



EXPLOATERINGS NÄMNDEN

Sammanfattande analys

Arbetet med att planera för 15 000 bostäder bedrivs planenligt. Genomförandet av de projekt som beslutats pågår, samtidigt som arbetet med att upprätthålla ett långsiktigt bostadsbyggande fortsätter.

På grund av rådande lågkonjunktur och oro på finans- och fastighetsmarknaden är utvecklingen framöver fortfarande svårbedömd.

En lägesredovisning, "Bostadsbyggandet i Stockholm - en rapport om läget i halvtid" redovisades till stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden i maj 2009. Kontoren bedömer att målen för planarbete och markanvisningar under mandatperioden kommer att uppnås. Detsamma gäller för antalet påbörjade och färdigställda lägenheter, som beräknas överstiga målet om 15 000 nya lägenheter.

Prognosen för markanvisade lägenheter om 2 500-3 500 lägenheter för år 2009 kvarstår. Till och med juni har markanvisningar omfattande 2 028 lägenheter beslutats. Andelen hyresrätter uppgår till 40 %. Under perioden oktober 2006-juni 2009 har sammanlagt 9 307 lägenheter markanvisats.

Antalet lägenheter som har påbörjats i nyproduktion under perioden januari-juni uppgår till 1 260. Antalet färdigställda lägenheter, inklusive ombyggnader, under januari-juni uppgår till 2 316. Under perioden oktober 2006-juni 2009 har 13 275 lägenheter påbörjats och 14 949 lägenheter, inklusive ombyggnader, färdigställts.

Den s.k. avgäldsrentan är föremål för prövning i domstol. Tingsrätten har i en dom från 2008 fastställt avgäldsrentan till 3,25 % i stället för nuvarande 3,75 %. Hovrätten har den 1 juni 2009 fastställt denna dom. Domen kan komma att överklagas. Domen berör stadens alla pågående avgäldsmål och alla kommande avgäldsregleringar. En ändrad avgäldsrenta kommer att få stor påverkan på stadens intäkter från tomträttsavgälder framöver.

Driftbudgeten redovisar netto ett överskott om 63 mnkr. Överskottet består i allt väsentligt av ökade avgäldsintäkter och lägre kostnader för avskrivningar och internränta. I tertialrapport 1/2009 redovisade nämnden att investeringsverksamheten inte kommer att kunna inrymmas inom budget. Denna bedömning kvarstår. Investeringsutgifterna prognostiseras till 2 500 mnkr, vilket överstiger beslutad budget med drygt 276 mnkr. Orsaken till avvikelsen är att genomförandetakten i nämndens många projekt är fortsatt hög. En ny prognos kommer att presenteras för nämnden till sammanträdet i oktober.

Inkomsterna av fastighetsförsäljningar kommer att visa ett betydande överskott. Nämndens försäljningsbeting är i budget satt till 500 mnkr. Kontoret bedömer att inkomsterna kommer att uppgå till ca 900 mnkr under förutsättning att nödvändiga beslut fattas under året. Friköp av tomträttsmark svarar för ca 784 mnkr av försäljningsinkomsterna, varav ca 200 mnkr avser friköp av småhustomträtter. Kontoret bedömer att ca 500 småhustomträtter kommer att

kunna säljas under året. Resterande del av försäljningsinkomsterna, ca 116 mnkr, avser försäljningar i samband med exploatering.

Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

KF:s INRIKTNINGSMÅL 1:

I. Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök

En fortsatt jämn tillväxttakt och långsiktig planering i bostadsbyggandet är en förutsättning för inriktningen av arbetet med Vision 2030. Nya bostäder behövs för en gynnsam tillväxt i staden och i hela regionen. Bostadsbyggandet utgör därmed en av stadens främsta prioriteringar. Oavsett konjunktursvängningar kommer efterfrågan på bostäder i ett längre perspektiv att vara hög i Stockholm.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

I.1 Stockholm stad ska bli norra Europas mest företagsvänliga stad

● Uppfylls helt

Stockholms planering utgår från Vision 2030 och innebär bland annat att skapa förutsättningar för en tillväxt av befolkning och näringsliv. Utvecklingen följer en strategi som redovisas i översiktsplanen och innebär förtätning och allt större integration mellan olika typer av bebyggelse och verksamheter. Det innebär att näringslivets expansion i allt större utsträckning sker i mångsidiga stadsmiljöer och att verksamheterna i tidigare renodlade arbetsområden successivt diversifieras och får allt högre utnyttjandegrad.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Andel upphandlad verksamhet i konkurrens (alla nämnder)			90 %	30 %	2009
					● Uppfylls helt

Kommentar: Nämnden är en beställarorganisation. I stort sett upphandlas allt i konkurrens inom investeringsverksamheten. Drygt 90 % av nämndens totala investerings- och driftbudget exklusive utgifter för fastighetsförvärv och kapitalkostnader upphandlas. Det gäller anläggnings- och byggnadsarbeten samt programarbete, projektering, bygglledning och kontroll inom verksamhetsområdena anläggningar och landskap. Nämnden köper även en stor del av administrationen från andra nämnder. Från fastighetsnämnden köps förvaltning av de byggnader nämnden har i avvaktan på exploatering.

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
------------------	------------	-----------	-----------

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Prioritera insatser inom den fysiska planeringen för att skapa goda förutsättningar för utveckling av högre utbildning och forskning	2008-01-01	2030-12-31	
Prioritera insatser för att öka antalet arbetsplatser i nya utvecklingsområden i ytterstaden	2008-01-01	2030-12-31	

NÄMNDMÅL:

Underlätta för företag att få tillgång till mark för lokaler

● Uppfylls helt

Exploateringsnämnden har en nyckelroll genom att tillhandahålla mark till företag som vill etablera sig och utvecklas. I samband med planering och genomförande av stadens utvecklingsområden utvecklas den kommersiella verksamheten i Stockholm.

Kommunfullmäktige har under 2008 fastställt riktlinjer för utvecklingen av stadens företagsområden. Riktlinjerna ligger till grund för stadens planering i företagsområdena och för stadens rådgivning till företag.

