



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-04-24

Diarienummer EXF-2023-01230

Handläggare

Per Forsström

Telefon: 031-368 12 31

E-post: per.forsstrom@exploatering.goteborg.se

Delårsrapport per mars 2023

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden

1. Godkänna delårsrapport per mars 2023
2. Godkänna avslut av två KS/ KF uppdrag enligt bilaga 2
3. Godkänna de tre uppdrag som inte formellt avslutats av fastighetsnämnden enligt bilaga 2
4. Nämnden hemställer till kommunstyrelsen om en överföring av kommunbidrag om 5 mnkr för 2023 och framåt från exploateringsnämnden till stadsbyggnadsnämnden, avseende justering av ansvarsfördelning för resurser kopplat till taktisk planering.

Sammanfattning

Uppföljning av kommunfullmäktiges budget, uppnådda resultat samt ekonomi sker genom tre uppföljningstillfällen under året, varav delårsrapport mars är den första.

Rapporten, som även inkluderar en prognos för helåret, fokuserar på ekonomi samt personal. Till och med mars månad redovisar förvaltningen ett driftresultat för perioden som uppgår till +14,9 miljoner kronor jämfört mot budgeterade 1,8 miljoner.

I helårsprognosen för nämnden bedöms att budgeten följs och är i balans vid årets slut.

Förvaltningen rapporterar inga väsentliga avvikelser.

I bilaga 2 redovisas nämndens uppdrag. Totalt har nämnden 32 uppdrag. Fem uppdrag föreslås avslutas:

Två uppdrag från KF/KS:

- Exploateringsnämnden får i uppdrag att skyndsamt stoppa försäljningen av stora Varholmen.
- Exploateringsnämnden får i uppdrag att samordna genomförandet av Göteborgs Stads plan mot hemlöshet 2020-2022.

Tre uppdrag var inte formellt avslutade av fastighetsnämnden varför exploateringsnämnden föreslås avsluta dessa.

- Fastighetsnämnden får i uppdrag att ordna en markanvisningstävling under 2021 där låga klimatutsläpp är ett viktigt kriterium.

- Samtliga nämnder och bolag får i uppdrag att införa verksamhetsspecifika klimatmål som en del i det ordinarie uppföljningssystemet senast 2020. Målen ska vara baserade på att vi globalt uppnår 1,5-gradersmålet.
- Fastighetsnämnden, byggnadsnämnden, miljö- och klimatnämnden samt trafiknämnden får i uppdrag att föreslå en revidering av vägledningen för trafikbuller i planeringen så att den också omfattar buller vid förskolor och grundskolor i enlighet med stadsledningskontorets tjänsteutlåtande

I samband med ny organisation för stadsutveckling (NOS) gjordes en uppskattning kring vilka resurser som skulle hamna på respektive förvaltning. I samband med att den slutliga fördelningen blev klar så står det klart att medel om 5 miljoner kopplat till Taktisk planering på stadsbyggnadsförvaltningen återfinns i exploateringsförvaltningens budget. Ansvaret för frågan, och därmed bemanningen återfinns dock på Stadsbyggnadsförvaltningen. Berörda förvaltningar hemställer därmed till kommunstyrelsen om att justera kommunbidraget mellan nämnderna från år 2023 och framåt.

Som information till nämnden återfinns som bilaga 4 en uppföljning kring det trygghetsskapande och brottsförebyggande programmet som förvaltningen rapporterat in till Stadsledningskontoret.

Bedömning ur ekonomisk, ekologisk och social dimension

Rapporten beskriver i stora delar den ekonomiska dimensionen.

Bilaga 4 om trygghetsskapande och brottsförebyggande programmet berör i delar den sociala dimensionen.

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån den ekologiska dimensionen.

Samverkan

Ingen samverkan har skett

Bilagor

1. Delårsrapport per mars 2023
2. Uppföljning av exploateringsnämndens uppdrag
3. Uppföljning av det trygghetsskapande och brottsförebyggande programmet

Kristina Lindfors
Förvaltningsdirektör

Peter Kim
Avdelningschef



Delårsrapport mars 2023

Exploateringsnämnden

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	3
2	Väsentlig styrinformation till kommunledningen.....	4
2.1	Verksamhetens utveckling	4
2.1.1	Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling...	4
2.1.2	Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling	4
2.2	Kommunfullmäktiges budgetmål	5
3	Övrig uppföljning till kommunledningen.....	6
3.1	Utveckling inom personalområdet.....	6
3.1.1	Mått som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv	6
3.1.2	Analys av situationen inom HR-området.....	6
3.1.3	Systematiskt arbetsmiljöarbete.....	7
3.2	Ekonomisk uppföljning	7
3.2.1	Utfall till och med perioden	7
3.2.2	Prognos.....	8
3.2.3	Investeringsredovisning.....	9
3.2.4	Uppföljning av kommuncentrala poster som hanteras genom beslut av andra nämnder	13
3.2.5	Reavinster och Tomträtter	13
3.3	Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag	15
3.3.1	Åtgärder kopplade till energiförsörjningen	15
4	Styrinformation till nämnden.....	16

Bilagor

Bilaga 1: Bilaga 2 Uppdrag mars 2023

Bilaga 2: Uppföljning av nämndens uppdrag

1 Sammanfattning

Exploateringsnämnden bildades vid årsskiftet och har nu funnits i tre månader.

I stort har förvaltningen kunnat upprätthålla sina leverenser samtidigt som arbete har fått läggas på internt arbete för att skapa strukturer, arbetssätt och få rutiner på plats. Nya arbetssätt har också skaps kring den sammanhållna stadsutvecklingen tillsammans med övriga berörda stadsutvecklande förvaltningar och bolag.

Fortsatt generell hög framdrift i exploateringsprojekt. Bedömningen är att en inbromsning avseende bostadsbyggandet kommer ske under senare delen av året. Förvaltningen beaktar noggrant konjunkturen och andra omvärldsfaktorer som påverkar verksamheten.

Som bilaga till delårsrapporten finns en uppföljning av nämndens 32 uppdrag.

Personal

Förvaltningen har hittills en relativt låg sjukfrånvaro på 3,4 %. Det finns ett fortsatt behov av att bemanna den nya organisationen.

Ekonomi

I samband med ny organisation för stadsutveckling (NOS) gjordes en uppskattning kring vilka resurser som skulle hamna på respektive förvaltning. I samband med att den slutliga fördelningen blev klar så står det klart att medel om 5 miljoner kopplat till Taktisk planering på stadsbyggnadsförvaltningen återfinns i exploateringsförvaltningens budget. Ansvaret för frågan, och därmed bemanningen återfinns dock på Stadsbyggnadsförvaltningen. Berörda förvaltningar föreslår därmed respektive nämnd att hemställa till kommunstyrelsen om att justera kommunbidraget mellan nämnderna från år 2023 och framåt.

Driftresultatet för perioden uppgår till +14,9 miljoner kronor jämfört mot budgeterade 1,8 miljoner.

I helårsprognosen för nämnden bedöms att budgeten följs och är i balans vid årets slut.

Nämndens nettoinvesteringar för 2023 prognosticeras till cirka 350 miljoner kronor vilket är cirka 100 miljoner lägre än årets budget.

Årsprognosen avseende exploateringsinvesteringar visar på ett exploateringsnetto på minus 185 miljoner kronor. Det är cirka 300 miljoner lägre än årets budget. Avvikelsen beror främst på att budgeterade inkomster i flera projekt flyttas framåt i tiden till följd av rådande marknadsläge.

Osäkerheten i marknaden har ökat markant och bostadsproduktionen bromsar in kraftigt. Än så länge är inbromsningen inte lika kraftig för kontors- och verksamhetslokaler men förutsättningarna kan förändras snabbt.

Målet gällande exploateringsekonomi, att vara i balans under en rullande 10-årsperiod, uppfylls. På några års sikt ökar risken för bristande måluppfyllelse genom osäkerheten i marknaden.

Reavinster, resultat av markexploatering och tomträttsavgälden levereras in till kommuncentrala poster. Årsprognosen avseende resultat av tomträtter, reavinster och resultat av markexploatering uppgår till ca 1,6 miljarder kronor. Rapporterad prognos per mars avviker med 577 miljoner jämfört mot budget.

2 Väsentlig styrinformation till kommunledningen

2.1 Verksamhetens utveckling

2.1.1 Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall perioden 2023	Prognos helår 2023
Färdigställda bostäder	5365	5930	955	*
Bostäder i exploateringsprojekt med lagakraftvunna detaljplaner	24 400	22 200	22 200	
Bostäder i exploateringsprojekt med pågående detaljplan	22 000	21 300		
Exploateringsverksamheten ska över en rullande tioårsperiod vara i balans**	112%	114%		119%
Antal bostäder i positiva planbesked			340	1500
Antal småhus i positiva planbesked			110	500
Antal BmSS i positiva planbesked			16	150
Antal utbildningslokaler (förskola/ skola) i positiva planbesked			2 förskolor	2 skolor/ 9 förskolor
Antal hemlösa (vuxna & barn)	3161	3221	i.u	i.u

Mått är under uppbyggnad och kommer att utvecklas till delår augusti

*Prognos för helår 2023 kommer att redovisas för exploateringsnämnden i maj

**Redovisning över en rullande tioårsperiod där innevarande år är periodens sista år

Volym-, intäcks- och kostnadsutveckling

Mått	Utfall perioden jämfört med samma period föregående år	Prognos helår jämfört med helår föregående år
Resultat av reavinster	+27,1	-133,4
Resultat av markexploatering	+2,0	-119,9
Exploateringsbidrag**	+43,5	151,6
Resultat av tomträtter	+2,9	19,0

* mått är under utveckling

** Förändrad redovisningsprincip avseende exploateringsbidrag i enlighet med RKR 18 implementeras på förvaltningen från 2022.

