

Koncerngemensamma riktlinjer för renovering och underhåll

Förslag till styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden

Styrelsen föreslås besluta:

Att godkänna förslag till koncerngemensamma riktlinjer för renovering och underhåll

Ärendet

I sina mål- och inriktningsdokument för 2018 samt 2019 har styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden gett bolaget i uppdrag att ta fram gemensamma riktlinjer för hur man renoverar i koncernen. I uppdraget framgår att boende ska kunna påverka sin boendestandard och sina boendekostnader samt att det är viktigt att slå vakt om de lägenheter som har låga hyror.

Moderbolaget gav i de bolagsspecifika breven för år 2019 uppdraget vidare till de förvaltande dotterbolagen Bostadsbolaget, Familjebostäder, Gårdstensbostäder och Poseidon att ta fram gemensamma riktlinjer för hur man renoverar i koncernen. Riktlinjerna skulle varit framtagna till den 31 maj 2019 men styrelsen beslutade att flytta fram tidpunkten för riktlinjerna till efter sommaren. Föreliggande förslag på riktlinjer har beslutats av koncernledningen den 19 augusti.

Riktlinjen utgår från uppdrag i ägardirektiv och inriktningar i andra styrande dokument såsom gällande mål- och inriktningsdokument och affärsplan.

Förvaltnings AB Framtiden

Terje Johansson
VD och koncernchef

Anna-Karin Trixe
Stabschef

Bilagor

1. Koncerngemensamma riktlinjer för renovering och underhåll

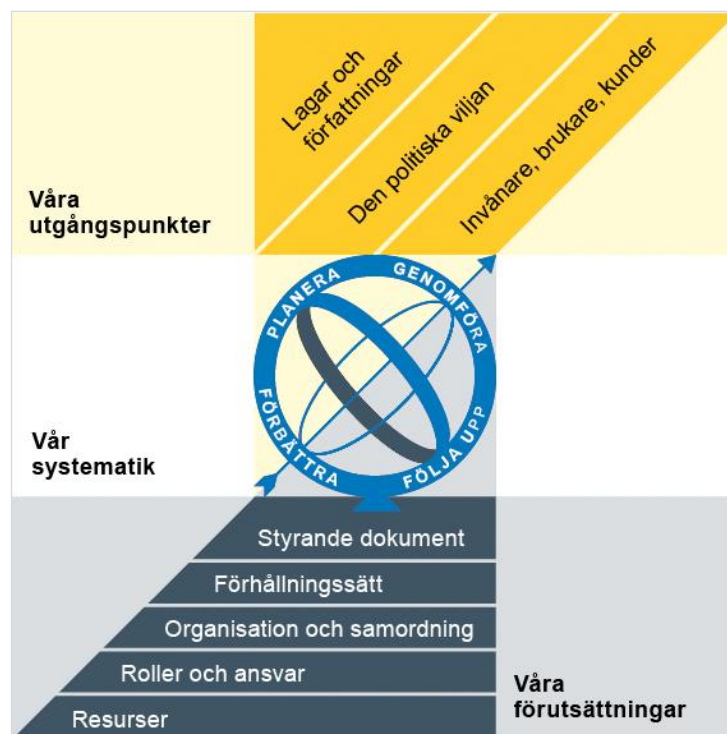
Framtidenkoncernens riktlinjer för renovering och underhåll

Reglerande styrande dokument

Policy
► Riktlinje
Regel
Anvisning
Rutin
Instruktion

Göteborgs Stads styrsystem

Utgångspunkterna för styrningen av Göteborgs Stad är lagar och författningar, den politiska viljan och stadens invånare, brukare och kunder. För att förverkliga utgångspunkterna behövs förutsättningar av olika slag. Stadens politiker har möjlighet att genom styrande dokument beskriva hur de vill realisera den politiska viljan. Inom Göteborgs Stad gäller de styrande dokument som antas av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen. Därutöver fastställer nämnder och bolagsstyrelser egna styrande dokument för sin egen verksamhet. Kommunfullmäktiges budget är det övergripande och överordnade styrande dokumentet för Göteborgs Stads nämnder och bolagsstyrelser.