En lägesrapport över mark- och planprojekt redovisades till exploateringsnämnden i mars 2009. Rapporten utgör främst en bruttoinventering av obebyggd och lågt utnyttjad mark för arbetsplatser, men innehåller även en inventering av pågående plan- och byggprojekt för arbetsplatser samt en översiktlig beskrivning av samtliga arbetsområden i Stockholms stad.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.2 Jobb istället för bidrag

● Uppfylls helt

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Antal praktikplatser som kan tillhandahållas för de aspiranter som Jobbtorg Stockholm kan matcha (alla nämnder)	0	3	3 st	1 400 st	Tertial 2 2009

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
------------------	------------------	---------------	--------	-------------	--------

Kommentar: De arbetsuppgifter som finns på exploateringskontoret kräver normalt akademisk utbildning. I verksamhetsplanen angavs årsmålet till 2 praktikplatser. Årsmålet har i tertialrapport 1/2009 justerats till 3 praktikplatser.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.3 En hållbar livsmiljö ska värnas och utvecklas

● Uppfylls helt

Kommunfullmäktige har beslutat om miljöprogram 2008-2011 för staden. Exploateringsnämnden fastställde under 2008 riktlinjer för sitt miljöarbete och ett handlingsprogram för att nå uppna miljömålen.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
------------------	------------------	---------------	--------	-------------	--------

Andel miljöbilar i stadens fordonspark inkl. leasade fordon ● exkl. utrycknings- och specialfordon (alla nämnder)	100 %	100 %	100 %	100 %	Aug 2009
--	-------	-------	-------	-------	----------

Kommentar: I Tekniska nämndhuset finns hyrbilar som avropats från stadens avtal om korttidsuthyrning. Samtliga fordon är miljöbilar.

Andel upphandlingar av datorer och övrig elektronikutrustning, kontorsmöbler, textilier, däck, städkemikalier och ● städtjänster där krav ställts på att prioriterade miljöskadliga ämnen inte ingår (alla nämnder) ● Uppfylls helt			100 %	tas fram 2009	2009
---	--	--	-------	---------------	------

Kommentar: Vid inköp av datorer, kontorsmöbler avropar exploateringskontoret från stadsgemensamma ramavtal. Exploateringskontoret förutsätter att miljökrav har ställts i dessa upphandlingar.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Andel förnyelsebart drivmedel i stadens egna och leasade etanol- och fordonsgasfordon (alla nämnder)		85 %	85 %	85 %	Halvår I 2009

Kommentar: Uppgift om periodens utfall saknas. I Tekniska nämndhuset finns hyrbilar som avropats från stadens avtal om korttidsuthyrning.

Andel av verksamheter som har ett systematiskt arbete för effektiva resor och transporter (alla nämnder)			100 %	100 %	2009
Uppfylls helt					

Kommentar: Exploateringskontoret tillämpar stadens ” Råd för miljö- och trafiksäkra resor” som visar hur målen i stadens miljöprogram och trafiksäkerhetsprogram kan uppnås. För de transporter som krävs för genomförande av anläggningsarbeten i samband med exploateringsprojekt ställer exploateringskontoret miljökrav på entreprenaders genomförande i enlighet med ”Miljökrav vid upphandling av entreprenader och tjänster - Gemensamma upphandlingskrav för Göteborgs stad, Malmö stad, Stockholms stad och Vägverket”.

Elförbrukning (alla nämnder)			245 000 kWh	tas fram 2009	2009
Uppfylls helt					

Kommentar: Årsmål för kommunfullmäktige saknas.

Exploateringskontorets lokaler ligger i Tekniska nämndhuset som förvaltas av fastighetsnämnden. Elkostnaden ingår i hyreskostnaden. Enligt uppgift från fastighetskontoret var elförbrukningen år 2008 81 kWh/kvm i Tekniska nämndhuset. Utifrån detta kan exploateringskontorets årliga elförbrukning beräknas till ca 246 000 kWh.

Andel av stadens verksamheter som sorterar ut förpackningar och papper (alla nämnder)			100 %	100 %	2009
Uppfylls helt					

Kommentar: På exploateringskontoret sorteras papper till återvinning.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Andel av stadens fordon som använder dubbade däck (alla nämnder)			100 %	tas fram 2009	2009
<ul style="list-style-type: none"> ● Uppfylls helt 					

Kommentar: Årsmål för kommunfullmäktige saknas.

I Tekniska nämndhuset finns hyrbilar som avropats från stadens avtal om korttidsuthyrning. Fordonen är utrustade med dubbfria vinterdäck.

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Skapa förutsättningar för att nya lösningar för miljö- och energiteknik används i stadsutvecklingsområden	2008-01-01	2030-12-31	
<ul style="list-style-type: none"> ● Uppfylls helt 			
Leda arbetet inom Högdalen, inkl. Högdalstopparna, avseende anläggning av fordonsgasstation för professionella fordon	2008-01-01	2010-12-31	
<ul style="list-style-type: none"> ● Uppfylls helt 			

Kommentar: För Högdalstopparna pågår ett detaljplanearbete. Den nya detaljplanen ska bekräfta nuvarande markanvändning samt säkerställa markanvändningen för fortsatt utveckling av verksamheterna med en utvidgning och utveckling av industriområdet med återvinnings- och avfallsanläggningen samt anläggandet av ny biogasanläggning.

NÄMNDMÅL:

Exploateringsnämnden ska verka för en långsiktigt hållbar markanvändning och bebyggelseutveckling som främjar stadens invånare.

● Uppfylls helt

För att nå målet om energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt ska nämnden verka för att energieffektiviseringsåtgärder utreds och övervägs vid nyexploatering. Från och med 2009 tillämpas mål för energiförbrukning generellt i alla nya exploateringsöverenskommelser. Med Hammarby Sjästadens kommande etapp Henriksdalshamnen som pilotprojekt arbetar nämnden med att stimulera vidareutveckling och förbättring av teknik och genomförande av energieffektiva byggnader.

Målet för en hållbar park- och naturmiljö innebär att särskilt värdefulla mark- och vattenområden ska bevaras. Nämnden kompenserar exploatering av värdefulla mark- och vattenområden genom exempelvis nyskapande av motsvarande naturtyp.

Nämnden ska verka för långsiktigt hållbar markanvändning genom att säkerställa markkvaliteten vid nyexploateringar. Långsiktigt hållbar markanvändning eftersträvas genom att i första hand återanvända redan exploaterad mark för nybyggnation.

Miljökrav ställs vid projektering av park- och trafikplaneringar och på entreprenörens genomförande vid anläggningsarbeten i samband med exploateringsprojekt. Nämnden verkar för hög grad av återvinning av schaktmassor i stadens exploateringsprojekt.

I stadens miljöprogram framgår att erfarenheterna från Hammarby Sjöstad ska tas till vara och att två bostadsprojekt med en tydlig miljöprofil ska planeras. De två projekt som planeras är Norra Djurgårdsstaden och Lövholmen i Liljeholmen. Beslut om de nya stadsdelarna beräknas att tas i kommunfullmäktige under hösten 2009. Exploateringskontoret kommer tillsammans med berörda förvaltningar och bolag att inrätta ett råd och ta fram ett miljöprogram för de nya stadsdelarna och leda miljöprofilarbetet i Norra Djurgårdsstaden.