2.1.2 Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

Inga väsentliga avvikelser finns att rapportera

2.2 Kommunfullmäktiges budgetmål

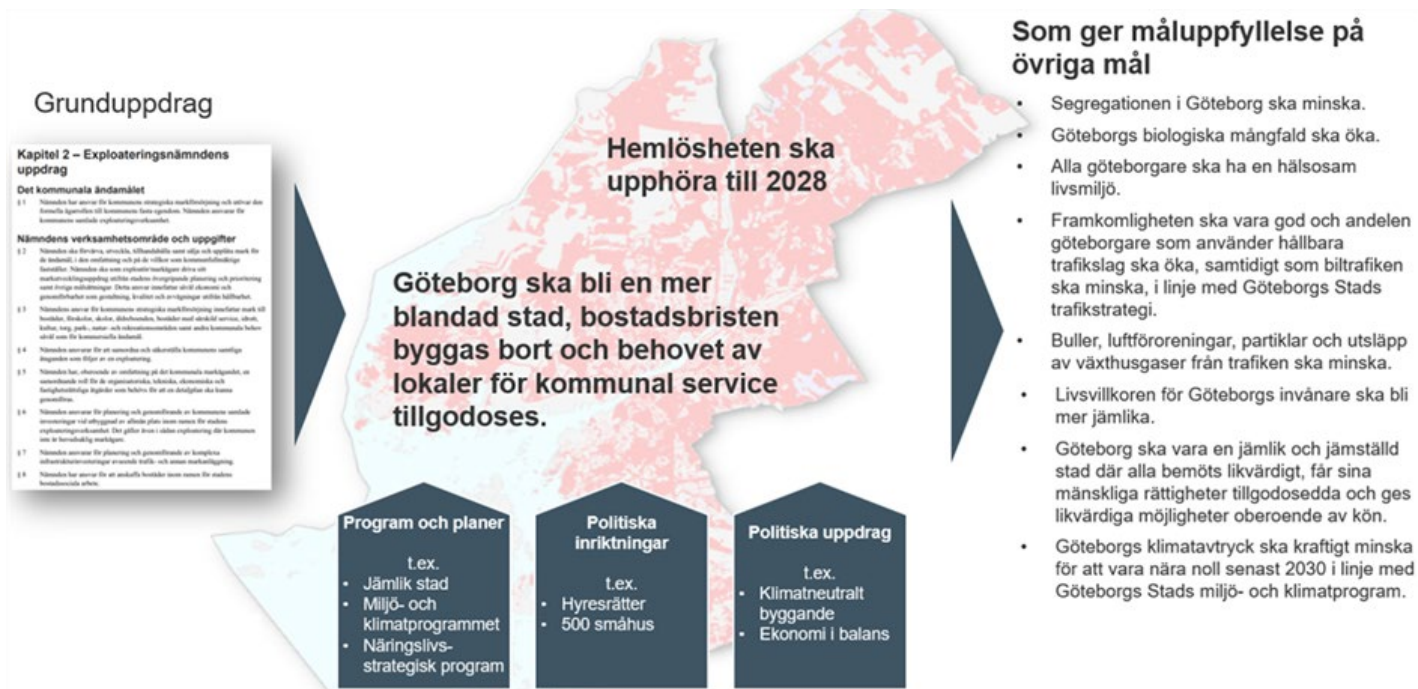
Hur har nämnder/styrelser tagit sig an målen i kommunfullmäktiges budget 2023?

Av kommunfullmäktiges 27 mål i budgeten berörs exploateringsnämnden av 14.

Nämnden är huvudansvarig för målet om att *"hemlösheten ska upphöra till 2028"*

Bilden nedan beskriver hur nämndens grunduppdrag förhåller sig till uppfyllelse av kommunfullmäktiges mål, politiska inriktning, politiska uppdrag och av kommunfullmäktige beslutade program och planer. Genom grunduppdraget har nämnden störst möjlighet att genom egna beslut påverka måluppfyllelse.

Exploateringsnämnden förväntas bidra till ett stort antal av kommunfullmäktiges mål och två av dessa; *"Göteborg ska bli en mer blandad stad, bostadsbristen byggas bort och behovet av lokaler för kommunal service tillgodoses"* och *"Hemlösheten ska upphöra till 2028"*, har en tydlig koppling till nämndens grunduppdrag. Förvaltningen anser därför att arbetet med dess mål bör prioriteras. Vid omhändertagandet av dessa mål samt det övriga grunduppdraget ska förvaltningen förhålla sig till beslutade program och planer, de inriktningar och uppdrag som fastslås i kommunfullmäktiges budet och därmed bidrar nämnden till måluppfyllelse även till övriga mål.



När det gäller de strategier och aktiviteter som förvaltningen behöver beskriva för att nå måluppfyllelse kommer förvaltningen att ta fram dessa i samverkan med övriga förvaltningar och nämnder som är ansvariga för respektive mål.

3 Övrig uppföljning till kommunledningen

3.1 Utveckling inom personalområdet

3.1.1 Mått som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv

	Aktuell period	Motsvarande period föregående år	Prognos 2023	Utfall 2022
Antal årsarbetare	94,3	i.u	i.u	i.u
Total sjukfrånvaro (%)	3,4	i.u	4	i.u
Antal förvaltningsexterna avgångar, tillsvidareanställda	5	i.u		
Antal förvaltningsexterna rekryteringar, tillsvidareanställda	18	i.u		
Förvaltningsextern personalomsättning (%)			10	i.u

Prognosen för sjuktal är utifrån en ambition att det i möjligaste mån inte ska förekomma någon högre grad av arbetsrelaterat sjukdom. Ett väl fungerande systematiskt arbetsmiljöarbete och tydlighet i roller och mandat ska bidra till låg sjukfrånvaro. Det finns utmaningar i att skapa goda organisatoriska förutsättningar när man sätter en ny organisation och nya arbetssätt och samarbeten över förvaltningsgränser ska etableras.

Det är relativt många förvaltningsexterna rekryteringar genomförda då den nya organisationen hade en del vakanser att hantera redan ifrån start.

3.1.2 Analys av situationen inom HR-området

Exploateringsförvaltningen är en ny organisation sedan årsskiftet. Våra medarbetare kommer ifrån olika organisationer och det pågår nu ett arbete med att implementera stadens HR-processer och att etablera nya gemensamma arbetssätt för att skapa tydlighet i roller och mandat för såväl chefer som medarbetare.

Samtidigt som vi är en ny organisation och behöver hitta våra former och etablera strukturer hanterar vi en löneöversyn, ett systematiskt arbetsmiljöarbete och vi utvecklar ett samverkansarbete. Det ställer stora krav på organisationens chefer att samtidigt som vi etablerar nya arbetssätt enligt den nya organisationens tankar även hantera vårt grunduppdrag enligt bestämda tidplaner.

Kompetensförsörjning och employerbranding är två områden som vi bland annat har fokus på. Vi har en del vakanser att bemanna i organisationen. Då vi befinner oss på en konkurrensutsatt marknad är det många gånger svårt att attrahera den kompetens vi söker. Det ställer stora krav på organisationen att inte vara fullt bemannad men ändå med höga krav på leverans. En utmaning är att samtidigt uppfattas som en attraktiv arbetsgivare med en god arbetsmiljö och bra organisatoriska förutsättningar för såväl ny som redan anställd kompetens.

Vi behöver säkerställa vår kompetensförsörjning på ett systematiskt sätt så att vi tidigt kan fånga organisationens behov. Samtidigt behöver vi bedriva ett aktivt,

samordnat och långsiktigt arbete för att attrahera, utveckla och behålla medarbetare.

3.1.3 Systematiskt arbetsmiljöarbete

Har ni genomfört den årliga uppföljningen av det systematiska arbetsmiljöarbetet? JA/NEJ

Nej, då förvaltningen är ny sedan 1 januari 2023 har en uppföljning av föregående år ej kunnat göras.

Har ni genomfört den årliga uppföljningen av aktiva åtgärder? JA/NEJ

Nej, då förvaltningen är ny sedan 1 januari 2023 har en uppföljning av föregående år ej kunnat göras.

3.2 Ekonomisk uppföljning

Resultatredovisning i sammandrag

Belopp i mnkr	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	107,6	128,1	-20,5		508,4	514,5	515,2	
Kostnader	-128,1	-161,7	33,6		-649,6	-655,7	-656,4	
Kommunbidrag	31,1	31,1	0,0		124,2	117,2	124,2	
Kommuninterna bidrag fördelade	4,3	4,3	0,0		17,0	17,0	17,0	
Kommuninterna bidrag specifik	0,0	0,0	0,0		0,0	7,0	0,0	
Resultat	14,9	1,8	13,1		0,0	0,0	0,0	
(Mnkr) N200 inkl tomträtter & reareultat	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	771,9	479,9	292,0		2 471,9	2 475,3	1 824,3	
Kostnader	-336,1	-198,7	-137,4		-1 001,8	-1 000,8	-930,9	
Kommunbidrag	32,9	32,9	0,0		131,5	124,5	131,5	
Kommuninterna bidrag reavinster och tomträtter	-458,1	-316,6	-141,5	-382,5	-1 618,6	-1 623,1	-1 042,0	-1 703,0
Kommuninterna bidrag fördelade	4,3	4,3	0,0		17,0	17,0	17,0	
Kommuninterna bidrag specifik	0,0	0,0	0,0		0,0	7,0	0,0	
Resultat	14,9	1,8	13,1		0,0	0,0	0,0	

Ny förvaltning sedan årsskiftet i flera fall finns inte utfall föregående år att redovisa. Översta delen av tabeller redovisar resultat exklusive reavinster och vidarefaktureringsansvar avseende projekt.