Om Göteborgs Stads styrande dokument

Göteborgs Stads styrande dokument är våra förutsättningar för att vi ska göra rätt saker på rätt sätt. De anger vad nämnder/styrelser och förvaltningar/bolag ska göra, vem som ska göra det och hur det ska göras. Styrande dokument är samlingsbegreppet för dessa dokument.

Stadens grundläggande principer såsom demokratisk grundsyn, principer om mänskliga rättigheter och icke-diskriminering omsätts i praktisk verksamhet genom att de integreras i stadens ordinarie beslutsprocesser. Beredning av och beslut om styrande dokument har en stor betydelse för förverkligandet av dessa principer i stadens verksamheter.

De styrande dokumenten ska göra det tydligt både för organisationen och för invånare, brukare, kunder, leverantörer, samarbetspartners och andra intressenter vad som förväntas av förvaltningar och bolag. De styrande dokumenten ligger till grund för att utkräva ansvar när vi inte arbetar i enlighet med vad som är beslutat.

Styrande dokument			
Kommunala föreskrifter		Planerande och reglerande styrande dokument	
Normgivning mot enskild	Riktade styrande dokument	Planerande styrande dokument	Reglerande styrande dokument

Dokumentnamn: Framtidenkoncernens riktlinjer för renovering och underhåll			
Beslutad av: Förvaltnings AB Framtidens styrelse	Gäller för: Framtidenkoncernen	Diarienummer: [Nummer]	Datum och paragraf för beslutet: 2019-XX-XX
Dokumentsort: riktlinje	Giltighetstid: Tills vidare	Senast reviderad: 2019-XX-XX	Dokumentansvarig: VD och koncernchef
Bilagor: [Bilagor]			

Innehåll

Inledning	3
Syftet med denna riktlinje	3
Vem omfattas av riktlinjen	3
Bakgrund	3
Koppling till andra styrande dokument	3
Vägledning och avsteg	3
Riktlinje	4

Inledning

Syftet med denna riktlinje

Syftet med denna riktlinje är att hela Framtidenkoncernen ska ha ett gemensamt styrande dokument för renovering och underhåll.

Vem omfattas av riktlinjen

Denna riktlinje gäller tillsvidare för alla bolag i Framtidenkoncernen,

Bakgrund

I sina mål- och inriktningsdokument för 2018 samt 2019 gav styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden bolaget i uppdrag att ta fram gemensamma riktlinjer för hur man renoverar i koncernen. I uppdraget framgår att boende ska kunna påverka sin boendestandard och sina boendekostnader samt att det är viktigt att slå vakt om de lägenheter som har låga hyror. Moderbolaget gav i de bolagsspecifika breven för år 2019 uppdraget vidare till de förvaltande dotterbolagen Bostadsbolaget, Familjebostäder, Gårdstensbostäder och Poseidon att ta fram gemensamma riktlinjer för hur man renoverar i koncernen. Nuvarande riktlinje är ett resultat av detta uppdrag och utgår från uppdrag i ägardirektiv och inriktningar i andra styrande dokument såsom gällande mål- och inriktningsdokument och affärsplan.

Koppling till andra styrande dokument

Denna riktlinje utgår från det uppdrag som Framtiden har fått i sitt ägardirektiv och som har konkretiserats av styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden i mål- och inriktningsdokument. Riktlinjen har en koppling till koncernens projekt och investeringsriktlinjer.

Vägledning och avsteg

Riktlinjen kommer att följas upp årligen och återrapporteras till Framtidens styrelse. Avvikelse ska beskrivas och motiveras i beslutsunderlag per projekt.

Riktlinje

Framtidenkoncernen innehar och förvaltar ett fastighetsbestånd som omfattar drygt 72 000 lägenheter. Husen är byggda vid olika tidpunkter med olika metoder, olika standard och i olika områden inom Göteborgs Kommun. Närmare 40 procent av fastigheterna är folkhemsfastigheter byggda från slutet av 1940-talet och ett drygt decennium framåt. Drygt 30 procent är från miljonprogrammet och byggdes 1965 - 1975. Koncernen är Sveriges största trähusägare med över 8 700 bostäder i landshövdingehus. Det genomsnittliga värdeåret är 1977. Av koncernens totala bostadsyta finns 35 procent i A-lägen, 41 procent i B-lägen och 24 procent i C-lägen.