Exploateringsnämnden arbetar med att anpassa nybyggnation och planering i staden utifrån prognostiserade klimatförändringar som innebär ökad risk för översvämningar, ändrad nederbördsintensitet, fuktigare och varmare klimat. Ett exempel på detta är Slussenprojektet, där en viktig del är de nya kanaler som ska byggas för att kunna tappa mer vatten ur Mälaren.

Exploateringskontoret deltar i stadens övergripande arbete med risk- och säkerhetsanalys kopplat till prognostiserade klimatförändringar.

Stockholm har utsetts till Europas första miljöhuvudstad 2010, bland annat tack vare ett flera decennier långt klimatarbete och för de nya miljö- och klimatmål som har fastställts inför framtiden. Kontoret planerar olika konferenser och seminarier inför miljöhuvudstadsåret 2010.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
● Andel nybyggda hus som underskrider Boverkets byggregler (BBR-kraven)		100	100	2009
● Andel entreprenader som uppfyller stadens miljökrav vid upphandling av entreprenader och tjänster		100	100	2009
Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse	

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Analysera hur ett förändrat klimat kan påverka Stockholm i linje med klimat- och sårbarhetsutredningen.	2008-01-01	2010-12-31	

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:
I.4 Bostadsbyggnadstakten ska vara hög

Uppfylls helt

Kommunfullmäktige har beslutat att staden under perioden 2007-2010 ska planera för 15 000 bostäder varav 1 000 nya bostäder i city. Staden ska bygga fler bostäder och kvartersbebyggelse även i ytterstaden.

En mångfald av boende och boendeformer i staden ska etableras genom att skapa förutsättningar för ett långsiktigt bostadsbyggande i jämn takt. Blandade upplåtelseformer ska värnas i hela staden.

KF:s indikatorer	Periodens utfall (juni)	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Antal färdigställda bostäder	2 316 st	3 750 st	3 750 st	3 750 st	Juni 2009
Antal färdigställda bostäder (varav i city)	0 st	80 st	250 st	250 st	Juni 2009
Antal påbörjade bostäder, exkl. ombyggnader	1 260 st	3 750 st	3 750 st	3 750 st	Juni 2009
Antal påbörjade bostäder, exkl. ombyggnader (varav i city)	0 st	43 st	250 st	250 st	Juni 2009
Antal markanvisade lägenheter	2 028 st	3 000 st	2 500 st	2 500 st	Juni 2009

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Planera för långsiktig bostadsförsörjning med 80 000 nya bostäder fram till 2030	2008-01-01	2030-12-31	
Intensifiera arbetet med att koppla samman ytterstadens stadsdelar med varandra och med omgivande kommuner, bl.a. genom en tätare och mer varierad bebyggelse	2008-01-01	2030-12-31	

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
<ul style="list-style-type: none"> Leda arbetet av utbyggnaden inom Norra Stationsområdet 	2009-01-01	2011-12-31	
<ul style="list-style-type: none"> Exploateringsnämnden ska tillsammans med stadsbyggnadsnämnden utarbeta effektivare rutiner för koordinering av tidplanerna för exploateringsavtal och planarbete 	2009-01-01	2009-12-31	
<ul style="list-style-type: none"> Prioritera så att målet om 15 000 nya lägenheter inom mandatperioden uppnås 	2009-01-01	2009-12-31	
<ul style="list-style-type: none"> Stadsbyggnadsnämnden ansvarar tillsammans med exploateringsnämnden för att korta tiden för plan- och byggprocessen 	2009-01-01	2009-12-31	
<ul style="list-style-type: none"> Stadsutvecklingen av Henriksdal/Danvikslösen, Norra Station, Värtahamnen/Loudden, vid Årstafältet. överdäckning av Klarastrandsleden, förnyelsen av city samt arbetet inom söderortsvisionen fortsätter 	2008-01-01	2010-12-31	

NÄMNDMÅL:

Planera för 15 000 lägenheter under mandatperioden

- Uppfylls helt

Exploateringsnämnden bedriver en stor mängd bostadsprojekt som befinner sig i olika planerings- och genomförandefaser. De ingående projekten i planen omfattar sammanlagt ca 60 000 lägenheter. Några exempel på projekt som kommer att ge ett betydande tillskott av lägenheter;

- | | |
|-------------------------|-----------------------------|
| - Västra Kungsholmen | - Kista |
| 5 000 lägenheter | 3 000 - 3 500 lägenheter |
| - Norra Station | - Årstadal-Liljeholmstorget |
| 2 500 lägenheter | 4 000 lägenheter |
| - Norra Djurgårdsstaden | - Årstafältet |
| 5 000 lägenheter | 4 000 lägenheter |

Utbyggnad och planering av de stora stadsutvecklingsområdena pågår som t.ex. Västra Kungsholmen, Hammarby Sjästad, Norra Station och Norra Djurgårdsstaden men även kompletteringar av Stockholms befintliga stadsmiljöer av olika slag som t.ex. Järva och Vantör genomförs. Flera olika projekt växer också fram i anslutning till Stockholms vatten. Exempel på

planerade projekt är området kring Bällstaviken och Ulvsundasjön samt Liljeholmskajen.

I bilaga 1 lämnas en lägesredovisning av stadens utvecklingsområden inklusive de projekt inom Vision 2030 som exploateringsnämnden deltar i.

På grund av rådande lågkonjunktur och oro på finans- och fastighetsmarknaden är utvecklingen fortfarande svårbedömd. Kommunfullmäktige har i mars beslutat om stimulansåtgärder för att långsiktigt stärka stadens ekonomiska utveckling och arbetsmarknad. Stimulerande åtgärder inriktas framför allt på investeringar och reinvesteringar i bostäder och infrastruktur samtidigt som nyproduktion av hyresrätter underlättas. Exploateringskontoret bedömer att stimulanspaketet kommer att förbättra förutsättningarna för nämnden att fortsätta upprätthålla ett högt bostadsbyggande i jämn takt.

En lägesredovisning, ”Bostadsbyggandet i Stockholm - en rapport om läget i halvtid” redovisades till stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden i maj 2009. Kontoren bedömer att målen för planarbete och markanvisningar under mandatperioden kommer att uppnås. Detsamma gäller för antalet påbörjade och färdigställda lägenheter, som beräknas överstiga målet om 15 000 nya lägenheter. Målet om 6 000 nya hyresrätter bedöms också kunna uppnås för mandatperioden.

Under perioden januari-juni uppgick antalet lägenheter som har påbörjats i nyproduktion till 1 260 och antalet färdigställda lägenheter till 2 075. Härutöver har 241 lägenheter färdigställts i samband med ombyggnader av lokaler och vindar. Under perioden oktober 2006-juni 2009 har 13 275 lägenheter påbörjats och 14 949 lägenheter, inklusive ombyggnader, färdigställts¹.