3.2.1 Utfall till och med perioden

Driftresultatet för perioden uppgår till 14,9 miljoner kronor jämfört mot budgeterade 1,8 miljoner.

Intäkterna är 291,9 miljoner högre för perioden än budgeterat varav 269,5 miljoner

avser reavinster.

Utan resultatpåverkan är intäkter och kostnader omkring 40 miljoner för höga. Det beror på hantering av upparbetade projektkostnader vid förflyttningar mellan förvaltningar i NOS. Rutinen för detta kommer att ses över under våren.

Bidrag för stabilitetsutredningar har budgeterats felaktigt då förvaltningen inte är markägare i projektet men delaktig som stadens representant och har en kontrollfunktion. Utan resultatpåverkan är intäkter och kostnader 18 miljoner lägre än budget.

Intäktsavvikelser i övrigt beror på lägre hyresintäkter på grund av volymminskning av kommunala kontrakt, minskade anvisningstal samt osäkra fordringar som inte kan vidarefaktureras.

Kostnaderna är 137,4 miljoner högre än budgeterat för perioden varav 128 miljoner avser reavinster. Minskade volymer och anvisningstal påverkar utfallet på kostnadssidan. Inga nya ansökningar om trygghetsbostäder har inkommit hittills i år. Vissa planerade åtgärder är under uppstart vilket innebär lägre kostnader för perioden än budgeterat. I övrigt så finns det viss eftersläpning från omorganisationen som fortfarande påverkar utfallet.

Totalt har 458,1 miljoner kronor levererats in till kommuncentrala poster för perioden. Mer detaljerad information finns under avsnitt 3.2.5 Reavinster och tomträtter.

3.2.2 Prognos

I helårsprognosen för nämnden bedöms att budgeten följs och är i balans vid årets slut.

Prognosen innehåller förändringar som påverkar både intäkter som kostnader men där resultatet förblir oförändrat. Det har budgeterats för en stabilitetsutredning där det antogs att vi skulle vara projektägare men det är privat markägare vilket innebär att vår roll blir bevakande. Detta innebär att intäkter och kostnader är för högt budgeterade men påverkar inte resultatet.

Verksamheten har en volymminskning av kommunala kontrakt samt förändrade anvisningstal från migrationsverket som innebär en volymminskning. Kostnaderna minskar dock inte lika mycket som intäkterna på grund av bundna avtal samt en ökning av osäkra kundfordringar som inte kan vidarefaktureras.

Förvaltningen redovisar ökade arrendeintäkter där nya och omförhandlade avtal tillkommit samt intäkter för stenbrytning. En överenskommelse gjordes under förra året med Prime Living som får en påverkan på kostnaderna i år då förvaltningen har en förpliktelse att återställa marken.

Kommunstyrelsen beslutade i mars om budgetjustering som för förvaltningens del innebär 7 miljoner i kommunbidragstillägg och avser medel för projektet Högvattenskydd.

Årsprognosen avseende resultat av tomträtter, reavinster och resultat av markexploatering uppgår till ca 1,6 miljarder kronor. Rapporterad prognos per mars avviker med 577 miljoner jämfört med budget mer detaljerad uppföljning finns under avsnitt 3.2.5 Reavinster och tomträtter.

3.2.3 Investeringsredovisning

3.2.3.1 Investeringar

År 2023

Belopp i mnkr	Årets ack utfall	Prognos helår	Budget helår	Avvikelse
Inkomster	103	295	431	-136
Utgifter	-46	-647	-895	248
varav reinvestering				
varav nyinvestering	-46	-647	-895	248
Investeringsnetto	57	-352	-464	112

Planperioden 2021-2025

Belopp i mnkr	Ack utfall 2021-2025	Prognos 2021-2025	Budget 2021-2025	Avvikelse
Inkomster	262	1 214	1 616	-402
Utgifter	-585	-3 649	4 685	1 036
varav reinvestering	-3	-3	-3	
varav nyinvestering	-320	-3 646	-4 682	1 036
Investeringsnetto	-323	-2 435	-3 069	634

Exploateringsnämndens investeringsbudget för planperioden 2021-2025 uppgår till 3 069 miljoner kronor netto. Planperiodens nettoprognos beräknas till 2 435 miljoner kronor, vilket är en minskning mot budgeterad nivå med 634 miljoner kronor (21 %).

Prognosen baseras på rapportering från pågående projekt samt beräkningar för kommande skeden och planerade åtgärder. I prognosen är det framför allt förskjutningar i tid i två projekt, Skeppsbron och Haga station, som står för avvikelsen mot budgeten för planperioden.

Erfarenhet från tidigare år visar att det inom en omfattande investeringsverksamhet uppstår oförutsedda avvikelser som har påverkan på framdriften av projekten. Det är också svårt att med säkerhet fördela kostnader på enskilda år. För att fånga denna avvikelse budgeteras och prognosticeras ett årligt avdrag med ca 20% av den samlade kommande investeringsvolymen för de namngivna projekten.

Ca 25% av utgiftsprognosen för perioden 2021-2025 är avsatta medel för strategiska och övriga fastighetsförvärv.

Vi har i år fått in inkomster från Trafikverket avseende återställande av ytor inom Västlänken deletapp Kvarnberget. Utgifterna förskjuts dock till åren 2024 och 2025.

Årets ack utfall är något lågt jämfört med prognosen för året. Tänka förvärv för året uppgår till ca 250 miljoner kronor och dessa beräknas ske under andra halvåret. Jubileumsparken ska vara klar i juni och där förväntas återstående utgifter komma i år. Frihamnen-Lindholmens entreprenad beräknas starta efter sommaren och järnvägsplanen för Lindholmen-Linné pågår för fullt där utfall kommer att komma under året.

Ack utfall för planperioden är också lågt gentemot prognosen för samma period, trots det schablonmässiga avdraget på 20% för de namngivna projekten. Prognosen för Kvilleleden är oförändrad till dess att ny information om fortsättningen kommer. Vår förväntan är att övriga projekt ska rulla på som det är tänkt i denna prognos.

Redovisning per område

Investeringsområde, mnkr	Årets utfall		Prognos helår		Budget helår		Prognos 2021-2025		Budget 2021-2025	
	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	Ink
Förvärv och markberedning	3,9		253,7	-	254,6	0,9	1 101,7	-	1 103,3	1,7
Övriga investeringar	1,4	85,7	21,4	89,7	35,6		259,4	89,9	160,0	
Namngivna projekt Exploateringsförvaltningen*	18,2	12,6	115,5	59,7	187,9	84,7	708,0	162,4	1 091,3	204,3
Namngivna projekt Koll 2035			-	-	5,0	5,0	20,0	20,0	65,0	55,0
Namngivna projekt Sverige förhandlingen	16,5		210,4	150,3	317,8	298,4	1350,7	956,4	1 527,5	1 027,1
Namngivna projekt VP*	6,0	4,7	60,2	47,1	55,5	42,4	413,2	227,0	518,1	327,9
Schablonavdrag 20% namngivna projekt			-77,2	-51,4			-448,3	-241,4		
Jubileumsparken*			62,9		39,0	-	244,0		220,2	

*Schablonavdraget på 20% i budgeten är ut fördelat på olika investeringsområden

Namngivna projekt

- Exploateringsförvaltningen

Prognosen för Haga station förskjuts framåt i tiden. Vi är beroende av Trafikverkets arbete med västlänken inom området och i dagsläget kan de inte presentera en ny tidsplan med anledning av deras uppsägning av avtalet med entreprenören AGN i Haga. Viss produktion på allmän platsmark kan påbörjas tidigare men projektet som helhet riskerar att bli försenat. Totalkostnaden för projektet i 2017 års värde är dock oförändrat.

- Sverigeförhandlingen

Citybuss Backastråket - Detaljplan Gåsagången har problem med skyfallsfrågan vilket riskerar att utbyggnaden av norra delen av Litteraturgatan och Skälltorpsvägen försenas. En del av prognosen flyttas mellan åren inom planperioden medan en del förskjuts till perioden efter 2025.

Citybuss Norra Älvstranden västra och nordvästra delen - Älvstranden har exploateringsplaner för delar av området vilket påverkar utformningen. Mer samordning krävs med Älvstranden och för att underlätta arbetet framöver har etapp 1 har delats upp i två delar. Den del som berör både oss och Älvstranden kommer byggas senare därav sjunker utgiftsprognosen under planperioden, för att sedan öka igen i nästa planperiod.

- Namngivna projekt VP

Trafikverkets projekt vid Korsvägen är försenat vilket påverkar när vi får tillgång till marken och kan utföra våra projekt inom området. Del av prognosen 2025 är framflyttad till efter planperioden.

Projektet Kvilleleden är i denna prognos oförändrad mot budget. Inväntar beslut från Trafikverket om en eventuell förändring av deras projekt Lundbyleden.

Under 2023 planeras förstudiearbetet att pågå kring Bangårdsförbindelsen. Stadsbyggnadsförvaltningen har för avsikt att lyfta ett inriktningsbeslut till stadsbyggnadsnämnden som går vidare till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige för beslut. Ett inriktningsbeslut bedöms preliminärt kunna fattas under våren 2024

Fördyringen inom *Jubileumsparken* beror främst på årliga prisökningar sedan 2018 då budgeten fastställdes.

