



Beslutsunderlag M

Utfärdat 2019-10-28

Diarienummer 0029/18

Handläggare: Andreja Sarcevic, bolagsansvarig

Telefon: 031- 368 54 61

E-post: andreja.sarcevic@gshab.goteborg.se

Återrapportering av uppdrag i handlingsplan 2018 från ägardialog med Förvaltnings AB Framtiden avseende utbyggnads och fastighetsstrategi samt satsning i utvecklingsområden

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Styrelsen antecknar rapporten med tillhörande bilagor från Förvaltnings AB Framtiden utifrån uppdrag i handlingsplan 2018 gällande långsiktig utbyggnads- och fastighetsstrategi och satsning i utvecklingsområden.

Sammanfattning

Förvaltnings AB Framtiden [Framtiden] fick i handlingsplanen från Göteborgs Stadshus AB [Stadshus] i uppdrag att beskriva koncernens långsiktiga utbyggnads- och fastighetsstrategi. Strategin skulle även relatera till koncernens satsning i så kallade utvecklingsområden. Av rapporten skulle 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 skulle även framgå hur Framtiden tänker synkronisera sitt arbete med andra relevanta aktörer (t.ex. stadens nämnder, Polis mm.).

Den tongivande utgångspunkten i Framtidenkoncernens utbyggnads- och fastighetsstrategi är en storsatsning på nybyggnation genom att under kommande tioårsperiod kunna leverera 14 000 nya bostäder. Strategin omfattar satsningar i utvecklingsområden, underhåll/investeringar i befintligt bestånd och blandade upplåtelseformer.

Ekonomiska konsekvenser

Bedömningen är att ärendet i sig inte medför några ekonomiska konsekvenser.

Genomförandet av utbyggnads- och fastighetsstrategin och satsningen i utvecklingsområden får naturligtvis påverkan på ekonomin men de ekonomiska konsekvenserna är svåra att bedöma utifrån föreliggande ärende. Finansierings- och prioriteringsfrågorna kräver att det vid varje beslut utifrån strategin tas hänsyn till uppdrag, åtaganden och ambitionsnivå.

Barn-, jämställdhets-, mångfalds-, miljö- och omvärldsperspektiv

Stadshuset har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet i sig utifrån perspektiven.

Uppdraget gällande långsiktig utbyggnads- och fastighetsstrategi och satsning i utvecklingsområden berör flera stora frågekomplex som Framtiden arbetar med utifrån ägardirektiv och andra ägaruppdrag, däribland samtliga perspektiven ovan.

Bilagor

1. Förvaltnings AB Framtidens styrelsehandling: Långsiktig utbyggnads- och fastighetsstrategi & satsning i utvecklingsområden
2. Förvaltnings AB Framtidens styrelsehandling: Koncerngemensamma riktlinjer för renovering och underhåll
3. Förvaltnings AB Framtidens styrelsehandling: Strategi för utveckling av Hjällbo
4. Förvaltnings AB Framtidens styrelsehandling: Blandade upplåtelseformer

Ärendet

Föreliggande ärende är en avrapportering från Förvaltnings AB Framtiden av uppdrag i handlingsplanen från 2018 gällande koncernens långsiktiga utbyggnads- och fastighetsstrategi och satsning i utvecklingsområden.

Beskrivning av ärendet

Framtiden fick i handlingsplanen från Stadshus i uppdrag att beskriva koncernens långsiktiga utbyggnads- och fastighetsstrategi. Strategin skulle även relatera till koncernens satsning i så kallade utvecklingsområden. Av rapporten skulle 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 skulle även framgå hur Framtiden tänker synkronisera sitt arbete med andra relevanta aktörer (t.ex. stadens nämnder, Polis mm.).

Den långsiktiga utbyggnads- och fastighetsstrategin & satsning i utvecklingsområden (LUFS, se bilaga 1) är nära sammankopplad med tre fokusområden i Framtidens affärsplan. Nedan återges Framtidens egna beskrivning av hur LUFS:en relaterar till bolagets uppdrag i ägardirektiv och koncernens affärsplan, vilka aktiviteter som pågår och planeras framåt.

Uppdraget gällande långsiktig utbyggnads- och fastighetsstrategi & satsning i utvecklingsområden berör flera stora frågekomplex som Framtiden arbetar med utifrån ägardirektiv och andra ägaruppdrag. I koncernens affärsplan sätts tre fokusområden som har kopplingar till den långsiktiga utbyggnads- och fastighetsstrategin. Fokusområdena är *nyproduktion, varsam renovering och utvecklingsområden*. Under 2019 pågår ett omfattande arbete i koncernen för att sätta mätbara måttal, principer och aktiviteter för att öka koncernens möjlighet att nå framgång inom respektive fokusområde.

Längst fram ligger arbetet med nyproduktion där mål är definierat och kapacitet för att leverera har byggts upp under flera år. Samtidigt återstår arbete med flera strategiska frågor kopplat till nyproduktionen på längre sikt.

Inom fokusområdet varsam renovering har koncernen bedrivit ett utvecklingsarbete för att kunna erbjuda lägenheter med olika prisbild och särskilt värna lägenheter med låg hyra (uppdrag i ägardirektiv och i styrelsens mål – och inriktningsdokument). I augusti beslutade styrelsen om nya riktlinjer för underhåll och renovering/varsam renovering som beskriver hur bolagen i koncernen ska genomföra renoveringar så att hyresgäster kan påverka sina boendekostnader och så att en viss andel av lägenheterna ska kunna renoveras utan standardhöjning och hyreshöjning (se bilaga 2). Detta är en avgörande delstrategi för att koncernen ska bidra med bostäder i olika prissegment över staden.

När det gäller fokusområdet utvecklingsområden återstår fortfarande ett strategiskt arbete med att definiera mål, måttal och metoder. Koncernen planerar att knyta ihop det arbetet under våren 2020. Bland annat tas strategiska utvecklingsplaner fram för respektive utvecklingsområde. Plan för utveckling av Hjällbo är beslutad av styrelsen och arbete pågår med övriga (se bilaga 3). Planerna kommer att ligga till grund för den strategiska prioritering och uppväxling av arbetet i utvecklingsområdena som koncernen har påbörjat och kommer att prioritera under 2020. Kopplat till utvecklingsområdena har koncernen bedrivit ett arbete gällande blandade boendeformer. En politisk arbetsgrupp har

presenterat en rapport som beskriver koncernens mål och inriktning i det fortsatta arbetet med att bryta den strukturella bostadssegregationen (se bilaga 4). Arbetet pågår med att svara på KF:s uppdrag i budgeten för 2019 gällande ombildningar.

De tre fokusområdena är nära kopplade till varandra och till den långsiktiga utbyggnads- och fastighetsstrategin och de frågeställningar som ryms inom Stadshus uppdrag. Detta gäller inte minst finansierings- och prioriteringsfrågor som kräver att hänsyn tas till uppdrag, åtaganden och ambitionsnivå inom de tre områdena.

Sammanfattande bedömning

Stadshuset gör bedömningen att Framtiden har svarat på uppdraget i handlingsplanen. Vd föreslår att styrelsen antecknar rapporten med tillhörande bilagor.

Eva Hessman
VD, Göteborgs Stadshuset AB

PROTOKOLL (6)

Fört vid sammanträde med styrelsen
för Förvaltnings AB Framtiden

Datum: 2019-08-29
Tid: Klockan 09:15 – 12:10
Plats: Framtidens kontor, Sven Hultins Plats 2, Göteborg

Närvarande:

Ledamöter:

Kjell Björkqvist (L), ordförande
Stefan Svensson (M), 1:e vice ordförande
Roger Höög (V), 2:e vice ordförande
Amalia Rud Pedersen (S)
Martin Nilsson (MP)
Tamara Nesic (S)
Erik Woxlin (KD)
Bernt Sabel (S)
Jan Jörnmark (D), tjug 6-18 §§

Suppleanter:

Susanne Wirdemo (M)
Johannes Hulter (S)
Daniel Augustsson (C)
Gunnar Ekeröth (MP)
Johan Svensson (V)
Tove Krabo (D) tjug, 1-5 §§

Arbetsstagarrepresentanter:

Viveca Bertelsen, suppl. PTK
Simon Kappelmark, LO
Niclas Blomnell, suppl. LO
Jan-Olov Isacson, LO
Per Olsson, suppl. PTK

Övriga:

Terje Johansson, VD
Eva Paulsson, hyresmarknadsansvarig § 10a
Ulf Östermark, utvecklingschef § 13
Lars Just, ekonomichef § 8
Ann-Karin Trixe, stabschef
Martin Blixt, VD Byggutveckling § 11
Mohamed Hama Ali, chefsjurist

Ej närvarande Ulla Berg, PTK



-
-

**§ 13 Långsiktig utbyggnad- och fastighetsstrategi och satsning på
utvecklingsområden**

Ordföranden redogör för ärendet i enlighet med utsänd handling.

Styrelsen beslutar att godkänna förslag till svar på uppdraget från Stadshus AB, översända skrivelse (styrelsehandling 13) och därmed anse uppdraget genomfört.



M

-
-
-
-
-
-

§ 17 Övriga frågor
Inga övriga frågor föreligger.

§ 18 Avslutning

Ordföranden förklarar sammanträdet avslutat.

Vid protokollet


Mohamed Hama Ali

Justeras:


Kjell Björkqvist


Roger Höög

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 - LUFS

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.