För cityomdaningen har en särskild arbetsgrupp bildats för att arbeta med att göra city mer levande, tryggt och säkert. En del i detta avser möjligheten till kompletterande bostäder. Staden är beroende av ett intensivt samarbete med fastighetsägare och andra aktörer för att bostadsmålen ska uppnås. Kontoret gör dock bedömningen att det inte kommer att vara möjligt att uppnå målet om 1 000 nya bostäder under mandatperioden.

I city färdigställdes 56 lägenheter vid Norra Bantorget under 2008. Ytterligare 80 lägenheter vid Norra Bantorget kommer att färdigställas under 2009. Under 2008 påbörjades ombyggnaden av H&M:s hus vid Drottninggatan, där det utöver kontor blir 31 hyresrättslägenheter.

I bilaga 2 finns en sammanställning över andel markanvisade, påbörjade och färdigställda lägenheter under perioden oktober 2006-juni 2009 i relation till målen under mandatperioden.

¹ Antalet lägenheter som färdigställts i samband med ombyggnader av lokaler/vindar under perioden uppgår till 2 403.

NÄMNDMÅL:
Markanvisa i snitt 2 500 - 3 500 lägenheter per år

● Uppfylls helt

Markanvisning av den kommunalt ägda marken är det instrument nämnden förfogar över för att möjliggöra bostadsbyggande. Markanvisningsbeslut innebär att nämnden fördelar mark till olika intressenter inför planeringen av ny bebyggelse. Det kan ske genom direktanvisning eller via anbud.

Exploateringsnämnden har för mandatperioden ett mål att anvisa mark för 2 500 - 3 500 lägenheter om året. Målet stämmer överens med det övergripande målet för bostadsbyggandet om 15 000 lägenheter under mandatperioden då ca 20 % av de tillkommande bostäderna planeras på mark som inte ägs av staden. Kontoret har fördelat markanvisningarna mellan hyresrätt och bostads- eller äganderätt enligt de politiska direktiv som har givits. Detta har medfört en bredd på byggherrar som genom bostadsförmedlingen, egna köer eller på annat sätt kan erbjuda stockholmarna ett varierat boende.

Från och med oktober 2006 har hittills beslutats om markanvisningar enligt nedan:

År	Okt-dec 2006	2007	2008	Juni 2009	Summa
Antal lägenheter	1 274	3 017	2 988	2 028	9 307

Under 2009 har till och med nämndsammanträdet i juni 2 028 lägenheter markanvisats. Av dessa avser 40 % hyresrätter och 60 % bostadsrätter/ äganderätter. Under perioden oktober 2006-april 2009 har sammanlagt 9 307 lägenheter markanvisats.

NÄMNDMÅL:
Järva ska förnyas

● Uppfylls helt

Kontoret deltar tillsammans med berörda förvaltningar och bolag i stadens arbete med Järvalyftet som förutom nya bostäder, varierade upplåtelseformer och stadsplanering även arbetar med trygghetsfrågor, arbetsmarknads- och sysselsättningsfrågor, näringsliv och utbildning.

Förslag till program för Järvafältet remissbehandlades under hösten 2008 och därefter godkände kommunfullmäktige Vision Järva 2030 den 20 april 2009. Nästa steg blir att berörda nämnder och bolag ska genomföra delar av förslaget till Vision Järva 2030.

NÄMNDMÅL:
Medverka till att sänka boendekostnaderna

- Uppfylls helt

En rad olika faktorer påverkar boendekostnaderna; konkurrenssituationen, konkurrenturen, avgifter, krav på byggherren, graden av kommersiellt byggande, produktionsmetoder etc. Kontoret arbetar för att markanvisningar ska ges till många byggherrar. Ett stort antal aktörer på marknaden innebär ökad konkurrens vilket medverkar till att pressa boendekostnaderna.

Genom att tillåta bebyggelse även på mark som inte är förenad med höga grundkostnader såsom sanering och överdäckningar och genom att höja exploateringsgraden kan staden bidra till sänkta boendekostnader.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:
I.5 Framkomligheten i regionen ska öka

- Uppfylls helt

Staden står inför ett antal stora investeringsprojekt, både vad avser spår och vägar. Staden har under tidigare år avsatt medel för att bidra till finansieringen av statliga projekt såsom Norra Länken, Citybanan/Mälartunneln samt utbyggnad/överdäckning av E18.

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
● Beslut om ombyggnad/renovering av Slussen	2007-01-01	2010-12-31	
● Intensifiera arbetet med att koppla samman ytterstadens stadsdelar med varandra och med omgivande kommuner genom förbättrade kommunikationer	2008-01-01	2030-12-31	

NÄMNDMÅL:
Medverka till att öka framkomligheten i regionen

- Uppfylls helt

Exploateringsnämnden ansvarar för trafikplaneringen i exploateringsprojekt. I större projekt ansvarar nämnden även för kollektivtrafikplanering i samarbete med SL. Ett exempel är att nämnden arbetar med strukturen kring kommande spårvägstrafik bland annat för uppförande av terminaler. Trafikplaneringen sker i samverkan med trafik- och renhållningsnämnden.

Exploateringsnämnden är ansvarig för ombyggnaden av Slussen och den exploatering som sker i samband med detta. Staden har startat de formella processer som leder fram till beslut om den framtida utformningen av Slussen. Kommunfullmäktige beslutade i maj 2009 om ett reviderat inriktningsbeslut

om fortsatt utredning av Slussenprojektet. Förslag till genomförandebeslut förväntas kunna presenteras till nämnden i slutet av 2009.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

I.6 Stockholmarna ska uppleva ett rikt, varierat och tillgängligt kultur- och idrottsliv

● Uppfylls helt

Staden ska se till att det i Stockholm finns moderna anläggningar för idrott på toppnivå såväl som för spontanidrott. Områden för organiserad idrott, spontanidrott, lek och rekreation ska integreras i stadsplaneringen, särskilt i nya bostadsområden och rikta sig till alla åldrar.

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
● Planera för nya arrangemangsarenor	2008-01-01	2010-12-31	
● Leda arbetet inom Högdalen, inkl. Högdalstopparna, avseende fritids-/rekreationsområde	2008-01-01	2010-12-31	

Kommentar: För Högdalstopparna pågår ett detaljplanearbete. Det planförslag som exploateringsnämnden lämnat synpunkter på i april 2008 innebär bland annat att tillfälliga, pågående verksamheter bekräftas i plan, att delar av Högdalstopparna kan exploateras för ytterligare återvinningsverksamhet och att delar av Hökarängstoppen i linje med planerna för Högdalstopparnas rekreationsområde säkerställs som park och Gökdalens våtmark som naturområde.