3.2.3.2 Exploateringsinvesteringar

Belopp i mnkr	Årets utfall	Prognos helår	Budget helår	Ack utfall 2021-2025	Prognos 2021-2025	Budget 2021-2025
Exploatering						
Exploateringsinkomster	420	1 450	1 925	2 962	11 020	10 978
Kvartermarksutveckling	-33	-750	-770	-667	-2 770	-2 827
Exploateringsfinansierad allmän plats	-129	-670	-850	-1 096	-4 200	-4 229
Skattefinansierad allmän plats	-20	-215	-190	-136	-730	-675
Exploateringsutgifter	-182	-1 635	-1 810	-1 899	-7 700	-7 731
Årligt exploateringsnetto	238	-185	115	1 063	3 320	3 247
VA-utbyggnad (exploatering)						
Inkomster anslutningsavgifter	20	75	60	148	366	309
Utgifter utbyggnad	-7	-140	-191	-165	-558	-905
Utbyggnadsnetto	13	-65	-129	-17	-192	-596

Kretslopp- och vattennämnden har för 2023 tagit en reviderad budget mot KF's beslutad budget där nettobudgeten för året är -58 miljoner kronor.

Nettoprognosen för 2023 visar på ett lägre netto än vad som är budgeterat. Det beror framför allt på att inkomsterna i flera projekt har skjutits framåt i tiden som en konsekvens av rådande marknadsläge.

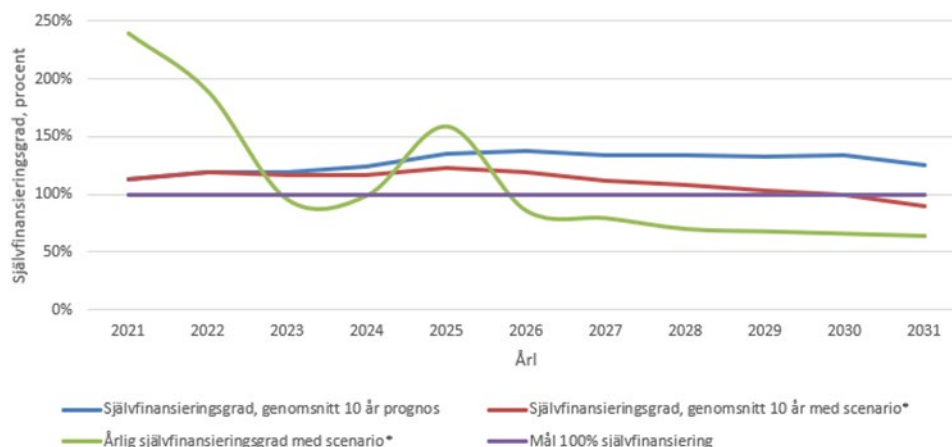
Nettoprognosen för planperioden, 2021-2025, visar dock på ett överskott om ca 3 320 miljoner kronor vilket är en avvikelse mot budget på ca +70 miljoner. Projekt med verksamhetsfokus, som nya polishuset på Smålandsgatan, verksamhet norr om Stenebyvägen (Volvo Tuve) samt verksamheter vid Sörredsvägen, bidrar starkt till att prognosen för planperioden visar positiva siffror.

I de bostadsprojekt där försäljningsavtal finns räknar vi med att dessa säljs men att de sedan byggs inom en närtid är osäkert. Vi ser en stor risk att marknadsläget påverkar vår leverans av bostäder framöver.

Självfinansieringsgraden

Förvaltningen bedömer att nämnden kommer att klara målet om självfinansiering under de närmast kommande åren. Detta mot bakgrund av starka ekonomiska resultat de senaste åren och att pågående verksamhetsinriktade projekt fortsatt går bra. Men med tanke på nuvarande marknadsläge och den ökade osäkerheten, är det svårt att förutsäga hur vår självfinansieringsgrad kommer att påverkas framöver.

Prognos för självfinansieringsgrad rullande 10 år, pågående exploateringsprojekt samt tillkommande projekt med en 100% självfinansiering från 2028, exkl Älvstaden



Utifrån scenarier om fortsatta kostnadsökningar och lägre försäljningsinkomster bedömer förvaltningen att exploateringsverksamheten får svårigheter att uppnå målet om en självfinansieringsgrad över rullande 10 år runt år 2029. Det förutsätter dock att portföljen fylls på med projekt, där varje enskilt projekt har en självfinansiering på minst 100%. Förvaltningens portfölj med projekt i tidiga skeden, där vi sökt och fått positivt planbesked men där projekten ännu inte har börjat med detaljplanarbetet, visar på ett positivt nettoresultat.

I grafen ovan är projekten som ingår i Älvstaden exkluderade. Förvaltningen har från årsskiftet ett portföljansvar för Älvstaden och avser att återkomma med hur uppföljningen av den portföljen kommer att hanteras.

3.2.3.3 Analys av investerings- och exploateringsverksamheten med anledning av omvärldsläget

Den ekonomiska situationen i Sverige och omvärlden har försämrats kraftigt på kort tid.

Pandemin påverkade varuförsörjningen genom leveransstörningar vilket medförde ökade transport- och varupriser globalt. Rysslands invasion av Ukraina innebär att energipriser och kostnader för konstgödsel samt spannmål m.m. ökade mycket kraftigt.

Inflationen har därmed ökat rejält och Sverige påverkas ytterligare av en försvagad krona.

För att minska inflationen har riksbankerna i USA, EU och Sverige inlett kraftiga ränteökningar. Ränteökningarna påverkar enskilda bostadsköpare men också exploatörernas möjlighet att finansiera nyproduktion.

Sammantaget har detta ökat osäkerheten väsentligt i marknaden och priser på bostäder och mark har sjunkit.

Intresset för köp av nyproducerade lägenheter samt produktion av bostäder har fallit mycket kraftigt på kort tid.

Exploatörerna har svårt att få ihop kalkylerna med fallande försäljningspriser och ökade produktionskostnader för bostäder samt allmän plats. Köparna uteblir samtidigt och vill inte längre köpa på ritning. Det innebär att projekt inte startas

alternativt skjuts fram.

Förvaltningen får förfrågningar från exploatörer om att ombilda bostadsrätter till hyresrätter, senareläggning av byggstartar, återlämnande av markanvisningar samt har svårigheter att komma överens om bygggrättspriser.

Efterfrågan på kontors- och verksamhetslokaler i Göteborg är fortsatt god. En snabb konjunkturförsämring skulle påverka efterfrågan negativt. I prognosen förutsätts en fortsatt god efterfrågan på lokaler.

Kraftiga prisökningar i nämndens egna investeringar kan påverka kommande investeringsutrymme, framdrift och prioritering av projekt.

Förvaltningen ser en stor sannolikhet för lägre bostadsproduktion de kommande åren men behöver ha en fortsatt hög planerings- och utbyggnadstakt för att vara väl rustade vid en återhämtning i marknaden.

En långvarig nedgång i bostadsproduktionen riskerar att påverka självfinansieringsgraden i exploateringar negativt.

3.2.4 Uppföljning av kommuncentrala poster som hanteras genom beslut av andra nämnder

Kommuncentral post (Belopp i mnkr)	Utfall perioden	Prognos helår	Budgeterat belopp helår
Beredskap för ökade kostnader för temporära bostäder	1450	17000	17000
Högvattenskydd	1750	7000	7000

Nämndens nettokostnader för nyanlända beräknas uppgå till 20,2 miljoner kronor vilket är högre än de kommuncentralt avsatta medel (17 miljoner) som nämnden har rekviderat. I mars beslutade Kommunstyrelsen om tilldelning av medel avseende högvattenskydd. Exploateringsnämnden tilldelas 7 miljoner för uppdraget med högvattenskydd vilket medförde budgetjustering av kommunbidrag.

3.2.5 Reavinster och Tomträtter

(Mnkr)	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Reavinster	80,4	74,5	+5,9	53,3	100,0	100,0	100,0	233,4
Resultat av markexploatering	226,2	134,0	+92,2	224,2	500,0	500,0	500,0	619,8
Exploateringsbidrag	43,5	0,0	+43,5	0,0	581,1	581,1	0,0	429,6
Resultat av tomträtter	108,0	108,1	-0,1	105,0	430,2	442,0	442,0	420,2
Summa reavinster inlevereras kommuncentralt	458,1	316,6	141,5	382,5	1611,3	1599,1	1020,2	1681,9

Reavinster, resultat av markexploatering och tomträttsavgälden levereras in till kommuncentrala poster. Nedan följer en kort rapportering per post.

Reavinster

Rearesultatet uppgår för perioden till 80,4 miljoner, en avvikelse på + 5,9 mnkr och beror på att budgeten är svårperiodiserad.

Helårsprognosen för resultat av reavinster är oförändrad mot budget, 100 miljoner

kronor. Utfallet kan bli väsentligt högre, en tomträtthavare som önskat friköpa har accepterat offerten om ca 175 mnkr. I dagsläget finns dock inget undertecknat avtal och beloppet är inte med i prognosen.

Resultat av markexploatering

Resultatet av markexploatering består av försäljningsintäkter minus kostnaden för förvärv och iordningställande av kvartersmark i säljbart skick.

Resultatet för perioden är intäkter på 370 miljoner kronor och kostnader för iordningställande av mark på 144 miljoner kronor vilket ger ett resultat på 226 miljoner kronor. Avvikelsen beror på hur försäljningarna är periodiserade i budget och där framflyttning av större försäljningar påverkar utfallet.

Helårsprognosen för resultat av markexploatering bedöms vara oförändrad mot budget, 500 miljoner.

Den totala försäljningsintäkten bedöms i prognosen uppgå till ca 1,2 miljarder kronor mot 700 miljoner kronor i budgeten och utgiften för iordningställande av kvartersmarken till 270 miljoner kronor mot 200 miljoner kronor i budgeten. Händelser i omvärlden som kan påverka utfallet av prognosen är bland annat den ökade inflationen och ökad osäkerhet i marknaden vilket riskerar att förväntade försäljningar skjuts upp eller uteblir.

