

Långsiktig utbyggnads- och fastighetsstrategi & satsning på utvecklingsområden

Förslag till beslut i styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden

Styrelsen föreslås besluta:

Att godkänna förslag till svar på uppdraget från Stadshus AB, översända denna skrivelse med bilaga 1 och därmed anse uppdraget genomfört.

Ärendet

Som en del av handlingsplanen från ägardialog med Stadshus AB 2018 fick Förvaltnings AB Framtiden i uppdrag att beskriva koncernens långsiktiga utbyggnads- och fastighetsstrategi. I uppdraget ingick också att särskilt belysa koncernens satsning i utvecklingsområden, hur koncernen konkret kan bidra till en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer, hur det hänger ihop med satsningar i utvecklingsområden, hur strategin ska finansieras och vilka strategiska prioriteringar som behöver göras. Utöver det uppdrogs också Framtiden att beskriva hur arbetat ska synkroniseras med andra relevanta aktörer såsom t.ex andra nämnder och polisen.

Som svar på uppdraget har en rapport tagits fram. Ulf Östermark redogjorde för rapporten på styrelsemöte för Förvaltnings AB Framtiden den 2019-06-04 då styrelsen beslutade att anteckna informationsrapporten och ta upp ärendet för beslut på nästkommande, nu föreliggande, styrelsemöte. Rapporten skulle ha varit Stadshus AB tillhanda senast den 1 juni 2019, dock inhämtades anstånd till och med Förvaltnings AB Framtidens styrelsemöte i augusti.

Förvaltnings AB Framtiden

Terje Johansson
VD Koncernchef

Anna-Karin Trixe
Stabschef

Ulf Östermark
Forsknings- och utvecklingschef

Bilagor:

1. Långsiktig utbyggnads- och fastighetsstrategi & satsning i utvecklingsområden - LUF5

Expedieras Stadshus AB

Rapportering till Stadshus AB:
Långsiktig utbyggnads- och fastighetsstrategi &
satsning i utvecklingsområden - LUFS

Innehållsförteckning

Uppdragsformulering, underlag och arbetsmetodik _____	3
Frågeställning1 - Koncernens långsiktiga utbyggnads- och fastighetsstrategi _____	5
Frågeställning2 - Koncernens långsiktiga satsning i utvecklingsområden, _____ och hur arbetet synkroniseras med andra relevanta aktörer _____	6
Frågeställning3 - Finansiering av strategin inklusive satsningar i utvecklingsområden _____	7
Frågeställning4 - Blandade bostads- och upplåtelseformer i utvecklingsområden _____	8
Bilaga 1. Budget 2019, mål och inriktningsdok 2019 samt affärsplan 2019 _____	9

Uppdragsformulering, underlag och arbetsmetodik

Bakgrunden till framtagandet av strategin är att koncernens ägare Stadshus AB i samband med ägardialogen 2018 gett Förvaltnings AB Framtiden i uppdrag att ta fram en långsiktig utbyggnads- och fastighetsstrategi & satsning i utvecklingsområden.

Utdrag ur Göteborg Stadshus ABs styrelseprotokoll nr 4 180507 §10:

”Framtidenkoncernen har de senaste åren gått från att i första hand vara en förvaltande koncern till att vara en samhällsbyggare, i enlighet med ägarens viljeriktning. Ägardirektivet, i kombination med KF:s uppdrag att bygga 1 400 bostäder/år, ställer stora krav på analyser och långsiktiga strategier för hur Framtidenkoncernen ska bidra både med bostadsvolym och hållbara stadsqualiteter. På uppdrag av KF har Framtiden redogjort för koncernens arbete med att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer (beslut i Förvaltnings AB Framtiden 2017-12-15). En av slutsatserna är att det behöver göras fördjupade analyser om vilka åtgärder som krävs i vilka områden både utifrån ett finansiellt perspektiv och ett boendeintegrationsperspektiv. Framtidens styrelse har i sin Affärsplan beslutat att göra extra satsningar i sex så kallade utvecklingsområden. Ambitionen är att utjämna skällnaderna i livsvillkor och hälsa i Göteborg. Det görs redan idag en rad olika aktiviteter och åtgärder i dessa områden för att stärka de boendes välfärd och öka tryggheten. I enlighet med koncernens affärsplan planeras ytterligare åtgärder och satsningar i de aktuella områdena.