NÄMNDMÅL:

Delta i arbetet med att öka tillgången till idrotts- och kulturplatser då behov finns

● Uppfylls helt

Exploateringsnämnden och idrottsnämnden har ett kontinuerligt samarbete. Exempelvis kommer nämnden i samband med utvecklingsarbetet för Norra Djurgårdsstaden att tillsammans med idrottsnämnden planera och vid behov markanvisa för förstärkning av idrottsanläggningar av olika slag i anslutning till Hjorthagens IP.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

I.7 Stockholm ska upplevas som en ren, vacker och trygg stad

● Uppfylls helt

I detaljplanearbetet ska trygghetsanalyser användas för att säkerställa att miljön vid nybyggnad eller större ombyggnader blir trygg och säker.

Exploateringsnämnden ansvarar vid ny bebyggelse på stadens mark för utformningen av det offentliga rummets gator, torg och parker. God belysning

stärker tryggheten och hållbara material minskar risken för att anläggningar förstörs.

Stockholms kvaliteter ska utvecklas med bad, kajliv, boende och transporter.

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Planera för hur Stockholm ska utvecklas som stad på vattnet med bad, kajliv, boende, transporter etc.	2008-01-01	2030-12-31	

NÄMNDMÅL:

Fortsätta arbetet med vattennära byggande

● Uppfylls helt

De vattennära projekt som planeras och byggs är i huvudsak av två typer, dels projekt på f.d. industrimark och dels mindre projekt i anslutning till befintlig bebyggelse.

Nära hälften av projekten består av större exploateringar med stadskänsla och flera av dessa är delar av stadsutvecklingsområden som Hammarby Sjöstad, Hjorthagen-Värtan och Lindhagen på nordvästra Kungsholmen. Dessa projekt omvandlar industrimark till områden med nya kvarter för bostäder och kontor och allmänna platser. I flera fall anläggs nya parker och promenadstråk längs strandlinjen som ökar åtkomligheten till vattnet. Ett exempel på detta är Henriksdalshamnen i Hammarby Sjöstad där ca 700 meter ny kaj anläggs. Kajutbyggnaden är en förutsättning för nyproduktion av ca 900 lägenheter.

Resterande exploateringsprojekt är av en mindre skala. Det handlar främst om tillbyggnader av redan befintliga byggnader, ett fåtal flerfamiljshus och några radhus. Dessa projekt påverkar inte Stockholms vattenspegel i någon större omfattning. På Lilla Essingen, väster om Essingeleden, pågår planering för att utveckla stadens markområde för bostadsändamål. En del av bostadshuset föreslås att byggas i nuvarande hamnbassäng och möjligheten till att inrymma vattenområdet med aquavillor undersöks.

I budget 2009 medgavs exploateringsnämnden 1,5 mnkr för anläggande av badplatser. Exploateringsnämnden beslutade i april att dessa ska finansiera upprustning av badplatser vid Örnberget, Ormberget och Fredhäll. Nämnden beslutade i samband med detta också att ansöka om 2 mnkr från "Centrala investeringsmedel enligt vattenprogrammet" för upprustning av Skrubba friluftsbad. Kommunstyrelsen godkände ansökan i juni. Kommunstyrelsen beviljade nämnden därutöver 15 mnkr för vattenförbättrande åtgärder enligt vattenprogrammet för Fagersjöviken.

KF:s INRIKTNINGSMÅL 2:

2. Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras

Det är viktigt att i nya bostadsområden bygga både hyresrätter, bostadsrätter och småhus eller s.k. stadsvillor. Staden ska kunna erbjuda olika former av boende där inriktningen är att möjliggöra för den enskilde att leva ett mer självständigt liv.

F:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

2.1 Stockholmarna ska erbjudas ökad valfrihet och mångfald

● Uppfylls helt

Kommunfullmäktige har beslutat att tomträttshavare ska ges möjlighet att friköpa sina tomter till riktvärde 50 % av marktaxeringsvärdet. Överklagandet från 2007 av kommunfullmäktiges beslut om friköp av småhustomträtter är nu avgjort. Arbetet med försäljning utifrån inkomna intresseanmälningar har därmed kunnat påbörjas.

Kommunfullmäktige har även beslutat att befintliga bostadsrättsföreningar ska ges möjlighet att köpa sina tomter. Även detta beslut överklagades 2007 men har vunnit laga kraft under juni 2009.

Stockholm ska vara världens mest tillgängliga huvudstad år 2010. I avtal om exploatering ser nämnden till att tillgängligheten i utemiljön beaktas av byggherren genom att denna förbinder sig att följa program ”Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö”.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
● Antal genomförda avknoppningar (alla nämnder)	0 st	0 st	0 st	20 st	Tertial 2 2009

Kommentar: Riddersviks trädskola är den enda verksamhet som nämnden bedriver i egen regi. Exploateringsnämnden har beslutat att avveckla verksamheten.

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
● I samarbete med kyrkogårdsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden säkerställa att en ny begravningsplats vid Norra Järva etableras	2008-01-01	2010-12-31	

Kommentar: Det tidigare akuta läget avseende plats för kistgravar är avhjälp. Detta har skett genom att kyrkogårdsnämnden har utökat antalet begravningsplatser i Spånga och Räcksta samt återtagit och återupplåtit ca 20 000 gravplatser.

Exploateringskontoret och kyrkogårdsförvaltningen utreder möjligheterna för en mindre begravningsplats vid Hjulstamotet. Arbetet fortsätter med att söka mark för den stora begravningsplatsen. Denna begravningsplats ska omfatta 25 ha och realiseras först om 25 år.

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
------------------	------------	-----------	-----------

NÄMNDMÅL:
Verka för att det byggs olika boendeformer

● Uppfylls helt

Staden planerar för ett brett utbud av olika typer av bostäder och upplåtelseformer; flerbostadshus, småhus, hyresrätter, bostadsrätter, som tillsammans skapar den önskvärda blandningen av bostadstyper och upplåtelseformer. I utvecklingsområdena arbetar staden för varierade upplåtelseformer som ett sätt att motverka segregation, ge en god bebyggd miljö med höga estetiska värden och motverka otrygghet.

Exploateringskontoret har en dialog med stadsdelsförvaltningarna om behovet av specialbostäder.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:
2.4 Staden ska vara en attraktiv arbetsgivare

● Uppfylls helt

Hur väl staden lyckas uppfylla verksamhetens mål är i hög grad beroende av kompetens och engagemang hos medarbetare och chefer. Det är därför angeläget att staden är och fortsätter att vara en attraktiv arbetsgivare.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
● Sjukfrånvaro (alla nämnder)	2,2 %	3,5 %	3,5 %	6,5 %	Halvår I 2009
□ Medarbetarindex (alla nämnder)			69	60	2009
● Uppfylls helt					
□ Frisknärvaro (alla nämnder)			50 %	tas fram 2009	2009
● Uppfylls helt					

Kommentar: Med frisknärvaro avses andel av stadens månadsavlönade med 0 dagars sjukfrånvaro under ett kalenderår. Utfallet för exploateringskontoret år 2008 uppgick till 49 %.