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

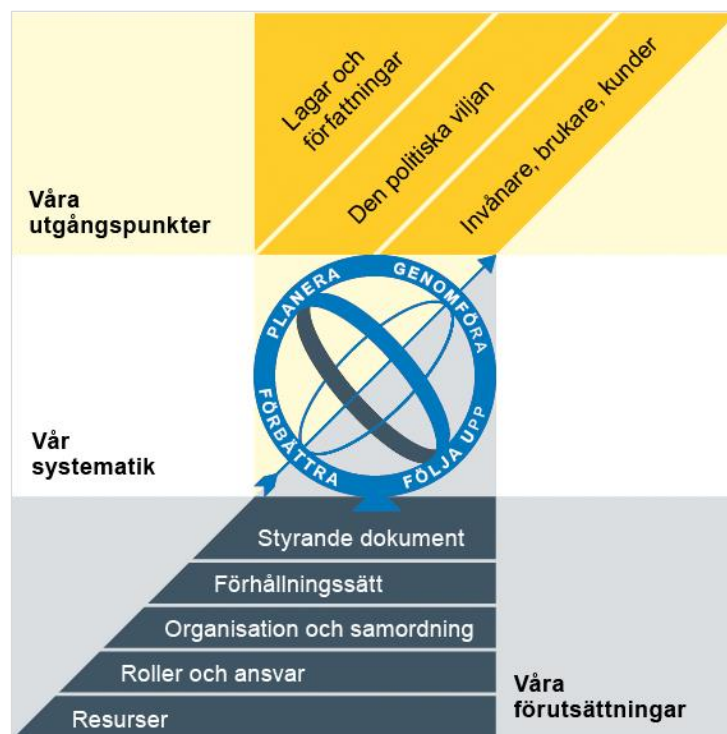
Framtidenkoncernens riktlinjer för renovering och underhåll

Reglerande styrande dokument

Policy
► Riktlinje
Regel
Anvisning
Rutin
Instruktion

Göteborgs Stads styrssystem

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.

Styrelsehandling nr 15
2018-11-08

Hemställan från styrelsen i Poseidon

Strategi för utveckling av Hjällbo

Förslag till beslut i styrelsen

Att tillstyrka förslaget till Strategi för utveckling av Hjällbo under förutsättning att bolaget tar fram ekonomiska planer gällande renovering, ombildningar samt sociala satsningar med uppföljning i moderbolagets styrelse två gånger per år.

Sammanfattning

Strategin för utveckling av Hjällbo fångar väl upp strategierna i den koncerngemensamma affärsplanen inom de tre fokusområdena nyproduktion, varsam renovering och utvecklingsområden.

Då det är den första samordnade utvecklingsstrategin för ett av koncernens prioriterade utvecklingsområden (med undantag för Gårdsten) tydliggörs delvis moderbolagets förväntningar på det fortsatta arbetet nedan.

En förutsättning i det fortsatta arbetet är god följsamhet för pågående och kommande utvecklingsarbete i koncernen. Exempelvis resultatet av arbetsgruppen för blandade boendeformer i utvecklingsområden och varsam renovering.

Den strategiska planen förutsätts innehålla en ekonomiskt hållbar plan över tid där varsam renovering, ombildningar samt sociala satsningar beskrivs i ekonomiska termer.

Den beskrivna organiseringen av satsningen i Hjällbo uppfattas positivt samtidigt behöver även denna utvecklas följsamt utifrån inriktningen i mål och inriktningsdokument för 2019 enligt nedan.

”Arbetet med våra utvecklingsområden skall trappas upp ytterligare och en koncernövergripande organisering för strategisk samordning, styrning och ledning skall skapas.”

Mål och Inriktningsdokument 2019 Förvaltnings AB Framtiden

Bakgrund

Hjällbo är ett av sex bostadsområden där koncernen har beslutat att göra extra satsningar. Hjällbo kan även, genom sitt geografiska läge, ses som porten till Angered, där Angered Centrum kommer att vara stadsdelens centrala del och tillika en av de noder som pekats ut för stadens utveckling.

I koncernens affärsplan anges att vi ska utveckla ett nära samarbete med de byggbolag och långsiktiga förvaltare som vill vara med och utveckla dessa områden. Vi har också en särskilt viktig roll att fylla i att öka tryggheten och minska segregationen. Genom att arbeta aktivt med att tillföra olika boendeformer, både i nyproduktion och befintligt bestånd, arbeta med trygghetsfrämjande åtgärder och sysselsättning är vår ambition att utjämna skillnaderna i livsvillkor och hälsa mellan dessa områden och stadens övriga områden. Detta arbete kräver samverkan både med boende i våra områden och med andra aktörer i staden.

Uppdrag

Den övergripande strategi för utveckling av Hjällbo syftar till att synliggöra och befästa de idéer och åtgärder som redovisas nedan. Detta för att nå hållbarhet och över tid skapa bättre förutsättningar för en positiv samhällsutveckling i Hjällbo. Planeringshorisonten är långsiktig men med konkreta mål för de första 10 åren.

1. Starta upprustning av befintliga lägenheter i hyresrätt
2. Ombildning till bostadsrätt
3. Förtäta med nya bostäder med olika upplåtelseformer
4. Förbättra befintlig boende – och samhällsservice

Förvaltnings AB Framtiden

Martin Blixt
tf VD Koncernchef

Bilagor: A Strategi för utveckling av Hjällbo

1. Renovering av befintligt bestånd
2. Ombildning till bostadsrätter i Hjällbo
3. Strategi för nybyggnation (inklusive avsiktsförklaring)
4. Förbättra boende- och samhällsservice

Expedieras:
Poseidon

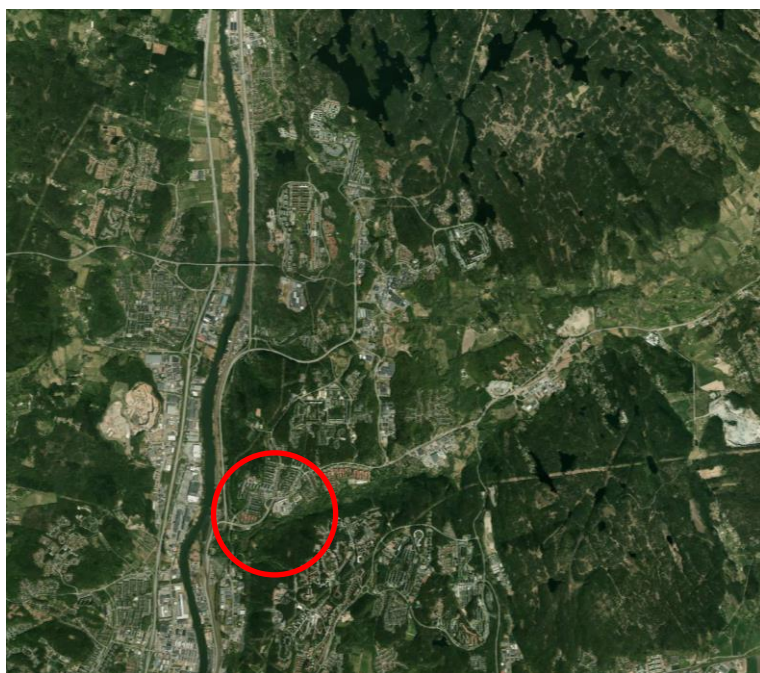
STRATEGI FÖR UTVECKLING AV HJÄLLBO

Bakgrund

Hjällbo är ett av sex bostadsområden där koncernen har beslutat att göra extra satsningar. Hjällbo kan även, genom sitt geografiska läge, ses som porten till Angered, där Angered Centrum kommer att vara stadsdelens centrala del och tillika en av de noder som pekats ut för stadens utveckling.

I koncernens affärsplan anges att vi ska utveckla ett nära samarbete med de byggbolag och långsiktiga förvaltare som vill vara med och utveckla dessa områden. Vi har också en särskilt viktig roll att fylla i att öka tryggheten och minska segregationen. Genom att arbeta aktivt med att tillföra olika boendeformer, både i nyproduktion och befintligt bestånd, arbeta med trygghetsfrämjande åtgärder och sysselsättning är vår ambition att utjämna skillnaderna i livsvillkor och hälsa mellan dessa områden och stadens övriga områden. Detta arbete kräver samverkan både med boende i våra områden och med andra aktörer i staden.

En strategisk plan skall arbetas fram hur denna utveckling kan se ut de nästkommande 10 åren. Denna plan skall också innehålla andra övergripande mål för området samt en plan för utvecklingen av det offentliga rummet.



Hjällbo, porten till Angered

Uppdrag

Denna övergripande strategi för utveckling av Hjällbo syftar till att synliggöra och befästa de idéer och åtgärder som redovisas nedan. Detta för att nå hållbarhet och över tid och skapa bättre förutsättningar för en positiv samhällsutveckling i Hjällbo. Planeringshorisonten är långsiktig men med konkreta mål för de första 10 åren.

Som ett första steg ska en styrgrupp tillsättas och en projektplan för utveckling av Hjällbo tas fram.

Syfte och mål

Syftet med projektet är övergripande att motverka trångboddhet, minska segregationen och demokratiunderskottet, öka mängden arbetstillfällen, förbättra skolresultat och folkhälsa, samt verka för att Hjällbo stryks från listan över utsatta områden.

I det långa perspektivet är målet att såväl Hjällbobor som göteborgare i gemen, ska uppleva Hjällbo som en integrerad del av Göteborg. Det innebär att livet i Hjällbo, ska svara mot de kvaliteter som då finns i Göteborg som helhet. Talen för trångboddhet, godkända betyg i grundskolan, förvärvsfrekvens och behovet av försörjningsstöd ska motsvara genomsnittstalen för Göteborg som helhet.

I det kortare perspektivet, inom 10 år, handlar det om att sätta konkreta mål som leder mot det långa perspektivet. Även etappmål ska definieras.

