

Information om styrelsebeslut

Information till dotterbolagen om styrelseärenden/beslut i Förvaltnings AB Framtiden som berör hela Framtidenkoncernen.

Distr. till: VD, kommunikationsansvarig, VD-assistenter

Styrelsemöte 2015-09-30

Utfärdad: 2015-10-07


Marlette Hilmersson

Remiss

Promemoria Investeringsstöd för anordnande av nya bostäder och bostäder för studerande. Styrelsen beslutar att yttrandet ska ha den lydelse som framgår av utsänd handling med tillägg i enlighet med ordförandens yrkande. Se beslutat yttrande i bilaga.

Mål och inriktningsdokument - Förvaltnings AB Framtiden 2016

Styrelsen beslutar anta mål och inriktningsdokument för Förvaltnings AB Framtiden för 2016 i enlighet med förslaget i utsänd handling. Se bilaga.

Investeringsärenden

Meddelas berörda dotterbolag direkt.

2015-08-22
Dnr 127/15

Framtidenkoncernen tillstyrker delvis.

Yttrande över Promemoria Ds 2015:35, Investeringsstöd för anordnande av hyresbostäder och bostäder för studerande

Ärende

Förvaltnings AB Framtiden har ombetts lämna yttrande på ovanstående förslag.

Allmänt om Förvaltnings AB Framtiden

Detta svar är koncerngemensamt för samtliga dotterbolag. Framtidenkoncernen omfattar sex dotterbolag. Genom bostadsföretagen Poseidon, Bostadsbolaget, Familjebostäder och Gårdstensbostäder förvaltar Framtidenkoncernen drygt 70 000 lägenheter i Göteborg och ska genom sitt fastighetsägande bidra till att utveckla hyresrätten och stärka Göteborgs utveckling. Egnahemsbolaget bygger bostadsrätter samt äganderätter och Bygga Hem och Störningsjouren arbetar med störningar i boendet och social trygghet i våra områden. Förvaltnings AB Framtiden har påbörjat en omorganisation för att öka nyproduktionen av hyresrätter. Målet är att producera 1400 bostäder per år från och med 2018.

Ställningstagande

Allmänt

Framtidenkoncernen är positiv till förslaget och anser i stort sett att förordningen och promemorian är bra och tillstyrker därför förslaget. Det finns dock delar som Förvaltnings AB Framtiden anser behöver förtydligas eller avstyrker, vilket beskrivs nedan.

Stimulansbidraget kan komma att möjliggöra nyproduktion av fler hyresrätter till rimlig hyra och på sätt bidra till skapa balans på bostadsmarknaden i Göteborg. Men det är viktigt att en långsiktighet i stödets utformning eftersträvas. Investeringsstöd av den föreslagna arten har tidigare varit alltför kortsiktiga i förhållande till den tid det tar att initiera och genomdriva ett byggprojekt. På längre sikt behövs därför reformer som leder till skattemässig balans mellan alla upplåtelseformer och ett långsiktigt hållbart system för bostadsstöd till hushåll med låga inkomster. Framtidenkoncernen är positiv till att stödet även gäller kooperativ hyresrätt.

I promemorian betonas att de stipulerade hyresnivåerna ska vara långsiktiga. För att säkerställa långsiktighet ställs krav på att hyresnivån skall fastställas i en förhandlingsöverenskommelse med hänvisning till 55 c § i hyreslagen, det vill säga som en så kallad presumtionshyra. Förvaltnings AB Framtiden anser det mindre lämpligt att i större omfattning konstruera hyresmodeller som bygger på att hyrorna efter 15 år anpassas till en högre, bruksvärdesmässig nivå. Det finns många risker med ett sådant upplägg. Marknaden och hyresgästerna glömmar snabbt och en hyreshöjning på upp till 20 procent efter 15 år är förknippad med många risker. Koncernens avsikt är att så långt som möjligt producera prisvärda lägenheter, som med stöd av investeringsstimulansen, är genomförbara utan att finansiering krävs från framtida hyreshöjningar.

Förutsättningar för investeringsstöd

Otydlighet råder om det är enskilda lägenheter eller projekt som är stödberättigade.