Framtiden ges i uppdrag att beskriva koncernens långsiktiga utbyggnads- och fastighetsstrategi. Strategin ska även relatera till koncernens satsning i utvecklingsområden. Av rapporten ska framgå hur Framtiden mer konkret kan bidra till en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer, hur detta hänger ihop med satsningar i utvecklingsområden, hur strategin ska finansieras och vilka strategiska prioriteringar som behöver göras. Det ska även framgå hur Framtiden tänker synkronisera sitt arbete med andra relevanta aktörer (t.ex. stadens nämnder, Polis mm.).

Rapporten ska vara skriftlig och ska tillställas Stadshus styrelse senast den 1 juni 2019.”

Frågeställningarna som utredningen belyser är därför:

1. Beskrivning av koncernens långsiktiga utbyggnads- och fastighetsstrategi.
2. Beskrivning av koncernens långsiktiga satsning i utvecklingsområden, och hur arbetet synkroniseras med andra relevanta aktörer (t.ex. stadens nämnder, Polis mm).
3. Beskrivning av hur strategin, inklusive satsningar i utvecklingsområden, ska finansieras och vilka strategiska prioriteringar som behöver göras.
4. Beskrivning av hur Framtiden mer konkret kan bidra till en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer i utvecklingsområden.

Underlaget för att beskriva frågeställningarna 1-2 utgörs till största delen av styrande dokument (främst ägardirektiv, KF-budget, Jämlikhetsrapporten, finansiell strategi, affärsplan), avtal och diverse tidigare utredningar. För frågeställning 2 ingår också en delfråga där fokus är relations- och samarbetsfokuserat (att beskriva hur Framtiden tänker synkronisera sitt arbete med andra relevanta aktörer i utvecklingsområdena). För detta används tillgänglig expertkunskap i

koncernen via intervjuer och workshops med chefer för distrikt i dotterbolag som innefattar utvecklingsområdena.

För frågeställning 3 genomförs simuleringar av ekonomiska utfall av olika strategiska scenarier, inklusive känslighetsanalyser, i ett 10 års perspektiv (perioden 2019-2028), och för frågeställning 4 används en nyligen avgiven rapport från Framtidenkoncernens politiska arbetsgrupp för blandade upplåtelseformer i stadens utvecklingsområden.

Frågeställning1 - Koncernens långsiktiga utbyggnads- och fastighetsstrategi

Den tongivande utgångspunkten i Framtidenkoncernens utbyggnads- och fastighetsstrategi är en storsatsning på nybyggnation, och koncernen är förberedd att under kommande tioårsperiod leverera 14 000 nya bostäder.

Koncernen har dock inte ensam rådighet i frågan och är beroende av att övriga nyckelaktörer i kommunkoncernen levererar sina bidrag synkroniserat och med samma tidsperspektiv. För tillfället bedöms ca 9 000 planerade nya bostäder ha kommit så långt i samarbetsprocessen i kommunkoncernen att Framtidenkoncernen med dess dotterbolag kan ta ansvar för att leverera dem under tioårsperioden 2019-2028. Sammanställningen innehåller inga riskmarginaler med hänsyn till uteblivna planstarter, förskjutningar, minskade exploateringsvolymerna etc, vilket visar på en sårbarhet vad gäller kommande produktionsnivåer. För att nå upp till 14 000 bostäder bedöms det i dagsläget främst behövas ett tillräckligt snabbt och omfattande inflöde av nya detaljplaner från SBK, alternativt tillskott av byggmöjligheter via förvärv.