Framtidens uppdrag är att erbjuda attraktiva och kvalitativa bostäder åt olika typer av bostadskonsumenter. Ett övergripande mål är att alla renoverings- och ombyggnadsåtgärder ska genomföras med beaktande av ekonomiska, tekniska, sociala och miljömässiga hållbarhetsaspekter. Ur såväl ekonomisk som miljömässig synvinkel bör alltid vid reparationer, återanvändning av material övervägas. Ambitionen är att hyresgäster inte ska behöva lämna sina hem på grund av social omvandling och kostnadsökningar.

Givet åldersstrukturen på fastighetsbeståndet och för att över tid upprätthålla såväl en god boendestandard som fastighetsbeståndets värde finns ett löpande behov av renovering. För att bidra till en attraktiv bostadsmarknad i Göteborg behöver koncernen tillmötesgå behov av ökad boendestandard samtidigt som tillgång till lägenheter med lägre hyra värnas. Koncernen arbetar därför strukturerat med fleråriga underhållsplaner. Förvaltnings AB Framtiden sätter ramar för hur mycket ekonomiska medel som dotterbolagen kan 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 Mkr krävs godkännande av Framtidens styrelse. Majoriteten av folkhemsbebyggelsen och mer än hälften av miljonprogramsbebyggelsen har genomgått större åtgärder.

I samband med planering av ombyggnader och renoveringar av såväl enskilda lägenheter som hela fastigheter och bostadsområden, måste anpassning ske till de specifika förutsättningar som gäller för varje åtgärd eller projekt.

Detta görs genom att vi inför renoveringar utgår från gällande underhållsplan för byggnaden och kartlägger aktuella behov och utmaningar. Utifrån detta tas ett åtgärdsförslag fram, som är baserat på såväl fastighetens ägarens som hyresgästers intresse och behov.

Vid planering av komplett eller betydande renovering av en fastighet eller ett område är information och kommunikation med koncernbolagens hyresgäster (kunder) av största vikt. Hyresgästerna skall bland annat få tydlig information om följande:

- Fastighetsägaren/hyresvärden svarar för och bekostar fastighetens generella underhåll vilket inte har någon direkt påverkan på hyran.
- Standardhöjande åtgärder i lägenheter och gemensamma utrymmen påverkar hyran i olika grad beroende på omfattningen av de standardhöjande åtgärderna, vilket hyresgästerna själva skall få vara med och påverka genom samråd inför planering av åtgärder.

Utifrån uppdraget att erbjuda ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet har Framtidenkoncernen beslutat att utföra renovering utan standardhöjning i ca 20 % av lägenheterna i samband med genomförande av renovering av en fastighet eller ett område. Denna ”Basnivå” uppnås då lägenheten renoveras genom underhåll med bibehållen

standard, vilket medför att hyran inte påverkas. Dock bör undantag kunna göras för vissa åtgärder som är av mer kollektiv karaktär och därför inte bedöms som möjliga att diversifiera. Det kan exempelvis gälla åtgärder som höjd standard på fönster, uppgradering av fastigheternas el, låssystem eller andra åtgärder som bör genomföras för hela fastigheten samlat när så bedöms som rimligt. Detta kommer att medföra en mindre justering av hyran.

I upp till ca 80 % av lägenheterna kan standardhöjande åtgärder utföras. Detta sker i de fall det är ekonomiskt genomförbart och standarden kan höjas i varierande grad. Hyresvärden ska informera om vilken hyrespåverkan respektive åtgärd medför. Vid alla renoveringar ska full bruksvärdeshyra tas ut. Rabatter får i begränsad omfattning förekomma.

Genom att erbjuda olika tillvalsnivåer, ska varje hyresgäst ges möjlighet att påverka sin boendestandard och därmed boendekostnad. Tillvalsnivåerna tas fram i dialog med de boende och kan därmed variera i olika områden och projekt. Ambitionen är att de boende i hög grad kan få den önskade och efterfrågade standard som de anser sig vara beredda att betala för. Om detta inte kan uppnås bör i möjligaste mån annat boende erbjudas i området.