Exploateringsbidrag

I budgeten fanns inte resultatet av årets exploateringsbidrag med eftersom beslut om hanteringen inte var klart vid tillfället när budgetunderlaget lämnades in. Intäkten från exploateringsbidrag i år bedöms till ca 580 miljoner kronor. Ca 400 av dem beräknas komma från projektet Norra Masthugget, väster om Järnvägsgatan. Det finns en osäkerhet om hur mycket som hinner upparbetas och faktureras under året. I övrigt fördelar sig exploateringsbidragen över ett 50-tal projekt vilket innebär ett snitt på ca 12 miljoner kronor per projekt. Prognosen är svår att periodisera eftersom den beror av arbetstakten och när vi får kostnadsfakturer. Utfallet för perioden är ca 43 miljoner kronor.

Tomträtter

Resultatet av tomträttsverksamheten uppgår för perioden till 108,0 miljoner kronor, en avvikelse på -0,1 miljon.

Prognosen för tomträttsverksamheten är 4,5 miljoner lägre än budgeterat, 442 miljoner kronor. Ett antal tomträtter ligger i domstol, dessa är varken med i budget eller prognos då processerna bedöms bli utdragna och inga avgöranden beräknas komma i år. Avvikelsen beror på att det efter budgettillfället har tillkommit fler både stämda och friköpta tomträtter. Tomträtter i domstol ger endast nu löpande avgäld, dvs enligt tidigare avtal. Lagakraftvunna domar väntas först 2025. Den retroaktiva differensen mellan yrkad ny avgäld och löpande avgäld för stämda tomträtter uppgår per mars till 66 mnkr.

För närvarande handläggs i mark- och miljödomstolen cirka 70 mål rörande omreglering av tomträttsavgäld. Huvuddelen av målen gäller flerbostadshus där kommunens yrkande grundar sig på den av kommunfullmäktige beslutade avgäldsmodellen. Några mål gäller komplement till flerbostadshus såsom parkering och värmecentral. I några mål är upplåtelseändamålen andra, exempelvis sjukhus, skola, hotell och industri.

I takt med att avgäldsperioderna närmar sig sina slutpunkter tillkommer löpande nya avgäldsmål.

Den huvudsakliga tvistefrågan i målen är vilken avgäldsrenta och vilken metod för fastställande av räntan (realränte- eller direktavkastningsmetoden) som ska användas. Bevisningen från båda sidor i processerna är omfattande, vilket gör att processerna blivit utdragna. Intill dess att utgången är klar debiteras den hittills utgående tomträttsavgälden. Vår bedömning är att kommunen i majoriteten av målen har goda möjligheter att nå framgång med yrkade avgälder.

3.3 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

3.3.1 Åtgärder kopplade till energiförsörjningen

- 3.3.1.1 Samtliga nämnder och bolag får i uppdrag att förbereda och genomföra energieffektiviserande och energibesparande åtgärder i syfte att minska energiförbrukningen och effektbehovet inför vintern 2022/23.

Hur har nämnden/styrelsen informerats om uppdraget och dess genomförande?

Den nyinrättade exploateringsnämnden har hittills inte informerats om uppdraget eller vidtagna åtgärder.

Hur säkerställer ni att arbetet med planerade och redan genomförda åtgärder fortgår i verksamheten efter projektets avslut?

Informationsinsatser till våra personalgrupper ska fortgå för att medvetandegöra samt identifiera ytterligare insatser i kontorsmiljöer och arbetsplatser.

Vid ett scenario där steg 3 åtgärder enligt åtgärdstrappan i vägledningen (framtagen i projektet) kan behöva vidtas, hur ser beslutsgången ut för att kunna agera?

Åtgärder som kan antas ge en större verksamhetspåverkan lyfts och prioriteras i förvaltningens ledningsgrupp.

4 Styrinformation till nämnden

Exploateringsnämnden bildades vid årsskiftet. Detta är nämndens första uppföljning.

Under första kvartalet har stort fokus varit på att skapa strukturer, arbetssätt och få rutiner på plats. I stort har förvaltningen kunnat upprätthålla sina leveranser samtidigt som mycket arbete har fått läggas på internt arbete.

Nya arbetssätt har också skaps kring den sammanhållna stadsutvecklingen tillsammans med övriga berörda stadsutvecklande förvaltningar och bolag.

I nämndens budget beskrevs övergripande hur förvaltningen avser att omhänderta grunduppdraget samt de olika målen. Utifrån den beslutade budgeten har sedan arbetet fortsatt med att ytterligare bryta ner budgeten på avdelnings- och enhetsnivå. I delårsrapport per augusti kommer en uppföljning att göras av förvaltningens verksamhet och mål.

Fortsatt generell hög framdrift i exploateringsprojekt. Bedömningen är att en inbromsning avseende bostadsbyggandet kommer ske under senare delen av året. Förvaltningen beaktar noggrant konjunkturen och andra omvärldsfaktorer som påverkar verksamheten. En samlad redovisning kommer att presenteras i nämnden i maj kopplat till konjunktur och omvärld.



Uppdrag Exploateringsnämnden mars 2023

Exploateringsnämnden

Uppdragen redovisas utifrån fyra kategorier:

- Uppdrag från KF budget
- Uppdrag från KF/KS
- Exploateringsnämndens uppdrag
- Tidigare uppdrag för Fastighetsnämnden

Uppdragen redovisas utifrån status:

- Ej påbörjad
- ▶ Pågående
- ⏸ Pågående med avvikelse

Uppdrag KF Budget 2023

Uppdrag från KF/KS	Status	Slutdatum	Kommentar
Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med socialnämnderna införa riktlinjer för att nyanlända som anvisas enligt boställningslagen i högsta möjliga mån ska erbjudas boendelösningar i de primärområden som har högst socioekonomisk status och hög andel invånare med svenska som modersmål. Barnfamiljer som anvisats genom boställningslagen ska erbjudas mer långsiktiga boställningsvillkor, med möjlighet till fasta kontrakt.	 Pågående	2023-12-31	Förvaltningen erbjuder inte nyanlända enligt boställningslagen genomgångsbostäder i så kallade utsatta områden. Genomgångslägenheterna har en relativt jämn geografisk spridning över staden, varav Nordost har minst i antal. Förvaltningen anser att uppdraget tillgodoses men kommer noga följa utvecklingen vid anvisning i de geografiska områdena. Förvaltningen avser att ta fram riktlinjer för att barnfamiljer som anvisats genom boställningslagen ska erbjudas mer långsiktiga boställningsvillkor med möjlighet till fasta kontrakt. Detta görs i samverkan med socialförvaltningar och etableringsenhet. Ett underlag för beslut kommer att presenteras för nämnden under våren 2023.
Exploateringsnämnden får i uppdrag att påskynda byggnationen av den beslutade gång- och cykelbron.	 Pågående	2023-12-31	Genförandestudie för gång- och cykelbron är upphandlad och startad. Dessutom pågår uppstart av erforderlig detaljplan samt tidskritiska tillståndprocesser. För närvarande genomförs också en noggrann tidsplaneanalys för att besvara frågan om möjligheter att påskynda projektet. Resultatet av denna kommer att presenteras i exploateringsnämnden under våren.
Exploateringsnämnden får i uppdrag att vid markanvisningar ställa krav på klimatneutralt byggande och användning av återbrukat byggmaterial.	 Pågående	2023-12-31	Förvaltningen kommer under 2023 ställa upp kriterier och kravställa på klimatneutralt byggande och användning av återbrukat byggmaterial.
Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med AB Framtiden skapa nya platser för egen odling och tillsammansodling.	 Pågående	2023-12-31	Förvaltningen kommer under 2023 starta upp flera projekt med egen- och tillsammansodling. Under året har förvaltningen färdigställt en tillsammansodling i Utby samt påbörjat en i Skogome.
Exploateringsnämnden får i uppdrag att föreslå lämpliga placeringar för tillfälliga bostäder på ytor där det för tillfället inte är möjligt att bygga permanenta bostäder.	 Pågående	2023-12-31	Förvaltningen kommer utveckla ett samarbete med stadsbyggnadsförvaltningen för en långsiktig planering för områden där tillfälliga bostäder ska kunna uppföras.
Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med stadsbyggnadsnämnden genomföra en tilläggsutredning till Göteborgs Utvidgade Innerstad i syfte att öka produktionen av småhus och radhus enligt trädgårdsstadens principer och för att möjliggöra en årlig byggnation av 500 småhus.	 Pågående	2023-12-31	Förvaltningen planerar att, i samverkan med stadsbyggnadsnämnden, genomföra en tilläggsutredning till Göteborgs Utvidgade Innerstad i syfte att öka produktionen av småhus.
Exploateringsnämnden får i uppdrag att ställa krav på privata fastighetsägare att förmedla tillkommande hyresrätter genom BoPlats inom ramen för markanvisningsprocessen.	 Pågående med avvikelser	2023-12-31	Exploateringsförvaltningen pauser införandet av att ställa krav på privata fastighetsägare att förmedla tillkommande hyresrätter genom Bo Plats inom ramen för markanvisningsprocessen till dess att hemställan har behandlats av kommunfullmäktige. (Enligt beslut i exploateringsnämnden 2023-03-27)