Att utveckla en stadsdel utifrån det breda angreppssätt som strategin ger uttryck för, ger goda förutsättningar för forsknings- och innovationssamverkan med olika inriktning. Samverkan med flera olika samhällsaktörer ses som en förutsättning för att klara Göteborg Stads höga hållbarhetsambitioner och mål.

Åtgärder

För närvarande arbetar många goda krafter för att Hjällbo ska utvecklas i positiv riktning. Polis, socialtjänst, skola och föreningsliv är exempel på externa aktörer med vilka vi samverkar.

Internt inom koncernen pågår ett omfattande trygghetsarbete där trygghetsvärdar anställs och vi ökar insatserna för att motverka olovlig andrahandsuthyrning och nedskräpning.

I arbetet med nybyggnation har koncernen tillsammans med en handfull externa bostadsutvecklare och andra aktörer, tagit fram en avsiktsförklaring där det ingår att skapa 2035 bostäder i Hjällbo fram till 2035.

2018 10 01

Distrikt Hjällbo, driver ett stort antal projekt allt ifrån att öka trygghet och trivsel i området till att planera för renovering och undersöka möjligheterna för ombildning till bostadsrätter.

För att skapa verklig och hållbar förändring behövs långsiktighet, målmedvetenhet och uthållighet. Detta har vi kunnat se inte minst i Backa Röd men även i Lövgärdet. Genom att metodiskt satsa på renovering med hög kvalitet i kombination med sociala åtgärder är Backa Röd idag, i det närmaste, ett helt normalt bostadsområde.

1. Starta upprustning av befintliga lägenheter i hyresrätt.

Det är 50 år sedan Hjällbo byggdes. Genom att renovera 100 - 200 lägenheter per år kommer hela området att vara renoverat om 20 år. Bedömd kostnad är 1 mkr per lägenhet det vill säga 100-200 mkr per år i dagens penningvärde.

2. Ombildning till bostadsrätt

Att tillföra nya upplåtelseformer genom nyproduktion tar tid. Därför bör vi undersöka möjligheten att ombilda 10 - 20% av hyreslägenheterna i det befintliga beståndet till bostadsrätter. Genom att erbjuda hyresgäster i olika delar av Hjällbo att bilda bostadsrättsföreningar, skapas blandade boendeformer insprängt i hyresboendet.

3. Fortäta med nya bostäder med olika upplåtelseformer.

I arbetet med nybyggnation anges ett övergripande mål att tillföra nya bostäder med olika upplåtelseformer. Detta för att möjliggöra boendekarriär och att svara upp mot mångas önskan att kunna bo kvar i området. Att samverka med externa byggherrar gör att fler synliggör satsningen och att varumärket "Hjällbo" stärks.

Att skapa blandade upplåtelseformer leder även till en starkare och med diversifierad efterfrågan av varor och tjänster vilket i sig stärker det lokala näringslivet och torgen.

Det är också viktigt att planera för det ökande antalet boende i området till exempel när det gäller antalet förskoleplatser.

4. Förbättra befintlig boende- och samhällsservice.

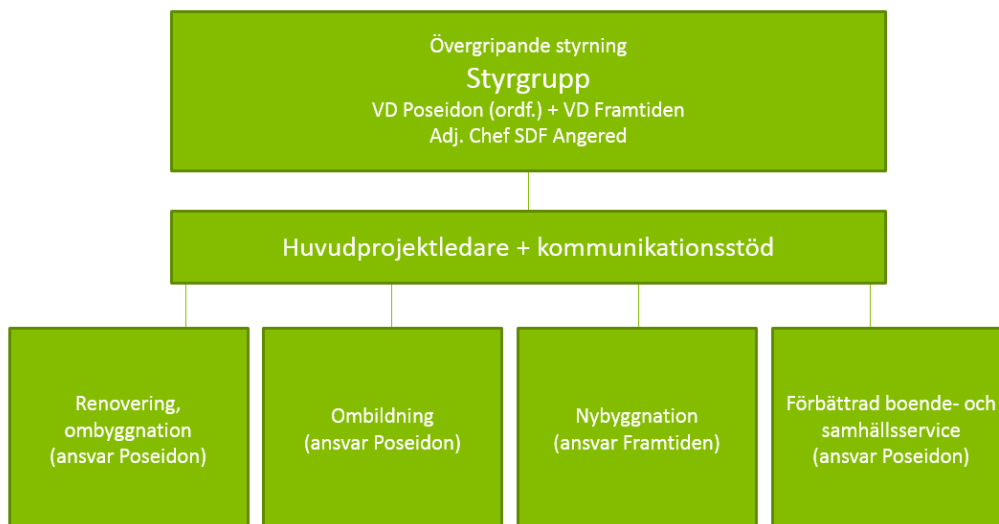
Det finns ett stort signalvärde i att upprusta befintliga hus och att tillföra nya boendeformer. Samtidigt är det viktigt att den sociala miljön och tryggheten stärks och att de boende känner ökad stolthet för sitt område. Av den anledningen ska vi fortsätta på den inslagna vägen för ökad trygghet, medinflytande, fler i arbete, bättre skolresultat och attraktiva utemiljöer. Vi ska

2018 10 01

även fokusera på minskad brottslighet och att unga ges goda förutsättningar inför vuxenlivet. En förutsättning för framgång är att arbetet kan ske i nära samarbete med polis, skola och andra kommunala aktörer



Organisation



Poseidon tillsätter huvudprojektledare. Referensgrupper skapas vid behov och kan representera SDN, Polisen, Skolan, Göteborgslokaler, föreningslivet m fl. Hur arbetet ska samverka med övriga projekt och processer i Hjällbo behöver utvecklas i fortsatt arbete.

Kommunikation

Strategin behöver kommuniceras, inte minst för att såväl boende som övriga intressenter ska förstå den breda och kraftfulla satsningen som strategin beskriver. För arbetet ska en gemensam kommunikationsplan tas fram. Kommunikationen för de respektive delprocesserna ska ske samordnat men i de ordinarie linjeorganisationerna.

Tidplan

Poseidon tillsammans med AB Framtiden ska gemensamt ta fram en projektplan för det fortsatta arbetet där fördjupade tidplaner ingår. Målet är att ombildning till bostadsrätter, renovering, nybyggnation och utvecklad boende- och samhällsservice tillsammans ska ge största möjliga nytta för att nå de uppsatta målen.

Bilagor:

1. Renovering av befintligt bestånd
2. Ombildning till bostadsrätter i Hjällbo
3. Strategi för nybyggnation (inklusive avsiktsförklaring)
4. Förbättra boende- och samhällsservice

BILAGA 1

RENOVERING AV BEFINTLIGT BESTÅND

2 289 lägenheter som är 50 år gamla

Alla våra 2 289 lägenheter i Hjällbo är ungefär lika gamla. Nästan precis 50 år. Endast 25% av husen har delvis renoverats eller uppgraderats under åren. Vid en jämförelse inom Hjällbo så är en hel del byggnader i gott skick men väljer vi att jämföra med liknande fastigheter i vårt övriga bestånd så ligger vi på en lägre nivå i Hjällbo.

De fem mest frekventa bristerna

Följande fem punkter är mest akuta att åtgärda när vi gör en sammanvägning av alla brister. Återkommande felanmälningar från de boende gäller även dessa punkter.

1. Regnkappa

Tak (platta tak)
Ytterväggar
Fönster/dörrar

2. Avloppssystem

Teknisk livslängd är passerad

3. Brist på värme

4. Ventilation

} Ofrivillig ventilation -Drag
Köldbryggor – kalla golv och väggar
} Teknisk livslängd är passerad

5. Badrum/kök

Den tekniska livslängden är i många enheter passerad. Vi har ett högre slitage i Hjällbo än genomsnittslägenheten i Göteborg eftersom det vanligtvis bor fler boende per lägenhet än de är byggda för. Våtutrymmen som badrum nyttjas på ett annat sätt, mer frekvent och under hela dygnet vilket göra att vi även har mer problem med dessa i Hjällbo än på andra håll.

Hållit igen på åtgärder under åren

I våra fastigheter i Hjällbo göra vi idag det mest akuta. Som husen har förvaltats de senaste 15 till 20 åren så har man hållit igen på tunga renoveringar som stambyten, kök- och badrumsrenoveringar varför vi idag har ett stort behov av upprustning. Framtida förvaltning kommer att ställas inför stora utmaningar för att säkra upp så att ursprunglig funktion och standard i husen återställs.

Projektrangordning

Utifrån en sammanvägning av värderingsgrunderna

- att åtgärda de största tekniska bristerna
- att bibehålla fastighetens värde
- att återskapa förtroende hos de boende

blir projektrangordningen för renoveringarna enligt följande:

222 lägenheter Hjällbo Lillgata (+24 st påbyggnad_planändring klar)
123 lägenheter Bergsgårdsgårdets höghus
396 lägenheter Bondegärdet
240 lägenheter Skolspårets punkthus
528 lägenheter Bergsgårdsgårdets låghus
351 lägenheter Skolspårets skivhus
429 lägenheter Sandspåret

Installationer i mark mellan husen samt hårdgjorda ytor som gångvägar, parkeringar, parkeringshus etc måste också åtgärdas. Idag underhållsspolar vi frekvent huvudavloppsledningarna på Sandspåret för att hålla borta kackerlackor och bedriver en ständig kamp mot råttor på Bergsgårdsgärdet.

Underhåll/ombyggnad

Beräknad kostnad bedöms till ca 1 miljon kronor per lägenhet (2,5 miljarder kronor för hela Hjällbo) i dagens penningvärde.

Tidplan

Vi bedömer att vi kommer vara i fas om 20 till 25 år.