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
------------------	------------	-----------	-----------

● Samtliga nämnder ska utarbeta rutiner så att ansvarig chef säkerställer att kontakt alltid tas på första sjukskrivningsdagen. 2009-03-20 2009-12-31

NÄMNDMÅL:
Exploateringskontoret ska vara en attraktiv och konkurrenskraftig arbetsgivare

● Uppfylls helt

Exploateringskontoret har sedan 2005 genomfört en generationsväxling som kommer att fortgå ytterligare några år när 40-talisterna successivt går i pension. Ambitionen är att personalomsättningen ska vara kontrollerad och ligga mellan 5-10 % per år. Antalet anställda sedan 2007 framgår av nedanstående tabell. Förvaltningen bedömer att behovet av antalet anställda kommer att vara relativt konstant framöver.

Antal anställda	Tillsvidare *	Tidsbegränsade *	Antal i tjänst *
2007-12-31	140	4	127
2008-12-31	132	7	129
2009-07-31	135	8	133

* Uppgifterna avser antalet personer omräknat till heltid. En person som är fackligt aktiv till 100 % tillkommer.

Sjukfrånvaron har kontinuerligt minskat under senare år. Utfallet för första halvåret 2009 ligger i nivå med sjukfrånvaron 2008. I bilaga 6 lämnas en analys av lång och kort sjukfrånvaro och en uppföljning av rehabiliteringsprocessen.

År	2005	2006	2007	2008	2009 juni
Sjukfrånvaro %	3,5	3,2	2,8	2,1	2,2

I den medarbetarenkät som genomfördes 2008 bland stadens samtliga anställda uppnådde kontoret ett nöjd medarbetarindex (NMI) på 68. För att öka kontorets NMI kommer bland annat satsningen på fortsatta goda utbildningsmöjligheter för den enskilde medarbetaren att fortsätta. Under våren har ett chefsprogram genomförts och en värdegrund för kontoret har tagits fram. Samtliga medarbetare deltog på kontorets visionsdag i juni där handlingsplaner för att utveckla verksamheten och kontoret arbetades fram.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Antal utbildningsdagar ska per person vara minst två	1,25	2	2	Tertial 2 2009

KF:s INRIKTNINGSMÅL 3:
3. Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva
KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:
3.1 Budgeten ska vara i balans

◆ Uppfylls delvis

Stadens styrsystem ska underlätta budgethållning. Givna budgetramar ska hållas. Budgethållning är en förutsättning för att de medel som kommunfullmäktige har anslagit används för avsett ändamål.

Den avvikelse som redovisas nedan i indikator "Nämndens budgetföljsamhet" är en positiv avvikelse med ökade nettointäkter.

Till tertialrapport 2 ska en fullständig delårsrapport upprättas med resultat- och balansräkning. Ärendet kommer att kompletteras med delårsrapport per 2009-08-31 i separat utskick.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Nämndens budgetföljsamhet ◆ efter tekniska justeringar		110,7 %	100 %	100 %	Tertial 2 2009
Nämndens budgetföljsamhet före tekniska justeringar		110,7 %	100 %	100 %	Tertial 2 2009

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Nämnden ska göra en sammanvägd prioritering mellan de planerade investeringsprojekten utifrån projektens beslutsläge/genomförbarhet, måluppfyllelse och ekonomi	2009-01-01	2009-12-31	

NÄMNDMÅL:
God styrning av exploateringskostnaderna

● Uppfylls helt

En översyn av ekonomistyrningen för investeringsprojekten har genomförts under hösten 2008. Under 2009 fortsätter kontoret att arbeta med de förbättringsåtgärder som har tagits fram. Kontoret har under året även deltagit i stadsledningskontorets översyn av projektstyrning i stora projekt.

Arbetet med att göra en sammanvägd prioritering mellan projekten utifrån beslutsläge, genomförbarhet, måluppfyllelse och ekonomi fortsätter.

NÄMNDMÅL:

Stadens mark ska förvaltas effektivt

● Uppfylls helt

Exploateringsnämnden ansvarar för att stadens mark utvecklas och förädlas så effektivt som möjligt. Antalet fastigheter som nämnden upplåter med tomträtt uppgår till ca 13 000. Nämnden arbetar aktivt med att få en god avkastning på markinnehavet.

En god förvaltning av stadens mark förutsätter att staden gör affärer som bidrar till att angelägna mål kan uppfyllas. Förvärv och försäljningar är en naturlig del av en sådan förvaltning.

Uppföljning av driftbudget

Driftbudgeten redovisar ett överskott jämfört med budget om 63 mnkr. Nedan redovisas driftbudgeten uppdelad i "Markförvaltning" och "Övrig verksamhet". En samlad uppföljning av driftbudgeten redovisas i bilaga 3:2. De förändringar som skett jämfört med budget framgår av bilaga 3:3.

Exploateringsnämndens driftbudget har justerats av kommunstyrelsen i samband tertialrapport 1 för omslutningsförändringar, dvs. ökade intäkter och kostnader, med 7,5 mnkr. Beslutad budgetjustering framgår av bilaga 3:6.

Markförvaltning mnkr	Budget 2009	Tertial 2	Avvikelse T2/VP
Intäkter	1 875,2	1 920,6	45,4
Kostnader	27,1	36,4	-9,3
Avskrivningar	100,0	85,0	15,0
Internräntor	1 145,0	1 134,0	11,0
Summa kostnader	1 272,1	1 255,4	16,7
Driftbudget – netto	603,1	665,2	62,1

För den del av nämndens verksamhet som avser "Markförvaltning", dvs. förvaltning av tomträttsfastigheter och arrendemark, redovisas en positiv avvikelse jämfört med budget om netto ca 62 mnkr. Avvikelsen består i huvudsak av ökade intäkter från tomträttsavgälder och lägre kostnader för avskrivningar och internränta.

Kontoret bedömer att intäkterna kommer att uppgå till ca 1 920 mnkr för 2009. De ökade intäkterna jämfört med budget beror på att fler domar, nyregleringar och nyupplåtelser bedöms ske jämfört med tidigare bedömning. Prognosen för tomträttsintäkterna är något osäker då den förutsätter att tillkommande avgälder för nyupplåtelser och domar i avgäldsmål om ca 20 mnkr kommer att infalla

under resterande del av året. Nyupplåtelser påverkas av förändringar inom investeringsverksamheten. Vilka domar som kommer att meddelas under året går inte att förutse fullt ut och en domstolsprocess kan drivas i flera instanser. I prognosen ingår även en bedömning av minskade intäkter på grund av försäljningar av tomträttsmark.