Uppdrag från KF/KS	Status	Slutdatum	Kommentar
Exploateringsnämnden får i uppdrag att ställa krav inom ramen för markanvisningsprocessen på att privata fastighetsägare ska överlåta i snitt 12,5 procent av nytt bostadsbestånd till sociala ändamål. Målet är att nya sociala kontrakt ska vara utspridda över hela Göteborg, och endast i undantagsfall förekomma i utsatta områden.	 Pågående	2023-12-31	Förvaltningen kommer ställa krav på att privata fastighetsägare ska överlåta i snitt 12,5 % av nytt bostadsbestånd till sociala ändamål. Endast i undantagsfall i utsatta områden.
Exploateringsnämnden får i uppdrag att säkerställa och löpande följa upp att stadsplaneringen har en balans i ekonomin. Exploateringsprojekt ska eftersträva ett positivt ekonomiskt resultat. Enskilda projekt kan tillåtas uppvisa negativt ekonomiskt resultat om det finns goda skäl för detta.	 Pågående	2023-12-31	Förvaltningen har en modell för portfölj- och projektstyrning som ska säkerställa en ekonomi i balans för de exploateringsprojekt som nämnden har budgetansvar för. Genom lägesrapportering och systematisk projektuppföljning följs exploateringsekonomin kontinuerligt upp. På en aggregerad portföljnivå sker en samlad uppföljning av exploateringsekonomin för att säkerställa att den är i balans och har en självfinansieringsgrad på 100% över rullande 10 års perioder. Övergripande risker för portföljen är konjunkturläget som kan påverka byggkostnader för allmän plats samt minskade intäkter vid försäljning av mark. Kommande projektutvecklingar behöver beakta osäkerheter i portföljen för att säkerställa en ekonomi i balans.
Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med stadsbyggnadsnämnden, stadsfastighetsnämnden och idrott- och föreningsnämnden säkerställa att plats och ytor bereds för kommunal service i all framtida planering, inklusive som delar av funktionsblandade fastigheter.	 Pågående	2023-12-31	Förvaltningen kommer i samverkan med stadsbyggnadsförvaltningen och idrott- och föreningsförvaltningen arbeta för att säkerställa plats och ytor för kommunal service i framtida planering.
Exploateringsnämnden får i uppdrag att skyndsamt stoppa försäljningen av stora Varholmen.	 Pågående	2023-12-31	Uppdraget föreslås avslutas i samband med delår mars Försäljningen är genomförd och köpekontrakt tecknades 2022-11-21
Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med Business Region Göteborg säkerställa att det finns lämplig mark tillgänglig för industri- och logistikverksamhet, exempelvis genom förtätning av befintliga industriområden.	 Pågående	2023-12-31	Förvaltningen planerar att projektutveckla för industri- och logistikverksamhet under 2023.
Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med Business Region Göteborg stödja gröna näringar i syfte att öka stadens självförsörjningsgrad. I uppdraget ingår att tillskapa nya platser för kommersiell odling.	 Pågående	2023-12-31	Förvaltningen kommer i samverkan med Business Region Göteborg stödja gröna näringar i syfte att öka stadens självförsörjningsgrad. Fokus på arbetet ligger på att synkronisera befintliga tjänster och utveckla dessa för att bättre passa målgruppen gröna näringar samt öka måluppfyllelsen av uppdraget. Utifrån en gemensam workshop har en kartläggning, klustring och prioritering gjorts. Exempel på aktiviteter som ska genomföras är exempelvis bevakningsdammar på jordbruksmark, investeringar i infrastruktur på stadens jordbruksmark samt stötta gröna företag att växa och skala upp.

Uppdrag från KF/KS	Status	Slutdatum	Kommentar
Alla nämnder och styrelser får i uppdrag att stärka de organisatoriska förutsättningarna för första linjens chefer och genomföra utbildningar om tillitsbaserat ledarskap.	 Pågående	2023-12-31	Det pågår en inventering av exploateringsförvaltningens chefers utbildningsnivå inom tillitsbaserat ledarskap men även en planering för att genom insatser stärka de organisatoriska förutsättningarna för första linjens chefer.
Alla nämnder och styrelser får i uppdrag att arbeta för att andelen arbetade timmar som utförs av timanställda inte överstiger fem procent.	 Pågående	2023-12-31	Förvaltningen bevakar andelen arbetade timmar som utförs av timanställda så att de inte överstiger fem procent.
Alla nämnder och styrelser får i uppdrag att aktivt arbeta med hållbarhetsperspektiven i budget- och uppföljningsprocesser. Detta gäller även jämställdhetsperspektivet och framför allt i investeringsbudgetar.	 Pågående	2023-12-31	Exploateringsförvaltningen har påbörjat planering och organisering av arbetet med att omhänderta målsättningar och strategier från reglementet, kommunfullmäktiges budget, samt de planer och program som ska beaktas och implementeras i verksamheten. De högst prioriterade programmen i detta arbete är jämlik stad, miljö- och klimatprogrammet, samt näringslivsstrategiska programmet. Under våren kommer organisering av verksamheten, samt fastställande av rutiner och arbetssätt tas fram med målsättningen att arbetet ska kunna implementeras under hösten.

Uppdrag från KF/KS

Uppdrag från KF/KS	Status	Slutdatum	Kommentar
Exploateringsnämnden får i uppdrag att samordna genomförandet av Göteborgs Stads plan mot hemlöshet 2020-2022.	 Pågående	2023-12-31	Uppdraget föreslås avslutas i samband med delår mars En slutrapport redovisas i Exploateringsnämnden den 27 mars 2023. Planens samtliga 15 åtgärder är slutförda. I planen anges mål om att minska hemlösheten med minst 20 procent. Den senaste kartläggningen (april 2022) visar att hemlösheten har minskat 36 procent. Även mål om att minska den akuta hemlösheten har förverkligats. Årets kartläggning visar det lägsta antalet hushåll, vuxna och barn i akut hemlöshet sedan 2015.
Exploateringsnämnden, ihop med övriga planerande nämnder och berörda bolag, får i uppdrag att redovisa andra planer som ekonomiskt väger upp prognostiserat underskott i Skeppsbroplanen. Återrapportering av uppdraget ska ske till kommunstyrelsen senast 31 mars 2021.	 Pågående	2023-12-31	Uppdraget pågår och beräknas redovisas hösten 2023
Älvstranden Utveckling AB, tillsammans med framförallt exploateringsnämnden och kommunstyrelsen får i uppdrag att genomföra: - Kvarteret Redaren, exklusive Kinesiska muren, ska exploateras via gällande avtal med Förvaltnings AB Framtiden där intäktsoptimering enligt underlaget på 40 mnkr ska eftersträvas. - Fastigheten Kinesiska muren ska intäktsoptimeras, och det alternativ som ger bäst ekonomisk intäkt för staden ska väljas. - Den ändrade upplåtelseformen enligt tjänstutlåtandet för programmet från hyresrätter till bostadsrätter ska kvarstå. (exklusive kvarteret Redaren som går till Förvaltnings AB Framtiden för exploatering av hyresrätter). - Triangeltomten exploateras enligt den nya inriktningen i tjänsteutlåtandet för att intäktsoptimeras. - Även byggrätten på Skeppsbropiren ska utredas om den kan exploateras, likt vad som beskrivs i PM alternativt utförande Skeppsbron, för att intäktsoptimeras likt Triangeltomten.	 Pågående	2023-12-31	Uppdrag har övergått från Fastighetsnämnden till exploateringsnämnden enligt KS beslut Samtliga punkter hanteras i huvudprogram Skeppsbron inom Älvstaden och kommer att redovisas successivt i nämnder, styrelser och KS/KF.
Exploateringsnämnden får i uppdrag att utreda och redovisa hur nämnden ur markägarrollen kan bidra till att åtgärder genomförs vid de befintliga skjutbanorna så att bullerstörning från verksamheten minskar.	 Pågående	2023-12-31	Uppdrag har övergått från Fastighetsnämnden enligt KS beslut. Förvaltningen har tagit fram en redovisning över befintliga skjutbanor. Det finns i dagsläget 6 skjutbanor på kommunens mark. Förvaltningen upplåter marken via arrendeavtal. Det är arrendatorns uppgift att genomföra de åtgärder som är nödvändiga enligt myndighetskrav för att minska bullerstörning från verksamheten. Vid avtalsförändringar finns möjligheter att kravställa angående bulleraspekten.

Uppdrag från KF/KS	Status	Slutdatum	Kommentar
Exploateringsnämnden, i ny organisation för stadsutveckling, i samverkan med stadsmiljönämnden får i uppdrag att återkomma med en redovisning av den samlade ekonomiska bilden till kommunstyrelsen, senast 2024.	 Ej påbörjad	2023-10-27	Uppdraget avser att utreda ett ändamålsenligt ägar- och förvalterskap av Göteborgs kajer. Förvaltningen utreder hur uppdraget ska omhändertas
Exploateringsnämnden får i uppdrag att redovisa hur många intressenter det funnits kring att köpa stadens jordbruksmark samt motivering till utfallet av eventuella förfrågningar.	 Pågående	2023-01-31	Förvaltningen kommer under året återkomma till exploateringsnämnden samt kommunstyrelsen med en redovisning av antalet intressenter som efterfrågat friköp samt en redovisning av vad som försvårar friköp, exempelvis försäljningsbelopp. Det har även fattats politiska beslut om att staden inte ska avyttra mark med reservatsföreskrifter. (En stor del av jordbruksmarken omfattas av reservatsföreskrifter.)
Göteborgs Stads nämnder och styrelser får i uppdrag att analysera klimateffekternas påverkan och konsekvenser för sin verksamhet, samt identifiera och nominera åtgärdsbehov till stadens kommande klimatanpassningsplan. Uppdraget ska återrapporteras till kommunstyrelsen senast kvartal 3 2023.	 Pågående	2023-12-31	Exploateringsförvaltningen har påbörjat arbetet med att ta fram ett ändamålsenligt miljöledningssystem för verksamheten och kommer under året att genomföra en miljöutredning vilket innefattar analys av klimateffekternas påverkan och konsekvenser för verksamheten och därefter ta fram en plan för åtgärder kopplat till miljö- och klimatpåverkan.
Exploateringsnämnden ges i uppdrag att vid utredning om avyttring av kommunägda bebyggda fastigheter särskilt beakta möjligheten att konvertera byggnadens användning för studentbostäder före avyttring.	 Ej påbörjad	2023-12-31	Förvaltningen utreder hur uppdraget ska omhändertas
Samtliga nämnder och bolag får i uppdrag att, utifrån rapporten, ta fram konkreta åtgärder i syfte att minska administrationen. Uppdraget ska återredovisas i respektive nämnd/bolag.	 Pågående	2023-12-31	En första redovisning har gjorts i samband med verksamhetsnomineringarna. Slutredovisning under hösten.

