

Övergripande mål och Inriktningsdokument för Förvaltnings AB Framtiden och dess dotterbolag 2019

14 000 nya bostäder på 10 år

AB Framtiden är stadens bostadskoncern och har en avgörande roll när det gäller att bygga nya bostäder till hyror som hyresgästerna har råd med. Vårt mål enligt fullmäktige är att årligen färdigställa 1400 bostäder. Detta ställer stora krav på långsiktighet och affärsmässighet. Ekonomiskt utrymme måste skapas genom att frigöra resurser, banta renoveringsplaner och effektivisera organisationen.

Styrning och ledning måste få en koncernövergripande struktur. Samordning av HR, IT och upphandling pågår. Nu är det dags att gå vidare och identifiera nya samordningsområden. Dotterbolagens inriktning ska vara att fokusera på huvuduppdraget enligt koncernens ägardirektiv samt att fortsätta förändra och effektivisera sina verksamheter. Framtiden Byggutveckling AB och Egnahemsbolaget har den samlade kompetensen och ansvaret för nyproduktion i hela koncernen. Koncernen ska ha en ständigt uppdaterad omvärldsanalys.

Minska segregationen i våra utvecklingsområden

Göteborg har en stor bostadsbrist. Många unga söker sin första bostad vilket är svårt när bristen på hyreslägenheter är stor. Framförallt är det personer med låga inkomster som har svårast att få en bostad som de har råd med. Till det kommer att nyanlända söker någonstans att bo. Många finner en bostad hos släkt och vänner i redan segregerade områden. Det leder till trångboddhet och skapar social oro. Trots denna situation har koncernen i huvudsak bra bostadsområden men i några områden har segregationen bitit sig fast.

Koncernen har fokus på följande 7 områden: Biskopsgården, Bergsjön, Hjällbo, Hammarkullen, Lövgärdet, Tynnered och Gårdsten. Samarbetet kommer att utvecklas med de byggbolag och långsiktiga förvaltare som vill vara med och utveckla dessa områden. Längst har vi kommit i Gårdsten och vi kommer att använda tillämpliga metoder från Gårdsten på de andra 6 områdena. Det är en huvuduppgift för våra bostadsbolag att skapa trivsel och trygghet i alla våra områden. För att lyckas med detta krävs det ett nära samarbete med hela staden, polisen, SON och det lokala föreningslivet.

Koncernen måste utveckla sin egen förvaltningsorganisation i 6 av dessa områden genom att öka närheten till hyresgästerna. Detta för att öka deras inflytande, trivsel och trygghet.

Det finns segregation även i de områden där det är låg andel hyresrätter och en ensidig upplåtelseform av äganderätter. Där kan koncernen med fördel bygga hyresrätter för att få blandstad i hela Göteborg som vi eftersträvar.

Vårt framgångsrika projekt "Välkommen till framtiden" ska utvecklas och permanentas. Arbetet med att motverka oriktiga hyresförhållande och social upphandling ska fortsätta. Arbetet med våra utvecklingsområden skall trappas upp ytterligare och en koncernövergripande organisering för strategisk samordning, styrning och ledning skall skapas. För att lyckas i dessa områden är det viktigt att ta tillvara de lokala krafter som finns i området och att ge varje område rådighet över sin utveckling.

Framtiden skall intensifiera takten på att i våra utvecklingsområden skapa stadsdelar med blandade bostads och upplåtelseformer enligt KF:s uppdrag. AB Framtidens styrelse tillsätter en arbetsgrupp med representanter från styrelserna i våra förvaltande bolag och Egnahemsbolaget med uppdraget att komma med förslag till genomförande. BID inspirerade metoder bör användas i samarbete med andra fastighetsägare och aktörer i utvecklingsområdena som Poseidon i Gamlestaden gjort med gott resultat.

Bygg varierat och kreativt

Koncernen vill bygga i hela Göteborg med särskilt fokus på våra utvecklingsområden samt Selma i Backa. Ett särskilt stadsbyggnadslyft för utbyggnad av Angered, Biskopsgården och Tynnered/Frölunda ska startas i samverkan med Byggnadsnämnden. Arbeta kommer intensifieras med att bygga blandstad genom att bygga olika upplåtelseformer. I områden där hyresrätten är dominerande kommer vi att bygga bostadsrätt och småhus via Egna hemsbolaget samt hyresrätt i de områden där hyresrätten är i minoritet.