Avgäldsräntan har varit föremål för prövning i domstol. Tingsrätten har i en dom 2008 fastställt avgäldsräntan till 3,25 % istället för nuvarande 3,75 %. Hovrätten har den 1 juni 2009 fastställt denna dom. Domen kan komma att överklagas. Detta berör stadens alla pågående avgäldsmål och alla kommande avgäldsregleringar. En ändrad avgäldsränta kommer att få stor påverkan på stadens intäkter från tomträttsavgälder framöver. När lagkraftvunnen dom föreligger sker en retroaktiv reglering av tomträttsavgälden från regleringstidpunkten. Storleken på dessa retroaktiva intäkter är svåra att bedöma innan dom meddelats.

Kostnaderna bedöms öka med ca 9 mnkr jämfört med budget och beroende främst på en dom i avgäldsmål som medfört återbetalning med 5 mnkr. Kostnaderna har även ökat beroende på tillfällig inhyring av personal för handläggning av friköp av småhustomträtter. Se mer om friköpen under kommande avsnitt ”Försäljningar av anläggningstillgångar”.

Kapitalkostnaderna, dvs. kostnaden för avskrivningar och internränta, bedöms minska med 26 mnkr eller 2 % jämfört med budget. Anledningen är att färre projekt slutförts än vad som bedömdes i verksamhetsplanen. Kostnaderna baseras dels på tidigare års bas av bokförda markvärden och färdigställda investeringar, dels på tillkommande investeringsprojekt som slutförs under perioden. Den sistnämnda punkten är svårbedömd, dvs. att i förväg prognostisera när detta kommer att ske. Kapitalkostnaderna påverkas även av förvärv och försäljningar av fastigheter.

Övrig verksamhet mnkr	Budget 2009	Tertial 2	Avvikelse T2/VP
Intäkter	70,1	89,7	19,6
Kostnader	83,2	101,9	-18,7
Driftbudget – netto	-13,1	-12,2	0,9

Med nämndens övriga verksamhet avses nämnd och förvaltningsledning, nyttjanderättsavtal med Stockholm Hamn AB, uppdragsverksamhet mot andra nämnder, färjetrafik från/till Hammarby Sjöstad, förvaltning av de byggnader nämnden har i avvaktan på exploatering, Riddersviks trädskola, geoarkiv och planering för verksamheter som inte är direkt kopplat till markförvaltning.

Förändringar jämfört med budget är främst utökad färjetrafik i Hammarby Sjöstad under sommaren 2009 med 0,6 mnkr och bidrag till ”City i samverkan”, som är ett utvecklingsorgan för Stockholms City, med 1,0 mnkr.

Jämfört med prognosen i tertialrapport 1 bedöms kostnader och intäkter öka med ca 18 mnkr för förvaltningsuppdragen, dvs. för de fastigheter som fastighetsnämnden förvaltar på uppdrag av exploateringsnämnden i avvaktan på kommande exploatering.

Investeringar

Investeringsplanen redovisas per projekt i bilaga 4. Projekt vars totalbelopp överstiger 50 mnkr kommenteras. En redovisning av projektens antal lägenheter, lönsamhet och bedömning av risk för förskjutningar redovisas också i bilaga 4.

Kommunstyrelsen utökade i samband med tertialrapport 1/2009 nämndens investeringsplan med 17 mnkr för vattenförbättrande åtgärder enligt vattenprogrammet. Kommunfullmäktige beslutade i juni att utöka nämndens investeringsplan med 500 mnkr med anledning av avtal med Stockholms läns landsting och AB Storstockholms lokaltrafik rörande fastigheten Sandstugan 3. Avtalet innebär att staden ska ersätta SL med 500 mnkr. Beslutade budgetjusteringar framgår av bilaga 3:6.

Mnkr	Budget 2009	Tertial 2	Avvikelse T2/Budget
Investeringsplan - utgifter	2 413,1	2 639,5	226,4
Investeringsplan - inkomster	189,6	139,5	-50,1
Investeringsplan - netto	2 223,5	2 500,0	-276,5

Prognosen för investeringsutgifterna uppgår, liksom i tertialrapport 1/2009, till 2 500 mnkr. Prognosen består av

- Pågående projekt, inklusive fastighetsförvärv, där genomförandebeslut har fattats, 1 350 mnkr
- Ovan nämnda avtal med SL, 500 mnkr
- Projekt i planeringsskede inklusive fastighetsförvärv, 650 mnkr

Redovisad avvikelse om 276 mnkr innebär att kontoret bedömer att investeringsverksamheten 2009 inte kan inrymmas inom budget.

Genomförandetakten i nämndens projekt är fortsatt hög även om marknadssituationen är svårbedömd på grund av rådande lågkonjunktur. Av de projekt i planeringsskede som pågår kan följande nämnas med prognos för året:

- | | |
|--|--|
| - Slussen
45 mnkr | - Planeringsprojekt inom
Hammarby Sjöstad
43 mnkr |
| - Norra Djurgårdsstaden och
hamnområdet
250 mnkr | - Planeringsprojekt inom
Västra Kungsholmen
102 mnkr |

- Norra Station
74 mnkr
- Årstafältet
11 mnkr

Bokslutet 2008 visade på att prognossäkerheten har förbättrats jämfört med tidigare år. Prognoserna för de enskilda projekten 2009 uppgår totalt till 2 617 mnkr. Kontoret bedömer att en generell nedrundning med 117 mnkr, vilket motsvarar 4,5 % av investeringsvolymen, för oförutsedda förskjutningar av olika slag är rimlig att göra. Detta innebär att prognosen för investeringsutgifterna uppgår till 2 500 mnkr. Jämfört med tertialrapport 1/2009 har vissa förskjutningar skett, bland annat inom gasverksområdet, samtidigt som nya projekt tillkommit.

En ny prognos för investeringsutgifterna kommer att redovisas till nämnden i oktober.

Nämnden redovisade i maj till kommunstyrelsen i underlag till budget 2010-2012 att investeringsutgifterna för kommande år kommer att öka kraftigt beroende på att ett antal mycket stora projekt kommer i genomförandeskede samtidigt. Denna bedömning kvarstår enligt de prognoser som ligger till grund för tertialrapport 2.

Av kommunstyrelsens/stadsledningskontorets anvisningar till nämndernas uppföljning av budget 2009 framgår att samtliga planeringsprojekt ska prioriteras utifrån:

- Prioritet 1) projekt som uppstått som indirekt följd av tidigare/andra genomförandebeslut
- Prioritet 2) rangordning utifrån i första hand måluppfyllelse, i andra hand lönsamhet.