Uppdrag från Exploateringsnämnden

Uppdrag	Status	Slutdatum	Kommentar
Utredda möjliga besparingar i stadens projekt Haga station (EN 20230227)	 Pågående	2023-05-22	Analys av besparingsmöjligheter pågår och resultatet av uppdraget kommer att redovisas i exploateringsnämnden i maj månad.
Fortsatt hantering av projektet Barnfamilj med korttidsavtal (EN 20230227)	 Pågående	2023-12-31	Exploateringsnämndens beslut om fortsatt hantering av projektet Barnfamilj med korttidsavtal är överklagat till förvaltningsrätten. Förvaltningen förbereder utskick till berörda hushåll med information om beslut, överklagande och vad som fodras för att ta över befintligt hyresavtal. Det sker ingen överlåtelse av befintligt hyresavtal förrän dom har meddelats av förvaltningsrätten. Hushåll som tidigare sagts upp för avflytt under perioden 230228 t o m 230630 har i nuläget fått framflyttad avflyttningsdag för att förvaltningen ska kunna pröva hushållen utifrån exploateringsnämndens beslut. Om inte dom har meddelats innan besittningsskydd inträder sägs hushåll upp för avflyttning. Exploateringsnämndens beslut innebär att barnfamiljer som inte ordnat annan bostad under projektiden ska ges möjlighet att ta över befintligt hyresavtal under vissa i beslutet angivna förutsättningar. När exploateringsnämnden erhållit efterfrågat underlag av respektive hushåll, och ställda kriterier bedömts uppfylla, underrättas Förvaltnings AB Framtiden för att bolaget ska kunna ingå hyresavtal med hushållet. Detta innebär att exploateringsnämnden efter att ha lämnat underrättelse om hushållet till Förvaltnings AB Framtiden inte längre har möjlighet att rätta verkställigheten av sitt beslut. Den omständigheten kan därför tala emot att exploateringsnämnden ska verkställa sitt beslut innan det vunnit laga kraft. Överklagandet med yrkandet att nämndens beslut ska upphävas baseras huvudsakligen på att beslutet skulle strida mot den kommunala likställighetsprincipen och diskrimineringslagen. Vidare har klaganden yrkat inhibition, innebärande att förvaltningsrätten förordnar att beslutet tills vidare inte får verkställas. Förvaltningsrätten har i beslut 2023-03-16 avslagit inhibitionsyrkandet.
Lägesbeskrivning om rådande byggkonjunktur (EN20230130)	 Pågående	2023-05-22	Uppdraget kommer att återrapporteras i exploateringsnämnden den 2023-05-22.
Inget krav på förmedling genom BoPlats (EN20230227)	 Pågående med avvikelse	2023-12-31	Exploateringsförvaltningen pausar införandet av att ställa krav på privata fastighetsägare att förmedla tillkommande hyresrätter genom Bo Plats inom ramen för markanvisningsprocessen till dess att hemställan har behandlats av kommunfullmäktige. (Enligt beslut i exploateringsnämnden 2023-03-27)

Ej formellt avslutade uppdrag från Fastighetsnämnden

Uppdrag	Status	Slutdatum	Kommentar
Fastighetsnämnden får i uppdrag att ordna en markanvisningstävling under 2021 där låga klimatutsläpp är ett viktigt kriterium.	 Pågående	2023-12-31	Uppdraget föreslås avslutas i samband med delår mars. Uppdrag är ej avslutat av Fastighetsnämnden Låga klimatutsläpp var ett av kriterierna i markanvisningen för projekt Ambrosiusgatan. Markanvisningen beslutades i fastighetsnämnden 2022-10-24
Samtliga nämnder och bolag får i uppdrag att införa verksamhetsspecifika klimatmål som en del i det ordinarie uppföljningssystemet senast 2020. Målen ska vara baserade på att vi globalt uppnår 1,5-gradersmålet.	 Pågående	2023-12-31	Uppdraget föreslås avslutas i samband med delår mars Uppdraget är ej avslutat av Fastighetsnämnden Fastighetskontoret påbörjade ett arbete med ett miljöledningssystem som underlag till att ta fram verksamhetsspecifika klimatmål.
Fastighetsnämnden, byggnadsnämnden, miljö- och klimatnämnden samt trafiknämnden får i uppdrag att föreslå en revidering av vägledningen för trafikbuller i planeringen så att den också omfattar buller vid förskolor och grundskolor i enlighet med stadsledningskontorets tjänsteutlåtande	 Pågående	2023-12-31	Uppdraget föreslås avslutas i samband med delår mars Uppdrag är ej avslutat av Fastighetsnämnden Riktlinje framtagna som är tillämplig i projektutvecklingsskedet och i planeringen enligt PBL men även vid bedömning av bullersituationen i bygglovshantering och tillsynsärenden enligt miljöbalken.



Trygghetsskapande och brottsförebyggande arbetet mars 2023

Exploateringsnämnden

1 Omhändertagande/implementering av det trygghetsskapande och brottsförebyggande programmet

Exploateringsförvaltningen startade vid årsskiftet och arbete pågår med att kartlägga hur nämnden är berörd av samtliga ca. 50 program och planer. Ingen särskild implementering av det trygghetsskapande och brottsförebyggande programmet har hittills gjorts.

Förvaltningen arbetar dock redan idag med flera av strategierna i programmet vilket beskrivs nedan.

2 Strategier där alla nämnder och styrelser har ett ansvar

	Arbete sker i enlighet med strategin	Ett mindre utvecklingsarbete behöver ske för att arbeta i enlighet med strategin	Arbete pågår men ett större utvecklingsarbete behöver ske för att arbeta i enlighet med strategin	Systematiskt arbete pågår inte utan behöver utvecklas.
Göteborgs Stads trygghetsskapande och brottsförebyggande arbete ska vara kunskapsbaserat och utgå från målgruppsanalyser, likvärdiga lokala och centrala lägesbilder och aktuell forskning		X		
Om arbetet behöver utvecklas, beskriv den utveckling som behöver ske samt när ni beräknar kunna arbeta enligt strategin	I detaljplaner ska social konsekvensanalys genomföras som syftar till att samla in de behov och brister som finns i området som ska planeras och byggas ut. Dessa behov och brister ska sedan fungera som underlag i val av åtgärder och planering och utbyggnad av allmän plats. Inom ramen för det arbetet så ryms det trygghetsskapande arbetet. Sociala konsekvensanalyser ska genomföras i alla detaljplaner och är en del av planprocessen. I vilken omfattning det sker är dock fortfarande mycket upp till handläggare vilket betyder att analyserna är av varierande kvalitet. Frågorna är också viktiga genom hela processen och bör inte bara begränsas till detaljplaneskedet. Därför behöver vi se över hur social konsekvensanalys kan integreras och få en betydelse i utveckling av plan- och exploateringsprocessen.			
Göteborgs Stad ska säkra kompetens hos ansvariga och utförare i det trygghetsskapande och brottsförebyggande arbetet.		X		
Om arbetet behöver utvecklas, beskriv den utveckling som behöver ske samt när ni beräknar kunna arbeta enligt strategin	Inom exploateringsförvaltningen finns en funktion med uppdrag att utveckla och stödja verksamheten i utveckling av det sociala perspektivet. För att utveckla frågorna innebär det därför att fokus bör ligga på att utbilda medarbetare samt integrera perspektivet i förvaltningens processer. Detta görs löpande inom ramen för den ordinarie verksamheten.			