2019 till 2023	Hjällbo Lillgata 222 lägenheter
2022 till 2025	Bergsgårdsgårdets höghus 123 lägenheter
2024 till 2029	Bondegärdet 396 lägenheter
2028 till 2031	Skolspårets punkthus 240 lägenheter
2030 till 2035	Bergsgårdsgårdets låghus 528 lägenheter
2034 till 2037	Skolspårets skivhus 351 lägenheter
2036 till 2040	Sandspåret 429 lägenheter

2018 10 01



Renovering av befintligt bestånd

BILAGA 2

OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTTER

Bakgrund

I koncernens affärsplan anges att ” Genom att arbeta aktivt med att tillföra olika boendeformer, både i nyproduktion och befintligt bestånd, arbeta med trygghetsfrämjande åtgärder och sysselsättning är vår ambition att utjämna skillnaderna i livsvillkor och hälsa mellan dessa områden och stadens övriga områden.” Det innebär att vi har i uppdrag att pröva möjligheterna att ombilda hyresrätter till bostadsrätter.

Nuläge

Bortsett från förfrågan ifrån någon enstaka hyresgäst är det endast i Hjällbo Lillgata där det finns en större grupp av hyresgäster som har visat intresse för ombildning. Hjällbo Lillgata omfattar 222 lgh och intresseanmälningar har hittills inkommit ifrån ett 70-tal hyresgäster. Det hela startade, i januari 2017, med ett brev från en mindre grupp boende och efter en dialog med Poseidon anordnade gruppen två informationsträffar.

I juni 2017 hade vi ett möte med gruppen där vi utlovade konsultstöd i samband med en eventuell ombildning. Därefter har kontakterna varit få och vår bedömning är att processen inte kommer så mycket längre utan vårt aktiva stöd.

Ett scenario för BRF i Hjällbo

Om bostadsrättsboende ska sätta avtryck i Hjällbo behöver vi ombilda en ansenlig andel av de 2300 lägenheterna. Vår bedömning är att 10-20% eller knappt 450 lägenheter kan vara lämpligt

Vi eftersträvar en spridning av bostadsrättsombildningar över hela området men takt och volym för ombildningen bygger på de boendes vilja att ombilda.

Övrigt

Under hösten 2017 avyttrades 19 lägenheter till en nyetablerad BRF vid Schottisvägen. Berörd fastighet är en solitär som är belägen ca 3 km norr om Hjällbo. Inriktningen för ombildningen ska följa det arbete som görs i den politiska arbetsgruppen för ombildningar inom Framtiden.

BILAGA 3

STRATEGI FÖR NYBYGGNATION

Bakgrund

Sedan 1970 har det i Hjällbo inte byggts en enda bostad. Hjällbo har en mycket stor utvecklingspotential genom sitt läge i staden och sin tillgång till naturområdet Lärjeåns dalgång. Här finns också relativt stora områden som kan användas för framtida exploatering.

Förvaltnings AB Framtiden har tagit initiativ till utveckling av Hjällbo i samverkan med Bostads AB Poseidon, HSB Göteborg ekonomisk förening, Riksbyggen ekonomisk förening, Skanska Sverige AB, Johanneberg Science Park, SDF Angered, Förvaltnings AB Göteborgslokaler, Göteborgs Egnahems AB. Samverkan kommer också att ske med relevanta förvaltningar och bolag inom Göteborgs Stad. Som grund för arbetet har en gemensam avsiktsförklaring tagits fram (bifogas). För respektive etapp skrivs samverkansavtal som reglerar hur samverkan ska se ut samt vilka andelstal respektive organisation ska ha.



Nybyggnation

BILAGA 3A

AVSIKTSFÖRKLARING

Mellan Förvaltnings AB Framtiden [556012-6012], Bostads AB Poseidon [556120-3398], HSB Göteborg Ek.för. [757200-8766], Riksbyggen ekonomisk förening [702001-7781], Skanska Sverige AB [556033-9086], Johanneberg Science Park [556790-3108], SDF Angered [212000-1355], Förvaltnings AB Göteborgslokaler [556082-4897], Göteborgs Egnahems AB [556537-0888] har träffats följande:

Avsiktsförklaring - "Framtiden finns i Hjällbo"

Hjällbo ligger rätt. Stadsdelen kan växa och bli tätare. Göras tydligare, tryggare och mer komplett. De som bor där vet vad som efterfrågas. Vi är möjliggörare.

Bakgrund

AB Framtiden genom bostadsbolaget Bostad AB Poseidon (Poseidon) är den helt dominerande fastighetsägaren i Hjällbo med 2 289 lägenheter. Poseidon påbörjade en utvecklingsresa för stadsdelen 2014 genom att anlita QPG arkitekter för att få en bild över möjligheterna att förtäta området. Önskemålet var att ge dagens Hjällbobor en möjlighet att göra boendekarriär i närområdet, att få många fler att vilja flytta till stadsdelen samt att värna fastighetsvärdena. För två år sedan pekades Hjällbo ut av polisen som ett av de områden i Sverige som var mest utsatt och utvecklingsarbetet avstannade under en period, Poseidon ville göra mer och i samarbete med fler. Detta är nu på gång. I allt arbete hittills har tidigare studier och forskning legat till grund. JSP genom sina medlemmar önskade ett utvecklingsprojekt i större skala där varje aktörs förmåga och kompetens skulle tas tillvara. Man fann sitt fokusområde i just Hjällbo. Ny forskning och utveckling kan tillföras stadsdelen. Hjällbo har en mycket stor utvecklingspotential genom sitt läge i staden och sin tillgång till naturområdet Lärjeåns dalgång. Här finns också relativt stora områden som kan användas för framtida exploatering. Förvaltnings AB Framtiden tar därför initiativ till utveckling av Hjällbo i samverkan med Bostads AB Poseidon, HSB Bostad AB, Riksbyggen ekonomisk förening, Skanska Sverige AB, Johanneberg Science Park, SDF Angered, Förvaltnings AB Göteborgslokaler, Göteborgs Egnahems AB. Samverkan kommer också att ske med relevanta förvaltningar och bolag inom Göteborgs Stad. Under avsiktsförklaringens gällande tas inga ytterligare parter in i samarbetet men diskuteras och prövas inför undertecknandet av ett långsiktigt samarbetsavtal. Se nedan.

Syfte

Syftet med projektet är övergripande att minska rådande trångboddhet, minska segregationen och demokratiunderskottet, öka mängden arbetstillfällen, förbättra skolresultat och folkhälsa, samt verka för att Hjällbo stryks från listan över utsatta områden. Samtliga parter i projektet stödjer dessa ambitioner.

Det nya som tillförs stadsdelen ska vara av god kvalitet och med tydligt fokus på ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet.


1(5)

2018 10 01

Mål

Målet med det nu startade samarbetet är att gemensamt genomföra ett stadsutvecklingsprojekt. Tillsammans bygga upp något bättre än vad var och en för sig kan skapa och också att göra det i samverkan med flera av Göteborg Stads förvaltningar.

Genom att Göteborgs Stad och ett flertal byggare är med i utvecklingsarbetet från början ökar chanserna för ett framgångsrikt och till alla delar genomförbart projekt och risken för intressekonflikter minskar.

Målet är 2030 nya bostäder år 2030. Ytterligare minst 1000 kan uppnås till 2050. Centrum och samhällsservice utvecklas, och nya arbetstillfällen skapas.

Insats

Varje deltagande part ska arbeta för att nå det gemensamma målet.

Det övergripande syftet och målen kommer att utvecklas och beskrivas i ett mer omfattande dokument som ska tjäna som riktlinje och kvalitetsprogram för det fortsatta arbetet.

Detta innebär: att nya bostäder med olika upplåtelseformer ska tillföras (vilket möjliggör boendekarriär i närområdet), att värna de ungas önskan om att stanna kvar i sin hembygd i en egen lägenhet, att satsa på nya och differentierade arbetsplatser samt eget företagande, en god social service och en bättre infrastruktur.

Ett samarbetsavtal kommer att utformas för att tydligare och mer detaljerat fastställa formerna för hur det gemensamma stadsutvecklingsprojektet kommer att bedrivas.

Omfattning

Avsiktsförklaringen gäller tills ett samarbetsavtal har undertecknats dock längst till och med 2019-12-31.

Den geografiska omfattningen av utvecklingsarbetet är dagens tättbebyggda Hjällbo och omgivande grönområden (se bild 1). Marken ägs av Göteborgs Stad och Förvaltnings AB Framtiden. På sikt ska det tas kontakter med cementfabrikens ägare. Behov finns också att skapa goda kopplingar till Hammarkullen, Kortedala samt Eriksbo.


2(5)

2018 10 01

Tidplan

Parallellt med nedanstående steg och åtgärder sker ett kommunikationsarbete som bland annat omfattar dialog med Hjälliboborna.

Vår 2018

Dokument för kvaliteter och riktlinjer utarbetas som grund för samarbetsavtalet. Detta ska visa på övergripande principer, den fysiska strukturen och en grov plan för genomförande. Precisering av uppdrag och tidplan tas fram som underlag för samverkansavtal. Studier av torgområdet påbörjas. Planarbetet för västra Hjällbo startar.

Höst 2018

Ett mastersarbete genomförs på Chalmers med fokus på Lärjeån och dalgången. Torgstudierna fullföljs.

Vår 2019

Planarbetet för en ny stor detaljplan påbörjas.

Höst 2019

Planarbetet fortgår och byggrätter fördelas.

Under 2020

Västra Hjällbo – 140 bostäder - börjar byggas. Detta blir det offentliga och upplevda startskottet för en ny era i Hjällibos historia.