Pågående projekt där beslut om genomförande har fattats behöver inte prioriteras.

En redovisning av genomförbarhet, dvs. risk för förskjutning, lönsamhet och antalet lägenheter för nämndens planeringsprojekt lämnas i bilaga 4. Med lönsamhet avses normalt nuvärde enligt stadens modell för hur kalkylering ska ske. För projekt som saknar nuvärdesberäkning beroende på att projektet är i ett tidigt skede har en allmän bedömning om lönsamhet gjorts.

Sammantaget kan sägas att måluppfyllelsen får anses som god eftersom projekten avser bostadsbyggande och därmed bidrar till nämndens uppfyllelse av kommunfullmäktiges mål att planera för 15 000 bostäder under mandatperioden och Vision 2030. Andelen lönsamma projekt uppgår till 64 % av totala antalet planeringsprojekt 2009. Volymmässigt utgör dessa ca 30 % av planen 2009. De planeringsprojekt som uppvisar en negativ kalkyl svarar volymmässigt för ca 70 % av planen. Huvuddelen av de projekt som visar en negativ kalkyl ingår i stadsutvecklingsområden.

Kontoret har även påbörjat ett arbete med att ta fram ett mått på den s.k. täckningsgraden i projekten, dvs. hur stor andel av projektens utgifter och

tillkommande driftkostnader som täcks av projektens inkomster och tillkommande intäkter. Täckningsgraden har endast kunnat beräknas på projekt där inriktnings- eller genomförandebeslut fattats med nuvärdesberäkning som underlag, dvs. i princip sedan år 2008. De flesta av projekten har en positiv täckningsgrad, dvs. större än 100 %, men flera av stadsutvecklingsprojekten och Slussen har en lägre täckningsgrad.

I budget 2009 anvisades exploateringsnämnden 5 mnkr för söderortsvisionen. Det är osäkert om medlen hinner förbrukas under året men kontoret föreslår att dessa medel används till följande åtgärder:

- Visionsbild Skärholmen	0,3 mnkr
- Förstudie koppling Älvsjö-Farsta	0,2 mnkr
- Utredning Högdalens Centrum	0,2 mnkr
- Strandbrygga Magelungen	2,0 mnkr
- Högdalstopparna, förbättringar rekreation	2,0 mnkr
- Övrigt/oförutsett	0,3 mnkr
Summa	5,0 mnkr

Försäljningar av anläggningstillgångar

Inkomsterna av fastighetsförsäljningar kommer att visa ett betydande överskott. Nämndens försäljningsbeting är i budget satt till 500 mnkr. Kontoret bedömer att inkomsterna kommer att uppgå till ca 900 mnkr under förutsättning att nödvändiga beslut fattas under året och att det inte finns sådana förbehåll i avtalen att den s.k. försiktighetsprincipen ska tillämpas, dvs. att försäljning ska bokföras annat år. Friköp av tomträttsmark svarar för ca 85 % av försäljningsinkomsterna. Resterande del av försäljningsinkomsterna, ca 116 mnkr, är kopplade till exploateringsverksamheten.

Överklagandet från 2007 av kommunfullmäktiges beslut friköp av småhustomträtter är avgjort. Kontoret bedömer att ca 500 försäljningar av småhustomträtter kan ske under 2009, vilket kommer att ge försäljningsinkomster om ca 200 mnkr.

Även kommunfullmäktiges beslut om friköp av flerbostadshustomträtter upplåttna till bostadsrättsföreningar överklagades 2007. Kammarrätten beslutade i mars 2009 att inte meddela prövningstillstånd. Domen överklagades men Regeringsrätten beslutade i juni 2009 att inte meddela prövningstillstånd varför kommunfullmäktiges beslut vunnit laga kraft.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

3.2 Effektivitet och fokus på kärnverksamheterna

● Uppfylls helt

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
------------------	------------------	---------------	--------	-------------	--------

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Administrationens andel av de totala kostnaderna (alla nämnder) ● Uppfylls helt			11 %	tas fram 2009	2009
Antal tävlande i kvalitetsutmärkelsen (alla nämnder) ● Uppfylls helt			0 st	45 st	2009

NÄMNDMÅL:

Kärnverksamhetens processer ska utvecklas

● Uppfylls helt

Som ett led i att åstadkomma ett effektivt resursutnyttjande arbetar kontoret kontinuerligt med att utveckla och förbättra kontorets huvud- och stödprocesser. Processerna utgör ett viktigt instrument för att säkra måluppfyllelsen genom att tydligt beskriva arbetssätt.

Under 2009 kommer bland annat arbetet med att utveckla ekonomistyrningen i exploateringsverksamheten enligt den översyn som har gjorts under 2008 att fortsätta. Kontoret har även deltagit i den översyn av projektstyrning i stora projekt som under året har gjorts av stadsledningskontoret.

Uppföljning av den intern kontrollplan som fastställdes i verksamhetsplanen lämnas i bilaga 5. En utförligare redovisning kommer att lämnas i samband med verksamhetsberättelsen.

Övrigt

Synpunkter och klagomål

I tertialrapporterna ska redovisning lämnas om synpunkter och klagomål från stadens medborgare.

Av diarieföringen av inkomna handlingar framgår om dessa innehåller klagomål eller synpunkter/förslag. Antalet handlingar under perioden januari-14 augusti 2009 som registrerats som klagomål uppgår till 77 och antalet handlingar som registrerats som synpunkter/förslag uppgår till 41. Den största andelen av klagomålen eller synpunkter/förslag berör enskilda exploateringsprojekt och dessa hanteras inom respektive projekt.

Bilagor

- Bilaga 1 Vision 2030 och Stockholms stadsutvecklingsområden
- Bilaga 2 Markanvisade, påbörjade och färdigställda lägenheter oktober 2006-juni 2009
- Bilaga 3:1 Uppföljning av budget
- Bilaga 3:2 Uppföljning av driftbudget och verksamhet
- Bilaga 3:3 Avvikelser mot nämndens driftbudget
- Bilaga 3:4 Uppföljning av internbudget
- Bilaga 3:5 Delårsrapport per 2009-08-31 inklusive analys av balansräkningen
- Bilaga 3:6 Av KF/KS beslutade budgetjusteringar
- Bilaga 4 (sid1-4) Investeringsplan sammanfattning
- Bilaga 4 (sid 5-17) Investeringsplan per projekt
- Bilaga 4 (sid18-46) Investeringsplan kommentarer om Stora projekt
- Bilaga 4 (sid 47-51) Investeringsplan - planeringsprojekt antal lägenheter, lönsamhet och risk för förskjutning
- Bilaga 5 Internkontrollplan
- Bilaga 6:1 Analys av lång och kort sjukfrånvaro
- Bilaga 6:2 Uppföljning av rehabiliteringsprocessen