Andra boendeformer som gemensamhetsboende av olika slag och trygghetsbostäder för äldre, bostäder för funktionsnedsatta är också viktiga delar i vårt byggande. Även skolor och förskolor är en naturlig del av vårt byggande för att få fungerande stadsdelar. Vi är samhällsbyggare vilket är helt avgörande för våra utvecklingsområden.

Därför vill vi bygga attraktiva bostäder med gångavstånd till kollektivtrafik, kommersiell service, skolor och omsorg. Vi strävar efter att bygga vackert, varierat och vara nyskapande vid planeringen av nya områden och strävar efter att bygga områden som är jämställda och trygga. Våra områden ska präglas av grönområden och kulturella aktiviteter.

Vi bygger gärna med olika prisbilder på hyror och olika upplåtelseformer inom samma fastighet för att få den verkliga blandstaden. Vi måste få strukturer i staden så att alla som vill kan bo kvar genom att byta boende i sitt område.

Koncernen skall inte bygga parkeringsgarage utan istället bygga parkeringshus som frikopplar parkeringskostnaden från boendet. Varje projekt ska föregås av en mobilitetsutredning. Arbetssätt och koncept för kooperativ hyresrätt ska tas fram inom koncernen.

Bygg klimatanpassat

Husen ska vara miljösmarta, energisnåla och med god tillgänglighet. För att avgöra vår klimatpåverkan och kunna minska den krävs att vi beräknar våra klimatavtryck och är resurseffektiva. Byggnader med lågt energibehov ska eftersträvas.

Vi vill använda smarta energilösningar där det är lämpligt, gärna i kombination med energilagring samt uppföra laddstolpar vid parkering och tänker även på behov av cykelparkering. Skulle möjligheten att fördelaktigt bygga solparker med delägarskap etableras kan ett sådant arbete inledas. Hållbara mobilitetsåtgärder ska införas i nyproduktionen som underlättar klimatsmarta val.

Renovera varsamt

Vid renovering och ombyggnad är det viktigt att gå varsamt fram och bygga om ekonomiskt effektivt så att våra hyresgäster kan bo kvar efter ombyggnad. I många områden där det finns renoveringsbehov finns det också stor arbetslöshet. Vid upprustningsinsatser ska Göteborgs Stads modell för social hänsyn därför användas som ett medel att skapa sysselsättning och arbete åt invånarna i bostadsområden som ska upprustas. Det ska tas fram gemensamma riktlinjer hur man renoverar i koncernen baserad på de bästa exemplen.

De boende ska kunna påverka sin boendestandard och boendekostnader. Det är viktigt att slå vakt om de lägenheter som har låga hyror samt att ha rätt hyra på rätt plats. Byggkonjunkturen gör nu att takten i ombyggnaden behöver minska eftersom vi i första hand måste prioritera nyproduktionen. Det innebär en hårdare prioritering av de projekt som kan bli aktuella de kommande åren.

Innovationer

Framtiden ska utveckla nya metoder och tänka innovativt ihop med dotterbolagen för att stärka koncernen och för att uppnå flera mål tillsammans. Fler koncerngemensamma utvecklingsprojekt bör startas. Koncernen ska ligga i framkant när det gäller utveckling av digitala tjänster.

Framtidskoncernen skall vara den ledande aktören på Göteborgs bostadsmarknad genom att aktivt arbeta med fokus på låg men rätt hyra på rätt plats i samspel med bra kvalitet, bättre sammanhållande bostadsområden och ökad integration. Vi ska ligga i framkant när det gäller nya innovativa och flexibla lösningar inom miljö och social utveckling av våra befintliga och nybyggda områden.

Framtidskoncernen skall arbeta med KF:s övergripande uppdrag:

- ***Göteborgs Stads plan för att förbättra hbtq-personers livsvillkor ska få ett tydligare genomslag***
- ***Fler funktionsnedsatta ska anställas i ordinarie verksamhet genom att bolaget, med stöd från nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning, underlättar möjligheten till övergång från arbetsmarknadspolitiska insatser till anställning***
- ***Andelen chefer födda utanför Norden ska öka och aktivt följas upp***

Detta inriktningsbeslut skall ligga till grund för dotterbolagens arbete med sina egna inriktningsbeslut.