I 8§ 3:e stycket står att *"Investeringsstöd får lämnas om projektet till sin karaktär är ägnat att säkerställa rimliga boendekostnader...."*

I 9§ 3:e stycket står att *"En stödmottagare ska förbinda sig att under en period om femton år från det att ett beslut om utbetalning av stöd enligt 14§ har fattats använda de bostäder som stödet avser för de ändamål och i enlighet med de villkor som förutsattes när stödet beviljades."*

Framtiden anser att det inte är tydligt huruvida alla lägenheter i ett projekt måste vara stödberättigade för att stöd ska utgå, eller om det räcker om ett antal eller flertal är det. I skrivande stund stiger entreprenadindex mer än tidigare kvartal samtidigt som många av koncernens kommande projekt är centralt belägna med särskilda krav och lite svårare grundläggningsförhållanden. Vi bedömer därför att stödet vore mer användbart om stöd kunde sökas för enskilda lägenheter. Fler göteborgare med normala eller lägre inkomster skulle få möjlighet att hyra de stödberättigade lägenheterna i centrala attraktiva lägen. Skulle enskilda lägenheter kunna vara stödberättigade, ökas stödets användbarhet och fler lägenheter till rimliga hyror blir möjliga att producera.

Osäkerhet om utbetalning av beviljat stöd

I promemorians inledning beskrivs hur medel kommer att utbetalas i förhållande till den beslutade ramen om 3,2 miljarder kronor per år. Om den årliga ramen redan har utnyttjats, skulle en senareläggning av beslutade projekt kunna bli aktuell. Framtidens tolkning av ordalydelsen är att det skulle kunna bildas en kö av projekt som inte fått finansiering av det aktuella årets budget. Skulle tillströmningen av stödberättigade projekt bli stor, uppstår en risk för att stödet blir försenat eller till och med uteblir. Om lägenheter med reducerade hyror redan är uthyrda, står fastighetsägaren en ekonomisk risk, eftersom hyran inte avtalsmässigt kan justeras till bruksvärdesmässig nivå. Det vore därför rimligt att fastighetsägaren kan ges besked om tilldelning inom en viss tid efter det att ansökan kommit in. Besked redan under produktionstiden före det att hyran förhandlas minskar risken. Förvaltnings AB Framtiden ställer sig bakom SABO:s inställning om att allt investeringsstöd hålls samman, administreras och beslutas av Boverket.

Stödets utformning, Förvaltnings AB Framtiden avstyrker att inget stöd ska utgå för lägenhetsyta utöver 70 kvadratmeter BRA.

"För ytor upp till och med 35 kvadratmeter BRA per lägenhet bör högsta stödbelopp utgå i respektive stödregion. För ytor över 35 kvadratmeter och upp till och med 70 kvadratmeter BRA per lägenhet bör ett reducerat stödbelopp med 50 procent av stödbeloppet för respektive region lämnas. För ytor därutöver bör inget stöd utgå."

En lägenhet som är större än 70 kvadratmeter BRA, erhåller inget stöd för de extra kvadratmetrarna över 70 kvadratmeter. En lägenhet på 70 kvadratmeter BRA är omvandlat till BOA endast cirka 60 kvadratmeter. Lägenheter över 60 kvadratmeter blir därför missgynnade i förhållande till mindre lägenheter. Stödet premierar mindre lägenheter och kan bidra till att allt för små lägenheter

produceras i områden där det råder brist på stora lägenheter. Familjer med små eller medelstora inkomster kommer att missgynnas, och deras behov av prisvärda nyproducerade lägenheter tillgodoses inte.

Förvaltnings AB Framtiden avstyrker förbudet mot att tillämpa schablonmässiga inkomstkrav

Enligt 9§ 2:a stycket ska Fastighetsägaren "ställa rimliga krav på den bostadssökandes ekonomi och därmed inte tillämpa schablonmässiga inkomstkrav". Förordningen förtydligas på sidan 59; "Bostäderna bör förmedlas av en kommunal bostadsförmedling eller, om en sådan inte finns i kommunen, i samarbete med kommunen. Rimliga krav bör ställas på den bostadssökandes ekonomi och schablonmässiga inkomstkrav bör inte ställas".

"Fastighetsägaren bör inte kunna ställa schablonmässiga inkomstkrav på den tänkta hyresgästen, till exempel att vederbörande bör ha tre eller fyra gånger hyran i inkomst. Hyresgästen ska kunna förväntas betala den aktuella hyran, varvid det är den disponibla inkomsten som ska vara utgångspunkten, oavsett om det i inkomsten ingår olika bidrag som till exempel bostadsbidrag eller ekonomiskt bistånd."