Parternas avsikter

Byggaktörer:

Vi har för avsikt att bidra till den skisserade utvecklingen med en förväntan att vi under processen erhåller byggrätter av AB Framtiden och/eller Göteborgs stad:

Göteborgs Egnahems AB

HSB Göteborg ekonomisk förening

Riksbyggen ekonomisk förening

Skanska Sverige AB

Markägare/förvaltare

Vi har för avsikt att gynna en positiv utveckling och verka för att medverkande byggaktörer (se ovan) erhåller byggrätter:

Bostads AB Poseidon

Förvaltnings AB Framtiden



Bild 1. Skisserad geografisk omfattning av utvecklingsarbetet

M
ME
L
H
S(5)
S
S

2018 10 01

Övriga:

Vi har för avsikt att bidra till den skisserade utvecklingen tillsammans med övriga parter:

Förvaltnings AB Göteborgslokaler

Johanneberg Science Park

SDF Angered



2018 10 01

Denna avsiktsförklaring har upprättats i 9 exemplar varav vardera parten erhållit var sitt exemplar.

Göteborg den 2018-05-15

HSB Göteborg ekonomisk förening


Lena Jørgård

Skanska Sverige AB


Lars Henriksson


Martin Johansson


Jörgen Larsson

Bostads AB Poseidon


Anders Söderman

Johanneberg Science Park


Mats Bergström

Göteborgs Egnahems AB


Mikael Dolletis

Riksbyggen ekonomisk förening


Michael Ekberg

Förvaltnings AB Framtiden


Martin Blixt

Förvaltnings AB Göteborgslokaler


Robert Hörnquist

SDF Angered


Richard Ernebäck

5(5)

BILAGA 4

FÖRBÄTTRA BOENDE- OCH SAMHÄLLSSERVICE

Denna bilaga ansluter till en övergripande strategi för utveckling av Hjällbo. Strategin syftar till att nå hållbarhet och över tid och skapa bättre förutsättningar för en positiv samhällsutveckling i Hjällbo. Planeringshorisonten är långsiktig och för de första 10 åren ska konkreta mål sättas.

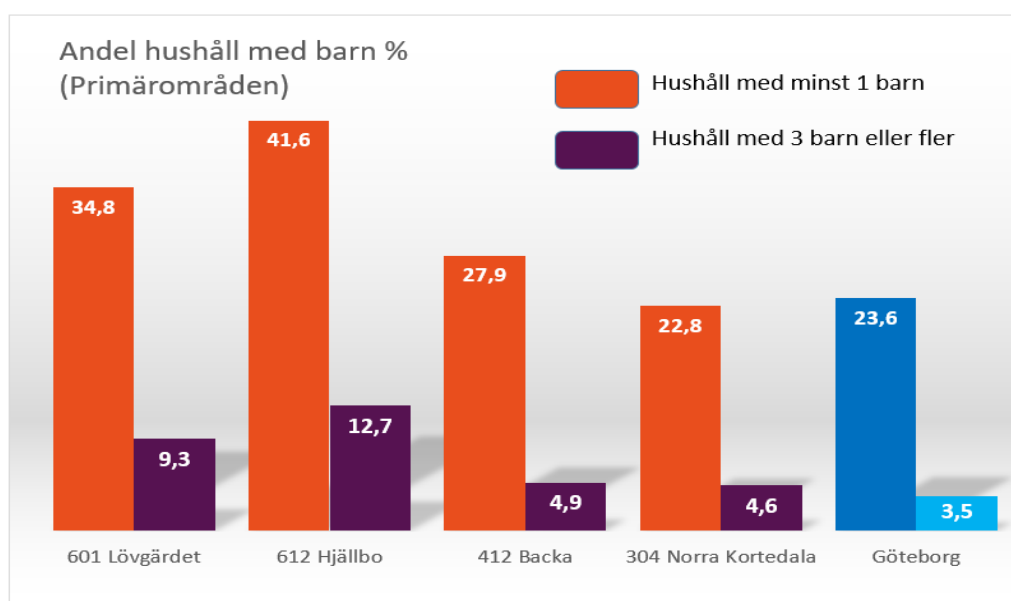
Bakgrund

Det finns ett stort signalvärde i att upprusta befintliga hus och att tillföra nya boendeformer. Samtidigt är det viktigt att den sociala miljön och tryggheten stärks och att de boende känner ökad stolthet för sitt område. Av den anledningen ska vi fortsätta på den inslagna vägen för ökad trygghet, medinflytande, fler i arbete, bättre skolresultat och attraktiva utemiljöer. Vi ska även fokusera på minskad brottslighet och att unga ges goda förutsättningar inför vuxenlivet. En förutsättning för framgång är att arbetet kan ske i nära samarbete med polis, skola och andra kommunala aktörer.

Nedan ges exempel på åtgärder som pågår eller planeras i denna anda. Över tid tillkommer fler åtgärder samtidigt som andra avvecklas. Vissa åtgärder är av tillfällig natur emedan andra är avsedda att pågå under överskådlig tid.

SKOLA OCH UTBILDNING

Hjällbo är ett av de barntätaste områdena i Göteborg. Det är också ett område som uppvisat svaga skolresultat. Delvis beror detta dåliga språkkunskaper men även på hög frånvaro i skolan.



Insatser Skola och utbildning

Poseidon har under flera år stöttat verksamheten i Hjällboskolan och på senare tid även Bergsgårdsskolan. Stödet har initialt varit inriktat på åtgärder att för ökad närvaro och läxläsning. På senare tid har vi även bidragit till att folklivskunskap har lagts in som en del i skolarbetet. Vi avser att fortsätta och utveckla samarbetet ytterligare.

Via kontakt med Göteborgs symfoniker undersöker vi möjligheterna att etablera och bredda intresset för klassisk musik i Hjällbo. Detta ligger också helt i linje med Symfonikernas uppdrag att etablera verksamhet i ytterstaden

INFLYTANDE

Valdeltagandet är lågt i Hjällbo vilket vittnar om ett svagare samhällsengagemang. Däremot är föreningslivet starkt med en stor bredd av verksamheter. Det finns föreningslokaler men det saknas insyn i verksamheterna samt struktur och kunskap om nyttjandegrad.

Insatser Inflytande

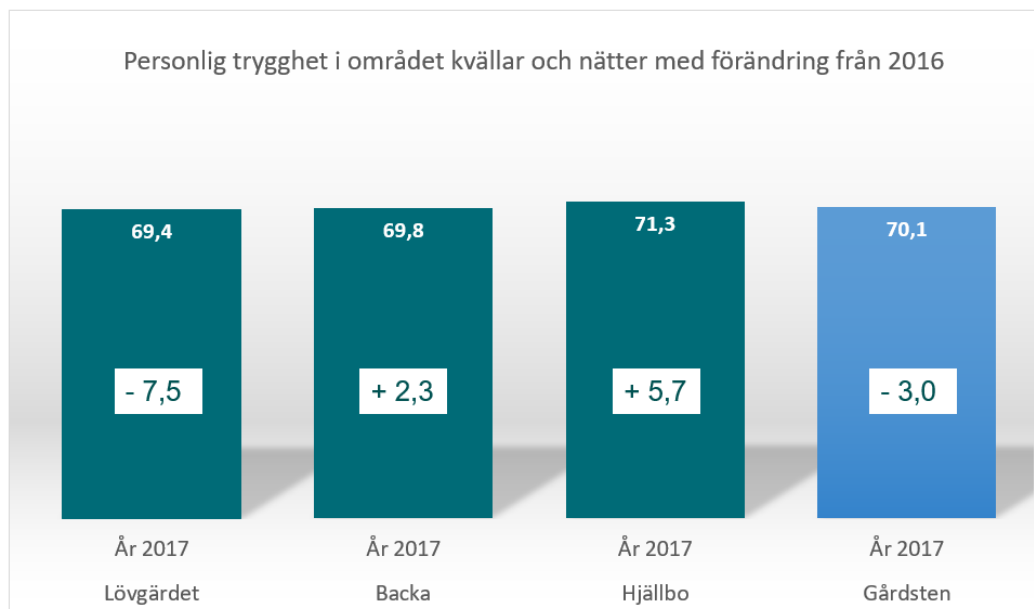
En lokalinventering pågår i syfte att klarlägga behov möjligheter till optimering. Ambitionen är införa likande bokningskoncept som Bostadsbolaget har etablerat i Hammarkullen

Inom projektet "Tryggare vackrare Hjällbo" samverkar vi med Hyresgästföreningen för att analysera otrygga miljöer och tillsammans med de boende genomföra trygghetsskapande åtgärder. Projektet syftar även till att höja de boendes engagemang i sitt eget bostadsområde.

Som i alla bostadsområden är den egna lägenheten det som betyder mest. Utöver de olika tillvalserbjudande som erbjuds Poseidons samtliga hyresgäster gör vi en extra satsning på lägenhetsunderhåll i Hjällbo. Satsningen innebär att den hyresgäst som har bott i sin lägenhet i 12 år erbjuds målning och tapetsering.

TRYGGHET

Om man jämför med andra liknande områden, upplever sig de boende i Hjällbo relativt trygga när det gäller att vistas ute på kvällar och helger. Den stora förbättring som har skett sedan förra mätningen kan till stor del förklaras av satsning på ökad städfrekvens. Trygghetsbetyg är till viss del "färskvara" och därför måste trygghetsarbetet i Hjällbo fortsätta och vara långsiktigt.



Insatser Trygghet

Under året kommer vi att ha bemannat Hjällbo med 6 trygghetsvårdare plus arbetsledare. Dessa ska till viss del även arbeta mot Lövgärdet. Polisen har satt upp övervakningskameror på och i anslutning till Hjällbo centrum.