I enlighet med ägardirektivet för Förvaltnings AB Framtiden är nybyggnationen i koncernen en fråga för moderbolaget att styra. På motsvarande vis är förvaltning av fastigheterna, inklusive underhåll och investeringar i befintligt bestånd, en fråga för dotterbolagen att styra. Styrningen av underhåll/investeringar i befintligt bestånd blir därför ett samspel mellan moderbolag och dotterbolag. Moderbolaget sätter ramar för hur mycket ekonomiska medel som dotterbolagen får använda för underhåll/investeringar i befintligt bestånd, och dotterbolagen fördelar genom sina beslutsprocesser och dotterbolagsstyrelser hur dessa medel används och investeras. Vid investeringar över 15 mnkr skall dessa även godkännas av moderbolagets styrelse.

Frågeställning2 - Koncernens långsiktiga satsning i utvecklingsområden, och hur arbetet synkroniseras med andra relevanta aktörer

Eftersom satsningar i utvecklingsområden behöver omfatta många åtgärdsområden finns en inneboende utmaning i att få styrning i hela beslutskedjan över bolagsgränser, ansvarsgränser, distriktsgränser etc, och dessutom bedriva satsningarna konsekvent över tid.

Framtidenkoncernens strategi för den kommande tioårsperioden inleds med att ge dotterbolagen i uppdrag att ta fram lokala strategier för utvecklingen av respektive utvecklingsområde. Vid sidan av Gårdsten, som arbetat självständigt sedan länge, är den första lokala strategin (för Hjällbo) nyligen godkänd av styrelserna i dotterbolag respektive moderbolag. Strategin omfattar fyra grundperspektiv:

1. nyproduktion,
2. underhåll/investeringar i befintligt bestånd,
3. ombildning och
4. förvaltningsåtgärder för förbättrad boende-/samhällsservice.

Den första strategin kan användas som inspiration och för övriga. Helhetsbilden av koncernens alla lokala strategier summerade kan användas när moderbolaget interagerar med planerande nämnder och andra centrala aktörer i kommunkoncernen.

Synkroniseringen med en stor mängd lokala aktörer verksamma ute i utvecklingsområdena sköts idag på lokal nivå i distrikten, och strategin är att fortsätta med detta. Bedömningen är att det från dotterbolagens sida i många fall finns en vilja till samverkan som i dagsläget är större än vad som går att uppnå i praktiken. Vilka aktörer som är av högst prioritet att samverka med varierar från område till område, men några generella mönster som under arbetets gång identifierats är:

- I samtliga utvecklingsområden är samverkan med polisen av mycket stor vikt.
- Samverkan och dialog med skolan är i de flesta fall god, men skolans i utvecklingsområden ofta låga måluppfyllnad är ett stort problem.
- I de fall där koncernen äger en begränsad del av bostadsfastigheterna i området – dvs Tynnered, (Övre) Lövgärdet och Bergsjön - blir samarbetet med andra fastighetsägare centralt.
- I vissa områden finns goda samarbeten med föreningsliv som bedöms bidra till områdenas integration och utveckling (t ex sportföreningar för barn oavsett etnicitet, religion och kön), medan i andra områden uppfattas föreningslivet snarare utgöras av föreningar som fokuserar aktiviteter som kopplas till etnicitet, religion och/eller kön.

Frågeställning3 - Finansiering av strategin inklusive satsningar i utvecklingsområden

Finansiella simuleringar av tioårsperioden indikerar att det egna kassaflödet i kombination med ökad upplåning räcker till den stora satsningen på nybyggnation men leder till att dotterbolagen kommer att få begränsa sitt underhåll/investeringar i befintligt bestånd till 2018 års nivåer (då kassaflödeskrav infördes), förutsatt att nyproduktionen blir 14 000 bostäder och att målen i den nuvarande finansiella strategin skall mötas. Om nyproduktionen istället stannar vid 9 000 nya bostäder klarar vi att bibehålla 2019 års nivå för underhåll/investeringar i befintligt bestånd. Den nuvarande finansiella strategin är konservativ där försiktighet och minimerad risk är högt prioriterade med avsikten att skapa långsiktig finansiell flexibilitet även efter kommande expansiva tioårsperiod. Ett annat mer expansivt synsätt skulle kunna leda mer offensiva beslut vad gäller t.ex. underhåll. Riskerna ökar dock och kan på så sätt påverka kommande möjligheter. En förändrad syn på risk kan också kombineras med en beredskap att snabbt minska såväl nyproduktion som underhåll vid behov. En sådan minskning kan dock först ske med ett par års fördröjning.

