och upphandlingar mm. Bristande förtroende.	2	2	4	Hanteras	<b>Befintliga kontroller:</b> Utvärdering vid upphandling gör av minst två personer. Intern kontroll genom stickprov
Arbetsmiljö/ personal och kompetens	15 Risk för kompetensbrist	Risk att vi inte har tillräcklig kompetens på grund av högre personalomsättning, svårigheter att rekrytera, konkurrens om arbetskraft (kompetenser)mm vilket kan leda till minskad effektivitet och ökad arbetsbelastning.	Vi kan inte leverera enl uppdrag. Minskad rekryteringsbas. Kunskapstapp. Rekrytering tar längre tid än beräknat. Svårigheter att behålla erfaren personal.	4	3	12	Hanteras	<b>Befintliga kontroller:</b> Förvaltningen arbetar för att behålla personal, minska personalomsättningen och parallellt med det detta även göra förvaltningen mer attraktiv bland arbetssökande och presumtiva kandidater.
	16 Risk för ökad arbetsbelastning	Risk att arbetsbelastning ökar till följd av krav på framdrift i kombination med begränsad möjlighet att påverka när och hur arbetet ska utföras leder till dålig arbetsmiljö	Ökad sjukskrivning. Lägre produktivitet och måluppfyllelse. Stress.	3	3	9	Hanteras	<b>Befintliga kontroller:</b> Arbete med att förtydliga roller och mandat pågår i arbetet med arbetsordningen. Nya tjänster inrättas för att primärt avlasta chefer. Systematiska arbetsmiljöarbetet.

Område	Risk	Riskbeskrivning	Konsekvensbeskrivning	Sannolikhet	Konsekvens	Totalt	Accepteras / hanteras / åtgärdas	Befintliga kontroller/ Åtgärder
	◆ 17 Risk för hot och våld	Risk för att medarbetare utsätts för hot och våld eller annan otillbörlig påverkan vid personliga kontakter och i sociala medier, på grund av vårt uppdrag omfattar kontakter med grupper (annat ord?) än tidigare, vilket leder till oro och sämre arbetsmiljö.	Sämre arbetsmiljö, psykisk ohälsa, personalomsättning	3	3	9	Hanteras	<b>Befintliga kontroller:</b> Utbildningar. Checklista för chefer hur man bemöter hot på sociala medier. Bemannad receptionen med väktare.
Ekonomi	◆ 18 Risk för otillräckliga investeringsmedel	Risk att vi inte kan fullfölja vårt uppdrag på grund av att vi inte får tillräckligt med investeringsmedel för strategiska förvärv, vilket leder till att vi inte kan arbeta strategiskt med markförvärv för kommunala behov och övrig stadsutveckling.	I den omfattande stadsutvecklingen som pågår begränsas stadens möjligheter att tillgodose mark för framtida behov.	2	2	4	Accepteras	<b>Befintliga kontroller:</b> Budgetäskande framställt till KS. Eventuell framställan via uppdaterade investeringsramar i december. Uppföljning i samband med uppföljningsrapporter.
Person eller egendoms skada	◆ 19 Risk för person och egendoms-skada i våra fastigheter	Risk att det inträffar oförutsedda händelser, olyckor eller annan skada på våra fastigheter eller lägenheter som vi hyr in på grund av oaktsamhet eller medvetna handlingar vilket kan leda till skada på egendom och person.	Leverans till kund ej kan ske. Ekonomiska konsekvenser. Personskador	2	4	8	Hanteras	<b>Befintliga kontroller:</b> Kvalitetssäkrade rutiner avseende förvaltade byggnader (brandlarm, felanmälan, larm i tomställda lokaler m.m.) Fortsätta med det påbörjade arbetet att sätta programmerbara låscylindrar på gemensamma utrymmen.

## Test av kontrollaktiviteter

I nedanstående tabell redovisas de tester som ska göras under 2018. Kontrollaktiviteterna är framtagna utifrån kontorets riskanalys. Syftet är att kvalitetssäkra att arbetsprocesser fungerar effektivt och säkert och för att förebygga och upptäcka allvarliga och brister. Testerna genomförs av gruppen för intern styrning och kontroll och består av intervjuer och/eller stickprov för att undersöka att rutiner är kända och efterlevs. Ansvarig för att testerna genomförs är avdelningschefen för verksamhetsstöd och kvalitetschef.

Risker	Riskbeskrivning	Existerande kontrollaktiviteter	Metod för kontroll
<b>Kravställning i markanvisningar</b>	Att vi inte säkerställer att kraven i markanvisningarna fullföljs i genomförandeavtalet gör att vi riskerar att inte nå målen	Löpande uppföljning	Stickprov Jämförelse mellan krav i markanvisningsavtal och genomförandeavtal
<b>Utlämnande av handling</b>	Att utlämning inte sker enligt Lagen om offentlighet och sekretess. Felaktig utlämning av handlingar tex sekretess	Rutiner Utbildning i offentlighet och sekretess	Intervjuer och stickprov
<b>Direktupphandling</b>	Risk för otillåtna direktupphandlingar	Rutiner Utbildning i inköp och upphandling Löpande internkontroll och avvikelshantering	Intervjuer och stickprov
<b>Introduktion av nyanställda</b>	Risk för att nyanställda inte kan börja bidra på grund av bristfällig introduktion. Kan skapa onödigt belastning för övriga medarbetare.	Rutin finns över introduktion av IT system och övriga praktisk hantering Introduktion för nyanställda Faddersystem	Intervjuer av chefer, faddrar och nyanställda för att säkerställa en ändamålsenlig introduktion.