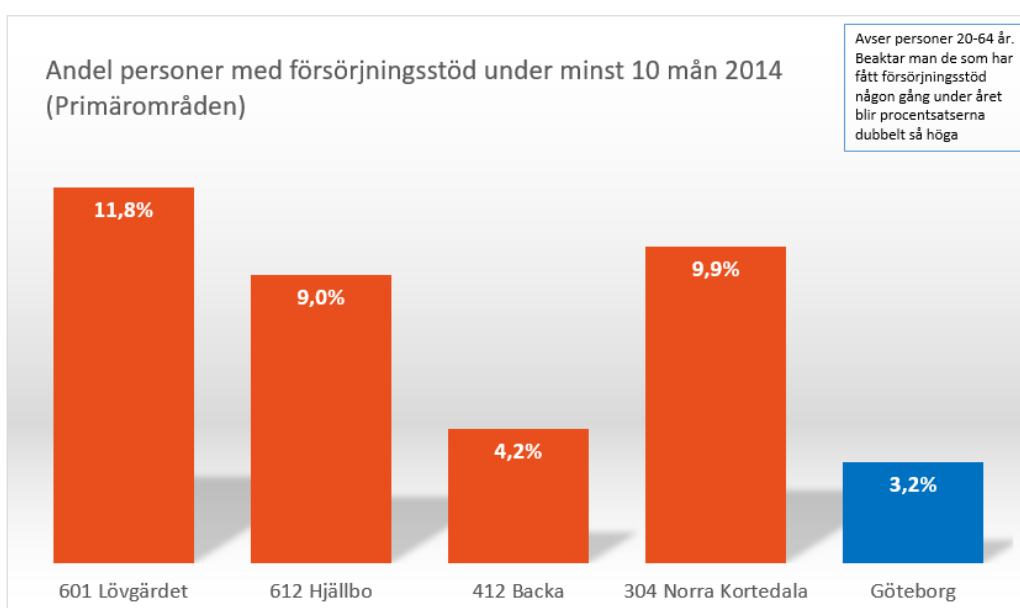
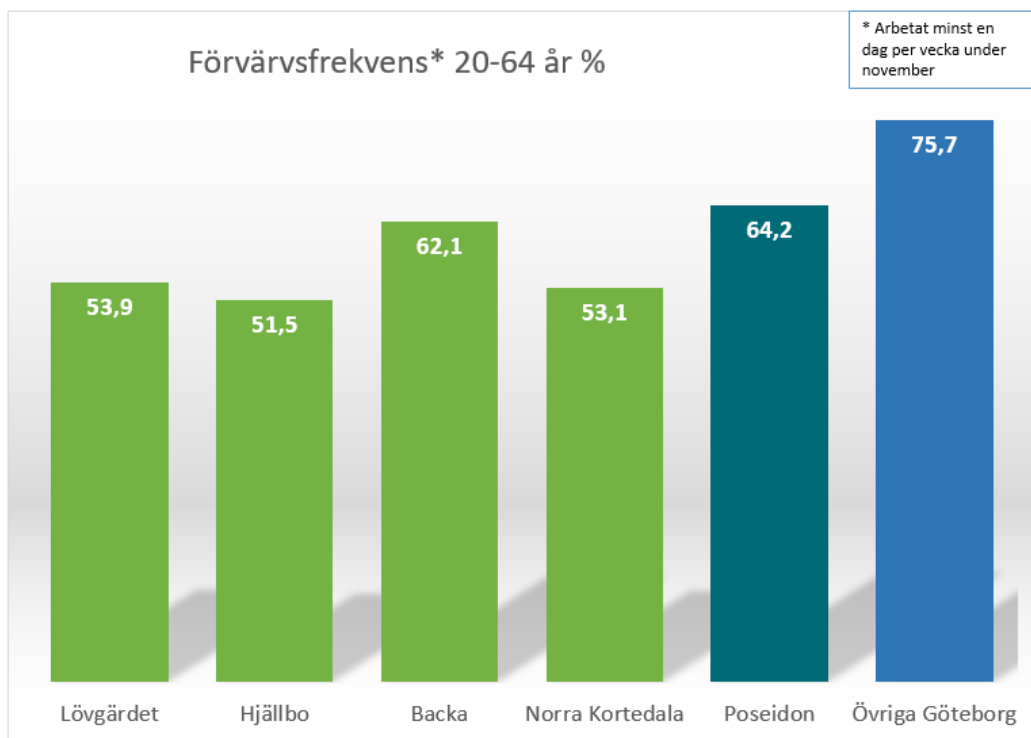
Vi utreder också möjligheterna att installera övervakningskameror i våra 4 parkeringshus samt i vissa källarutrymmen.

I syfte att inte skapa "tillhåll" i husens allmänna utrymmen kommer vi att se över våra lås och förbättra skalskyddet till de utrymmen där ingen annan än vi behöver tillträde. Liksom hos övriga bolag inom koncernen har polisen möjlighet att avhysa personer som saknar anledning att vistas i våra hus.

Rent och snyggt är trygghetsskapande, därför kommer vi att ha ökat fokus på att hålla efter nedskräpning och avfallshantering.

SYSSELSÄTTNING

Hjällbo präglas av låg andel förvärvsarbetande och hög andel hushåll med försörjningsstöd. Som bostadsbolag har vi begränsade men ändå möjlighet att påverka detta i positiv riktning



Insatser Sysselsättning

Enligt koncernbeslut ska hälften av de lägenheter som hyrs ut i Hjällbo och andra utsatta områden, förmedlas till personer som har förvärvsinkomst.

2018 10 01

Koncernövergripande gäller också att vi inte tillhandahåller lägenheter i dessa områden, för uthyrning via Fastighetskontoret.

För övriga lediga lägenheter i Hjällbo, prioriterar vi studenter.

För att hjälpa boende i Hjällbo in på arbetsmarknaden, driver vi framförallt två projekt. Det ena, som vi kallar "Hjärta för Hjällbo" går ut på att boende får projektanställning som städare i området. Hittills har 4 kvinnor på detta sätt fått arbete, vilket också har uppmärksamats i media.

Vårt andra projekt är det nystartade "Yalla Hjällbo" som byggs enligt förebilden "Yallatrappan" i Malmö. Yalla Hjällbo är en kvinnokooperativ ideell förening som drivs i samverkan av Poseidon, ABF och ABC, Arabiskt Bokstavscentrum. Syftet är att långtidsarbetslösa kvinnor i Hjällbo ska gå från försörjningsstöd till förvärvsinkomst.

Varje år sysselsätter Poseidon dessutom ett hundratal ungdomar i ROS-projektet där man får några veckors arbetspraktik och lära sig att hålla Rent Och Snyggt.

KOMMUNIKATION

Det sker och kommer att ske många bra saker i Hjällbo. Om vi berättar om detta i vida kretsar bygger det varumärke och stolthet hos de som bor verkar i stadsdelen. Av den anledningen behöver vi arbeta metodiskt för att lyfta fram positiva nyheter.

Insatser Kommunikation

Vi är i uppstartsfas av en ny hemsida som enbart är ägnad åt Hjällbo. Förebilden är hemsidan "Hisingen ftw" som har blivit en naturlig informationsbärare för den som vill ha aktuell information om saker som sker på Hisingen. På samma sätt ska vi skapa en vital och spännande hemsida för Hjällbo.

I övrig är vår ambition att löpande förmedla resultaten av våra insatser såväl internt som externt

Avrapportering – Den politiska arbetsgruppen för blandade boendeformer

Det beslutades på styrelsemötet 2019-05-14 att bordlägga bilagt ärende, samt att hänskjuta det till styrelsemötet 2019-06-04.

Avrapportering – Den politiska arbetsgruppen för blandade boendeformer

Det beslutades på styrelsemötet 2019-04-11 att bordlägga bilagt ärende, samt att hänskjuta det till styrelsemötet 2019-05-14. Det beslutades också att rapporten offentliggjordes direkt efter styrelsemötet 2019-04-11.

OBS! Sekretesshandling – tills efter styrelsemöte 2019-04-11

Avrapportering – Den politiska arbetsgruppen för blandade boendeformer

Förslag till beslut i styrelse

Styrelsen föreslås besluta

- att ställa sig bakom de förslag och inriktningar i arbetsgruppens rapport om blandade boendeformer samt
- att uppdra åt VD att återkomma till styrelsen med förslag på hur dessa ska genomföras.

Förvaltnings AB Framtidens presidie

Kjell Björkqvist
Ordförande

Stefan Svensson
1:e vice ordförande

Roger Höög (se reservation bilaga 1)
2:e vice ordförande

Rapport

Framtidenkoncernens politiska arbetsgrupp för blandade upplåtelseformer i stadens utvecklingsområden

1. Bakgrund

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden beslutade den 15 maj 2018 att tillsätta en koncerngemensam politisk arbetsgrupp för blandade upplåtelseformer (blandstad) i stadens utvecklingsområden. Moderbolaget och respektive berört dotterbolag företräds av två representanter, vilket fastställdes i koncernstyrelsen den 30 augusti 2018 enligt nedan:

Framtiden: Lars Johansson (sammankallande) och Kjell Björkqvist.

Familjebostäder: Amanda Kappelmark och Lars Lorentzon.

Poseidon: Mats Arnsmar och Ingvar Gräns.

Bostadsbolaget: Ulla Y Gustafsson och Kenneth Bernting.

Egnahemsbolaget: Roger Höög och Pelle Bratell.

Gårdstensbostäder: Lars Svensson och Amela Turulja.

Arbetsgruppen har sammanträtt vid sex tillfällen. Vid sammanträdet den 1 mars 2019 beslutade arbetsgruppen att ställa sig bakom förevarande rapport och överlämna rapporten till den tillträdande koncernstyrelsen för vidare behandling. Roger Höög och Amanda Kappelmark reserverar sig mot delar av rapporten enligt bilagd reservation (bilaga 1). Ingvar Gräns reserverar sig mot delar av rapporten enligt bilagd reservation (bilaga 2).