Prioriteringen av hur de återstående medlen för underhåll/investeringar i befintligt bestånd skall användas, hamnar i första hand på dotterbolagens bord. I andra hand kommer enskilda investeringsärenden över 15 mnkr upp för beslut även i moderbolaget styrelse, och då blir helhetsbilden av koncernens alla summerade lokala strategier viktig att förhålla sig till.

Det finns en risk att begränsade nivåer av resurser till dotterbolagen för underhåll/investeringar i befintligt bestånd leder till att åtgärder skulle kunna bli uppskjutna i utvecklingsområdena. En bärande komponent i satsningarna i dessa områden skulle i så fall försvagas. Detta behöver löpande följas så att så inte blir fallet.

Frågeställning4 - Blandade bostads- och upplåtelseformer i utvecklingsområden

Inom Framtidenkoncernen har en politisk arbetsgrupp för blandade upplåtelseformer i stadens utvecklingsområden varit verksam under 2018/2019.

Rapporten från arbetsgruppen belyser både möjligheter och utmaningar med nybyggnation respektive ombildning, och presenterar både långsiktiga mål för 2035 och närtidsmål. Den behandlades vid styrelsemöte 2019-06-04, §14.

Bilaga 1. Budget 2019, mål och inriktningsdok 2019 samt affärsplan 2019

I budget 2019 finns inriktningar om ökad blandning genom följande texter:

- Delar av de kommunala bostadsbolagens bestånd kan omvandlas till bostadsrätter i områden där hyresrätter är dominerande.
- Staden ska genom allmännyttan bidra till att öka intresset för ombildningar bland boende genom att informera och stimulera till detta.
- Staden ska vara behjälplig att hitta en ny bostad inom allmännyttans bestånd om det så önskas av hyresgästen vid en ombildning.
- Resurserna som frigörs genom ombildningar ska återinvesteras lokalt i området, men även möjliggöra nybyggnation av hyresrätter vilket ger ett ökat antal bostäder i Göteborg.
- Förvaltnings AB Framtiden ges i uppdrag att arbeta med ombildning av hyresrätter i utanförskapsområden samt ta fram en modell för att stimulera ombildningar.

I Mål och inriktningsdokument 2019 för Framtidenkoncernen skall koncernen

- Intensifiera takten på att i våra utvecklingsområden skapa stadsdelar med blandade bostads och upplåtelseformer enligt KF:s uppdrag. Intensifiera arbete med att bygga blandstad genom att bygga olika upplåtelseformer.
- Bygga även andra boendeformer som gemensamhetsboende av olika slag och trygghetsbostäder för äldre, bostäder för funktionsnedsatta.
- Verka för olika prisbilder på hyror och olika upplåtelseformer inom samma fastighet för att få den verkliga blandstaden.

I affärsplan 2019 och i utdrag om inriktning för utvecklingsområden skall koncernen

- Som fastighetsägare i samtliga särskilt utsatta områden i Göteborg, en särskilt viktig roll att fylla i att öka tryggheten och bryta den strukturella bostadssegregationen.
- Det finns en affärsmässig nytta för oss att vara drivande i områdesutvecklingen. Genom att arbeta aktivt med att tillföra olika boendeformer, både i nyproduktion och befintligt bestånd.
- Arbetar utifrån ett hela staden perspektiv i nära samverkan med de boende i våra områden samt de byggbolag och långsiktiga förvaltare som vill vara med i samhällsutvecklingen.

- Tillföra nya bostäder och blandade boendeformer i områdena.