Framtidenkoncernen ställer sig här frågande till varför lagstiftaren vill detaljstyra metoden när det är själva nivån på inkomsten som är mest intressant för människors möjligheter att söka lägenheterna med reducerad hyra.

Framtidenkoncernen arbetar med schablonmässiga inkomstkrav vid urvalet av hyresgäst till en ledig lägenhet. Men med inkomst avses både förvärvsinkomst, bostadsbidrag, försörjningsstöd och alla andra bidragsformer. Kravet i Göteborg är att hushållets samlade inkomster ska uppgå till tre gånger hyran. I jämförelse med bostadsföretagen i Stockholm som arbetar med disponibel inkomst i kombination med existensminimum för bostadssökande hushåll, har Framtidenkoncernen i praktiken ett lägre inkomstkrav. Stockholmsföretagen tar hänsyn till hur den bostadssökandes familjesituation ser ut och räknar ut ett familjebaserat existensminimum, baserat på konsumentverkets anvisningar. I flera exempel på familjekonstellationer innebär stockholmsmodellen att familjerna måste ha en högre disponibel inkomst än i Göteborg för att få hyra samma lägenhet. Framtidenkoncernen anser att olika modeller för urval av hyresgäster ska få tillåtas och att det är nivån på inkomst som ska vara vägledande, snarare än beräkningsmetod. Boverket skulle kunna få utfärda riktlinjer för flera exempel på urvalsmodeller. För Förvaltnings AB Framtiden skulle det vara olyckligt med olika policys för olika lägenheter, samtidigt som den lokala demokratin åsidosätts.

FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN

Styrelsen

/ Mariette Hilmersson
t.f. VD

Mål och Inriktningsdokument Förvaltnings AB Framtiden 2016

Inledning

Det är akut bostadsbrist i Göteborg. De bostäder som byggs är för dyra för många göteborgare som idag inte någon möjlighet att få egen bostad. Vi upplever för närvarande den största flyktingströmmen i Europa sedan andra världskriget. Staden har stora svårigheter att integrera de olika stadsdelarna i Göteborg med varandra.

Allt detta sammantaget, ställer stora förväntningar på kommunens egna bostadsbolag när det gäller att producera nya bostäder, till rimliga och även låga hyror samt att kunna vara den aktiva spjutspets som staden behöver för att få en ökad integration och välfärd inom hela kommunen.

Mål och inriktningsdokumentet är framtaget i samklang med de beslut som tagits i Göteborgs Kommunfullmäktige om Förvaltnings AB Framtidens roll i Göteborgs utveckling såväl när det gäller byggandet av fler bostäder som utveckling av koncernens bostadsbestånd.

Koncernen har som utgångspunkt att möta de krav som kommunen och dess invånare ställer och de möjligheter som koncernen i nuläget ser är genomförbara.

AB Framtidens mål 2016

Framtidens fastställda mål är att producera 1 400 inflyttningsbara lägenheter om året fr.o.m år 2018. Under 2016 skall koncernen påbörjat 1 500 lägenheter i nyproduktion samt minst 600 klara för inflyttning. Framtiden ska också ta fram 250 flyktingbostäder i samråd med kommunen.

Slutföra den beslutade processen inom koncernen där Framtiden tar ett samlat grepp om vad och var det ska byggas. Framtiden ska erbjuda rimliga och även låga hyror samt stor valfrihet beträffande standard på bostäder. Produktionen sker i vårt nya Byggherrebolag. Utveckla ett nära samarbete med staden om nyproduktionen genom att vara en aktiv part med att ta fram förslag till planer och idéer i samråd med staden. Vår ambition är att avsevärt snabba upp planprocess och byggtakt.

Fortsätta den stora utmaningen att utveckla och förvalta koncernens bostadsområden till att bli trygga och trivsamma. De boendes vilja att påverka sitt boende ska tas tillvara och vid ombyggnad ska de boendes inflytande stärkas. Ambitionen är att ingen ska behöva flytta. Utveckla nya metoder och tänka innovativt för att kunna bygga mer miljövänliga och mer prisvärda bostäder samtidigt som man fortsätter med energieffektiviseringar och innovationer i befintligt bestånd. Använda flera former av boende som kooperativ hyresrätt och andra typer av alternativboenden.

Använda koncernens samlade resurser för att uppnå ett mer socialt blandat boende och ökad integration. Vi gör det bland annat genom byggande av egnahem och bostadsrätter i områden där dessa är underrepresenterade. Det ska vara möjligt att byta till en annan boendeform utan att behöva flytta från sitt område.