2. Tydligt inriktning i stadens styrande dokument

Bostadsbristen är omfattande och AB Framtidens målsättning är att nyproducera 14 000 bostäder på tio år. Vi har dessutom en tydlig inriktning om att bryta bostadssegregationen genom att skapa stadsdelar med blandade bostads och upplåtelseformer i olika prisnivåer. Inriktningen om blandstad är ett återkommande inslag i stadens och koncernens styrande dokument. Skrivningarna återfinns bl.a. i stadens översiktsplan och budget samt i koncernens ägardirektiv, mål- och inriktningsdokument och affärsplan.

I det av Kommunfullmäktige fastställda ägardirektivet för Förvaltnings AB Framtiden anges att:

”Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet ska eftersträvas. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska bolaget bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer.”

Stadens inriktning stöds av etablerad internationell forskning. I UN-Habitats riktlinjer för hållbar stadsplanering framhålls (särskilt i princip nr 4) betydelsen av tillgången till *”bostäder i olika prisklasser och upplåtelseformer i varje stadsdel för att husera människor med olika inkomster”*. Vidare anges att upp till hälften av boendeytan ska *”reserveras till bostäder med överkomligt pris, och en enda upplåtelseform ska inte överstiga 50 procent av boytan.”*

3. Ojämn fördelning av bostads- och upplåtelseformer

Trots stadens långvariga inriktning och det empiriska stödet präglas Göteborgs bostadsbestånd alltjämt i allt för stor utsträckning av en ojämn fördelning avseende såväl upplåtelseformer som hustyper. Hyresrätter är en bristvara i många stadsdelar samtligt som det är den dominerande upplåtelseformen i stadens samtliga utvecklingsområden. Av alla bostäder som finns i respektive utvecklingsområde innehas 80–92% med hyresrätt. Koncernen äger den överväldigande majoriteten av beståndet i samtliga utvecklingsområden.

4. Framtidenkoncernens strategi för att tillföra blandade bostads- och upplåtelseformer i så väl befintligt bestånd som nybyggnation

Som dominerande fastighetsägare i stadens s.k. särskilt utsatta områden har Framtidenkoncernen en särskilt viktig roll att fylla för att bryta den strukturella bostadssegregationen. Koncernens strategi grundas i uppdraget att vara långsiktig samhällsbyggare och bidra till ett jämlikt Göteborg samt att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer i såväl befintligt bestånd som i nybyggnation. Områden måste planeras så att människor med olika inkomst ska kunna bo och leva tillsammans i samma områden. Det måste erbjudas bostäder av olika storlek, hustyper, upplåtelseform och prisbilder i alla delar av Göteborg som helhet men även inom olika stadsdelar och områden. Då skapas förutsättningar för en blandad befolkningssammansättning och ett socialt blandat boende.

Framtidenkoncernen skall bidra till blandade bostads- och upplåtelseformer i så väl befintligt bestånd som nybyggnation i Göteborg. Framtidenkoncernens samlade fastighetsstrategi innebär:

- **Bygga nytt och förvärva** (där det finns en stor andel bostadsrätter och äganderätter)
- **Förvalta och bevara** (där det redan finns en blandning)
- **Bygga nytt och ombilda** (där det finns en stor andel hyresrätter)

5. Utgångspunkter och lärdomar från tidigare ombildningar

Centrum för Boendets Arkitektur (CBA) har på uppdrag av Stadsledningskontoret utvärderat tidigare ombildningar (2006 och 2008) i Tynnered, Lövgärdet och Eriksbo utifrån sociala, ekonomiska och tekniska konsekvenser. CBA:s rapport påvisar flera goda erfarenheter, bl.a. ökad bostadsintegration, trygghet och trivsel i de aktuella bostadsområdena. Vidare lyfter rapporten fram att BRF-styrelserna gör en viktig social insats i de respektive stadsdelarna. De utgör en social resurs för ökad trygghet och trivsel på en samhällslig nivå mellan det kommunala och medborgarna. De ombildade föreningarna har gjort omfattande renoveringar och underhållsarbeten på sina fastigheter och de ombildade husen är i lika bra, eller bättre skick, än allmännyttans motsvarande hus i samma område. Därtill påvisar utvärderingen demografiska och socio-ekonomiska förändringar, bl.a. att utbildningsnivån är högre än i de befintliga hushållen, antalet barn fler, medelåldern lägre etc.

I utvärderingen konstaterar CBA att ombildningarna varit en tidskrävande process som medfört en stor arbetsbörda för styrelserna i de nybildade bostadsrättsföreningarna. Utvärderingen uppmärksammar den problematik för de boende som valt att inte vara med i ombildningen och istället bo kvar i en hyresrätt, med en nybildad förening som hyresvärd istället för ett allmännyttigt bostadsbolag. Allmännyttan fick till en början genomföra omfattande informationsinsatser för att skapa vilja och engagemang bland de boende för att nå upp till den 2/3 dels majoritet som krävs för att kunna genomföra ombildning. Efter ombildningen uppgav 83 % av de svarande i rapporten från CBA att de trivs mycket bra med sin lägenhet.

6. Ombildning

Ombildning har inget egenvärde i sig utan är ett verktyg för att bryta bostadssegregationen och uppnå blandstadsbebyggelse. Det är således inte ett verktyg som ska användas i centrala områden där det inte behövs fler bostadsrätter och främst gynnar kapitalstarka grupper. Vidare ska koncernen utarbeta metoder och modeller för att stödja både den nybildade föreningen och kvarboende hyresgäster. Det kan t.ex. ske genom att det explicit skrivs in i stadgarna att den enda juridiska person som äger rätt till medlemskap är det överlåtande kommunala bostadsbolaget. Det kommunala bostadsbolaget kan villkora försäljningen av fastigheten med att bostadsrättsföreningen ska upplåta osålda bostadsrätter till det kommunala bostadsbolaget. På så vis kan det kommunala bostadsbolaget under en övergångsperiod delta i bostadsrättsföreningens arbete genom att ta plats i styrelsen eller genom att förvärva bostadsrätter och upplåta dessa i andrahand till de kvarboende hyresgästerna.

Eftersom det rör sig om flera lägenheter kommer hyreslagens regler gälla då för samtliga andrahandsupplåtelser. Hyresgästerna kommer vid ett sådant upplägg ha det kommunala bostadsbolaget som hyresvärd och det är bolaget som får vända sig till bostadsrättsföreningen vid frågor som rör boendet. Det kommunala bostadsbolaget kan genom att "stanna kvar" en tid efter ombildningen och delta i styrelsearbetet underlätta för de nybildande föreningarna samtidigt som ett löfte om detta innan ombildningen kan bidra till att fler hyresgäster vågar och vill köpa sin lägenhet. Notera dock att detta är en möjlighet som inte utnyttjades i de tidigare ombildningarna.

7. Områdesdefinition

Det fortsatta arbetet behöver utgå från primärområdesnivå. Stadsdelsnivå räcker inte till då det ser olika ut i olika primärområden inom en stadsdel. De olika primärområdena bör därefter prioriteras. Inom de prioriterade primärområdena behöver det sedan kartläggas vad det finns för boendetyper samt vilken nyproduktion som planeras, både allmännyttans och privata aktörers. Därefter behöver det göras lokala marknadsanalyser för att analysera hur och på vilket sätt olika hyresgäster skulle kunna vara intresserade av att äga sitt boende samt för att ta del av deras betalningsvilja och betalningsförmåga i respektive prioriterat primärområde. Erfarenheter från pågående utvecklingsstrategi för Hjällbo kan bli uppskalat för hela koncernen och tillämpas i samtliga utvecklingsområden. Därtill finns pågående inriktningar och tidigare fattade beslut att utgå ifrån inom områden som t.ex. Gårdsten, Hammarkullen och Gärdsås.

Det sker med beaktande av att koncernens utvecklingsområden i många fall har likheter, men i samtliga fall också unika förutsättningar och utmaningar. En grundbult för det fortsatta arbetet i utvecklingsområdena är därför att omsätta målsättningen i denna rapport och de generella strategierna som finns inom koncernen och utarbeta en lokal strategi per område. Till grund för det ligger affärsplanen som stakar ut en koncernövergripande sociala förvaltningsstrategi. Lärdomar från Gårdstensbostäders framgångsrika service- och trygghetsarbete ska tas tillvara. Helhetsbilden behövs för att koncernen internt skall kunna synkronisera satsningar och göra prioriteringar, bland annat för:

- investeringar i nyproduktion,
- underhåll och investeringar i befintligt bestånd,
- utbildningsinitiativ,
- förvaltningsåtgärder för ökad boende- och samhällsservice, t ex ökad trygghet och sysselsättning

Nyproduktion utgör koncernens huvudstrategi. Om nyproduktion av bostadsrätt/äganderätt kombineras med strategisk ombildning av ett begränsat antal hyresrätter, som en komplementär strategi, åstadkoms också ett varierat utbud av boendemöjligheter i olika investeringssegment i området. Vi ska värna koncernens bestånd av billiga hyresrätter samtidigt som vi ökar bostadsintegrationen.

För de kommande tio åren är målet för koncernen enligt ovan att uppföra 14 000 nya bostäder, och under denna period bedöms cirka 10 % av nyproduktionen vara allokerat i utvecklingsområdena. Att med befintlig nybyggnationsplan som enda verktyg åstadkomma betydande förändringar av sammansättningen av upplåtelse- och boendeformer i koncernens utvecklingsområden skulle kräva en lång tidshorisont. Arbetsgruppen ser därför behov av en väsentlig upptrappning där målsättning ska vara att allokera 20 % av koncernens nyproduktion i utvecklingsområdena, företrädesvis i form av bostadsrätter och egnahem.