Göteborgs Stad ska bjuda in till centrala och lokala trygghetsskapande och brottsförebyggande forum/råd för att identifiera frågor där samordning och vidare samverkan bör ske.			X	
Om arbetet behöver utvecklas, beskriv den utveckling som behöver ske samt när ni beräknar kunna arbeta enligt strategin	Förvaltningen deltar i arbetet med överenskommelse om samverkan i kommungemensamma frågor som trygghetsarbete, sociala erfarenheter i samhällsplaneringen, folkhälsoarbete och samverkan med civilsamhället. Förvaltningen kommer under året att se över hur vi organiserar oss för att möta upp samverkan.			
Göteborgs Stad ska ta initiativ och aktivt delta i såväl internt som externt initierade trygghetsskapande och brottsförebyggande åtgärder samt kontinuerligt utveckla nya strukturer och överenskommelser för samverkan internt samt lokalt, regionalt, nationellt och internationellt.			X	
Om arbetet behöver utvecklas, beskriv den utveckling som behöver ske samt när ni beräknar kunna arbeta enligt strategin	Förvaltningen behöver identifiera vad denna strategi innebär och hur den kan tillämpas i vår verksamhet. Detta kommer göras under året.			
Göteborgs Stad ska medverka till att stärka civilsamhällets och näringslivets delaktighet i det gemensamma trygghetsskapande och brottsförebyggande arbetet.	X			
Om arbetet behöver utvecklas, beskriv den utveckling som behöver ske samt när ni beräknar kunna arbeta enligt strategin				
Göteborgs Stad ska på ett systematiskt sätt analysera och ta hänsyn till vilka målgrupper och individer som har störst behov när trygghetsskapande och brottsförebyggande åtgärder planeras och genomförs.		X		
Om arbetet behöver utvecklas, beskriv den utveckling som behöver ske samt när ni beräknar kunna arbeta enligt strategin	Trygghet i staden är förknippat med människorna i staden. Människor söker sig ofta till platser där det finns andra människor, eftersom det känns tryggt. Vid planering och utbyggnad av allmän plats är förvaltningens målsättning att utformningen ska bidra till användbarhet, tillgänglighet, trygghet och attraktivitet. I detaljplaner ska social konsekvensanalys genomföras som syftar till att samla in de behov och brister som finns i området som ska planeras och byggas ut. Dessa behov			

		och brister ska sedan fungera som underlag i val av åtgärder och planering och utbyggnad av allmän plats. Inom ramen för det arbetet så ryms det trygghetsskapande arbetet. Sociala konsekvensanalyser ska genomföras i alla detaljplaner och är en del av planprocessen. I vilken omfattning det sker är dock fortfarande mycket upp till handläggare vilket betyder att analyserna är av varierande kvalitet. Frågorna är också viktiga genom hela processen och bör inte bara begränsas till detaljplaneskedet. Därför behöver vi se över hur social konsekvensanalys kan integreras och få en betydelse i utveckling av plan- och exploateringsprocessen.		
Göteborgs Stad ska på ett systematiskt sätt analysera och ta hänsyn till vilka platser som är mest otrygga och utsatta när trygghetsskapande och brottsförebyggande åtgärder planeras och genomförs.		X		
Om arbetet behöver utvecklas, beskriv den utveckling som behöver ske samt när ni beräknar kunna arbeta enligt strategin	Trygghet i staden är förknippat med människorna i staden. Människor söker sig ofta till platser där det finns andra människor, eftersom det känns tryggt. Vid planering och utbyggnad av allmän plats är förvaltningens målsättning att utformningen ska bidra till användbarhet, tillgänglighet, trygghet och attraktivitet. I detaljplaner ska social konsekvensanalys genomföras som syftar till att samla in de behov och brister som finns i området som ska planeras och byggas ut. Dessa behov och brister ska sedan fungera som underlag i val av åtgärder och planering och utbyggnad av allmän plats. Inom ramen för det arbetet så ryms det trygghetsskapande arbetet. Sociala konsekvensanalyser ska genomföras i alla detaljplaner och är en del av planprocessen. I vilken omfattning det sker är dock fortfarande mycket upp till handläggare vilket betyder att analyserna är av varierande kvalitet. Frågorna är också viktiga genom hela processen och bör inte bara begränsas till detaljplaneskedet. Därför behöver vi se över hur social konsekvensanalys kan integreras och få en betydelse i utveckling av plan- och exploateringsprocessen.			
Göteborgs Stad ska verka för att stoppa våld i nära relation, hatbrott samt hedersrelaterat våld och förtryck.	X			
Om arbetet behöver utvecklas, beskriv den utveckling som behöver ske samt när ni beräknar kunna arbeta enligt strategin				

Göteborgs Stad ska på ett systematiskt sätt vidta brottsförebyggande åtgärder i verksamheter, på platser och vid tjänster där brott riskerar att begås.	X			
Om arbetet behöver utvecklas, beskriv den utveckling som behöver ske samt när ni beräknar kunna arbeta enligt strategin				
Göteborgs Stad ska förstärka sina kontrollfunktioner och samverka internt och externt för att motverka ekonomisk brottslighet och att oseriösa aktörer kommer åt stadens resurser.		X		
Om arbetet behöver utvecklas, beskriv den utveckling som behöver ske samt när ni beräknar kunna arbeta enligt strategin		I upphandlingskedet så ställs krav för att utesluta oseriösa aktörer. För anbud där priserna förefaller vara onormalt låga är förvaltningen skyldig enligt LOU att begära in en förklaring till anbudspriset för att säkerställa att leverantören kan efterleva de krav som ställts för t.ex. arbetsrättsliga skyldigheter, vilket kan vara en signal på oseriös aktör. Förvaltningen kontrollerar även samtliga leverantörer i Creditsafe och mot skatteverket för att säkerställa att de inte har obetalda sociala avgifter eller andra skulder innan avtal tecknas. Tidigare har park- och naturförvaltningen kontrollerat upphandlade företag mot "Svarta Listan" (Läs Svarta Listan gratis och kontrollera företag innan köp - Svartalistan.nu). Fastighetskontoret har haft en liknande rutin genom att årligen kontrollera befintliga leverantörer mot Creditsafe. Ambitionen är att ett liknande arbetssätt ska upprättas för exploateringsförvaltningen. Stor del av förvaltningens inköp görs via stadens ramavtal och då är det inköp och upphandling som står för kontrollen av företagen samt uppföljning. Förvaltningen behöver se över om ytterligare åtgärder behöver göras för att efterleva strategin. I dagsläget saknas personella resurser för att säkerställa god systematisk uppföljning. Vid markanvisningar genomförs så kallade seriositetskontroller där köparen granskas utifrån olika parametrar.		
Göteborgs Stad ska motverka utvecklingen av parallella samhällsstrukturer genom att stoppa gängkriminalitet, släktbaserade				X

kriminella nätverk och våldbejakande extremism.				
Om arbetet behöver utvecklas, beskriv den utveckling som behöver ske samt när ni beräknar kunna arbeta enligt strategin	Förvaltningen behöver utöka sin kunskap om hur strategin kan implementeras i organisationens verksamheter. Därefter kan förvaltningen ta ställning till när strategin kan tillämpas fullt ut i verksamheten.			
Göteborgs Stad ska motverka tystnadskultur genom att stoppa alla former av otillåten påverkan av dess chefer och medarbetare.		X		
Om arbetet behöver utvecklas, beskriv den utveckling som behöver ske samt när ni beräknar kunna arbeta enligt strategin	Den nya förvaltningen har en fråga i de årliga medarbetarsamtalen om man har varit utsatt för otillåten påverkan och organisationens system för att anmäla arbetsmiljötillbud fångar även otillåten påverkan. Även NMI fångar frågan. Dialogen om otillåten påverkan med alla chefer och medarbetare behöver dock säkerställas i den nya förvaltningen.			

3 Strategier där utpekade nämnder och styrelser har ett ansvar eller ett särskilt ansvar

	Arbete sker i enlighet med strategin	Ett mindre utvecklingsarbete behöver ske för att arbeta i enlighet med strategin	Arbete pågår men ett större utvecklingsarbete behöver ske för att arbeta i enlighet med strategin	Systematiskt arbete pågår inte utan behöver utvecklas.
Göteborgs Stad ska på ett systematiskt sätt ta hänsyn till trygghetsskapande och brottsförebyggande aspekter vid fysisk planering av ny och befintlig stad.		X		
Om arbetet behöver utvecklas, beskriv den utveckling som behöver ske samt när ni beräknar kunna arbeta enligt strategin	Exploateringsförvaltningen vidtar trygghet och brottsförebyggande åtgärder vid planering av nya områden samt utveckling av allmän plats. Förvaltningen behöver utveckla arbetet med Social konsekvensanalys. Social konsekvensanalys kommer utvecklas i den pågående processutvecklingen av plan- och exploateringsprocessen.			

4 Strategier där utpekade nämnder och styrelser har ett ansvar eller ett särskilt ansvar

	Arbete sker i enlighet med strategin	Ett mindre utvecklingsarbete behöver ske för att arbeta i enlighet med strategin	Arbete pågår men ett större utvecklingsarbete behöver ske för att arbeta i enlighet med strategin	Systematiskt arbete pågår inte utan behöver utvecklas.
Göteborgs Stad ska på ett systematiskt sätt vidta trygghetsskapande och brottsförebyggande åtgärder vid ny- och ombyggnation samt vid förvaltning av bostadsområden och offentlig miljö.		X		
Om arbetet behöver utvecklas, beskriv den utveckling som behöver ske samt när ni beräknar kunna arbeta enligt strategin	Exploateringsförvaltningen vidtar trygghet och brottsförebyggande åtgärder vid planering av nya områden samt utveckling av allmän plats. Förvaltningen behöver utveckla arbetet med social konsekvensanalys. Social konsekvensanalys kommer utvecklas i den pågående processutvecklingen av plan- och exploateringsprocessen.			

5 Människohandel, prostitution eller sexuell exploatering

Frågor

1. Har er förvaltning/bolag någon metod för att upptäcka människohandel, prostitution eller sexuell exploatering i anslutning till ert ansvarsområde?

- Exploateringsförvaltningen förvaltar lägenheter med kommunala kontrakt och har en tät dialog med hyresvärdarna och socialtjänsten om hyresgästerna orsakar störningar. Förvaltningen har rutiner och personal som agerar om det inkommer klagomål om brottslig verksamhet.

2. Har ni sett tecken på människohandel, prostitution eller sexuell exploatering i anslutning till, eller bland människor ni möter i, era verksamheter? Om ja, beskriv vad ni sett.

- Nej, det har vi inte sett.

3. Vad gör ni om ni upptäcker människohandel, prostitution eller sexuell exploatering?

- I de fall vi upptäcker/misstänker någon form av brottslig verksamhet så är det i första hand till socialtjänsten (ibland i form av etableringsenheten) eller till förvaltningen för funktionsstöd vi signalerar. Utifrån informationen vi har så skulle vi kunna polisanmäla om ingen annan part gör det.