För det fall att nyproduktion i utvecklingsområden kvarstår vid ca 10 % av totalen i koncernens portfölj kommande tio år (vid antagande om 1400 lgh samt 60% BR/ 40% HR) så innebär det att utvecklingsområdena under 10 år går från 82% hyresrätter till 80%. En slutsats är att nyproduktionsportföljen i dess nuvarande utformning inte bidrar till att förändra fördelning av upplåtelseformer i utvecklingsområden inom överskådlig framtid.

8. Utgångspunkter för utvecklingsområden

Det är inte självklart vad som är ett utvecklingsområde och var gränsen går. Områden som beskrivs i uppdragen om blandning och ombildning från budget, mål- och inriktningsdokument liksom affärsplan utgår från följande:

- I områden där hyresrätten är dominerande.
- I utanförskapsområden.
- I "våra" utvecklingsområden.
- I de "särskilt utsatta områdena"

Tolkningen av dessa områden ger områden med ett samlat bestånd av hyresrätter på mellan 75 % - 82 % och av dessa äger Framtidenkoncernen ca 65 % - 73 % (15000–25000 lgh). Framtidenkoncernen är därmed den enskilt viktigaste aktören med rådighet att påverka fördelningen/blandningen av upplåtelseformer inom dessa områden. Vid en förändring av upplåtelseformer används redan idag två andelsnivåer – en från Gårdsten och en från Hjällbo.

Inriktningen i pågående arbete i Gårdsten genom nyproduktion innebär att området går från 80 % mot 65 % andel hyresrätt år 2025. En förändrad balans genom nyproduktion som bolaget arbetat med i över 20 års tid.

I utvecklingsstrategin för Hjällbo 2035 är inriktning att gå från 90 % till 70 % andel hyresrätter (år 2035) utifrån en samordning mellan renovering, ombildning, nyproduktion och boende- och samhällsservice. Utvecklingsstrategin syftar till att ändra områdets karaktär från ett utpräglat segregerat område till en integrerad blandstadsbebyggelse.

Givet tidsåtgången för att genomföra ombildningar, att kvalitetssäkrade utvecklingsstrategier för respektive delområde samt att planera för att lyfta nivåerna av nyproduktion, behövs realistiska etappmål för arbetet med blandade upplåtelseformer. Tidshorisonten 2035 bedöms vara ett rimligt tidsperspektiv som målbilder bör förhålla sig till, vilket utöver ovanstående baseras på det befintliga utvecklingsarbetet i Gårdsten respektive Hjällbo. Dvs. en nivå om 65–70 % hyresrätter.

9. Arbetsgruppens fördjupade slutsatser

Arbetsgruppen har utgått från de slutsatser som koncernstyrelsen tidigare antagit att tas med in i det fortsatta arbetet utifrån *"Redovisning av Förvaltnings AB Framtidens arbete med att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer i så väl befintligt bestånd som nybyggnation enligt kommunfullmäktiges handling 2016 nr 227. (inkl. bilagor)"*. Av de olika slutsatserna var följande centrala:

- I områden med mer än 60 procent hyresrätter ska Framtidenkoncernen arbeta för att öka andelen ägande genom nyproduktion och ombildning.
- I områden med mindre än 20 procent hyresrätter ska Framtidenkoncernen arbeta för att öka andelen hyresrätter.
- Framtidenkoncernens samverkan med Göteborgs Stad enligt samverkansavtalet är av stor betydelse för att nyproduktionen som verktyg ska kunna bidra till att åstadkomma fler blandstadsområden.
- Framtidenkoncernens rådighet i att driva större planer och områdesprogram likt t.ex. Selma stad och Litteraturgatan är av stor betydelse för att långsiktigt förändra och tillföra stadskvaliteter som saknas i likartade bostadsområden.

Arbetsgruppen förtydligar att inriktningen för ombildningen behöver hantera tidsperspektiv (då det saknats) och att den fortsatta inriktningen behöver såväl kortsiktiga som långsiktiga mål. Från inriktningen ovan har arbetsgruppen förtydligat att målbilden avser att bryta den strukturella bostadssegregationen. Det ska ske genom väl förankrade utvecklingsstrategier om ökad blandning av upplåtelse- och boendeformer till varierande prisbilder inom ett och samma bostadsområde. Det bidrar till att skapa integrerade bostadsområden fria från barriärer eller påtaglig uppdelning mellan upplåtelseformer.

Långsiktigt mål 2035

Att utifrån Göteborgs strategi för utbyggnadsplanering 2035 samt fördjupade områdesstrategier nyproducera och genomföra strategiska ombildningar som påverkar koncernens utvecklingsområden enligt följande:

- Blandning av upplåtelseformer sker mot inriktning om i första hand en nivå om 65–70 % hyresrätter och där inget enskilt utvecklingsområde har en andel hyresrätter som överstiger 75 %.
- Nyproduktion av saknade upplåtelseformer prioriteras och samverkan enligt samverkansavtalet med staden samt Jämlikt Göteborg intensifieras för modeller om markåtkomst för rätt bostadsbyggande med ökat inslag av fler värdeskapande stadskvaliteter.
- Utökad variation av lägenhetsstorlekar och boendeformer för ökat kvarboende.
- Ombildningar skall inte resultera i någon väsentlig förändring av Framtidenkoncernens marknadsandel, i förhållande till den långsiktiga nyproduktionen, under förutsättning att andra bygger sina andelar.

Närtidsmål

- Tydlig förankring med pågående fastighets- och portföljstrategier
- Intensifierat arbete med områdesstrategier
- Resurser för påbörjade initiativ och samordning för koncernen (helhet)
- Lärdomar från arbetet i Gårdsten och påbörjat initiativ i Hjällbo behöver hanteras av koncernen för fortsatt samordning av bolagens utvecklingsstrategier för Bergsjön, Biskopsgården och Hammarkullen.
- Genomföra KF beslut om nyproduktion respektive ombildning till bostadsrätter av 500 lägenheter i Hammarkullen.

Exempel på mål för Hjällbostrategin

Följ och stötta Hjällbos upplägg – skala upp. Stöd och utveckla möjlig handlingsplan för Hjällbo och skala upp till fler områden parallellt.

Möjlig handlingsplan utifrån Hjällbostrategin

- Samverka med etablerade bostadsrättsaktörer
- Välj ut strategiskt och tekniskt lämpliga hus
- Undersök viljan att ombilda
- Stötta intresserade hyresgäster i hela processen
- Flerårig teknisk som ekonomisk förvaltning ska ingå i affären
- Ombilda där intresset är störst

Påverkansfaktorer

- Hyresgästens vilja, kunskap och ekonomi
- Möjlighet till finansiering
- Marknadssituation
- Bolagens ambition
- Husens tekniska status
- Omflyttning
- Pris
- Lönsamhet
- Ansvar
- Resurser
- Risker

Bilaga 1. Källor

Utgångspunkt i befintliga riktlinjer, antagna strategier, kunskap, utredningar och forskning som arbetsgruppen förhållit sig till redovisas i punkterna nedan.

Stadsbyggnadsstrategier

- Översiktsplan 2006 samt samråd ny översiktsplan 2050
- Strategi för utbyggnadsplanering 2035
- Göteborg 2035 - Ordbok för stadsutvecklare
- Arkitekturpolicy samt indikatorer för stadskvalitet
- UN-Habitat – 5 principles of planning
- Värdeskapande stadsutveckling

Riktlinjer för bostadsförsörjning

- Bostadsförsörjning i Göteborg – nuläge och framtida inriktning (2014)
- Kunskapsunderlag ett socialt blandat boende (2012)
- Fastighetskontorets olika policies

Styrning och ledning

- Budget 2019
- Mål och inriktningsdokumentet, Framtidenkoncernen
- Ägardirektivet, Framtidenkoncernen
- Affärsplanen, Framtidenkoncernen
-

Ställningstaganden inom aktuella utredningar, remissvar och motionssvar

- Förvaltnings AB Framtidens yttrande till Motion av Axel Darvik (L) och Piotr Kiszekiel (L) om att ombilda lägenheter och bygga bostäder i Göteborgs förorter, Dnr 0942/18
- Redovisning av återremitterat ärende om Förvaltnings AB Framtidens arbete med att skapa en stad med blandade bostads och upplåtelseformer i så väl befintligt bestånd som nybyggnation enligt kommunfullmäktiges handling 2016 nr 227.
- Redovisning av Förvaltnings AB Framtidens arbete med att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer i så väl befintligt bestånd som nybyggnation enligt kommunfullmäktiges handling 2016 nr 227. (inkl. bilagor)
- Utvärdering av resultatet att genomföra ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter i Lövgärdet, Eriksbo och Tynnered. (Dnr 0983/17)
- Ombildning av hyresrätter till bostadsrätter i Göteborgs ytterstadsdelar - Centrum för boendets arkitektur (Chalmers, 2018)

Omvärldsanalyser

- SABO – Allmännyttan mot år 2030 – ett idéprogram.
- Ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter inom allmännyttans bestånd - Stockholms stad – utvärdering (Sweco)

Arbetsgruppens egna framtagna material (politiska arb. gruppen)

- Pågående arbete med fastighets- och nyproduktionsstrategi
- Områdesstrategi för Gårdsten
- Områdesstrategi för Hjällbo

- Studie av andelsägarlägenheter Hammarkullen - andelsägarmodellen
- Kartor och definitioner av fastighetsbestånd och blandning av upplåtelseformer i utvecklingsområden och särskilt utsatta områden
- Nuläge kooperativa hyresrätter
- Nuläge kunskap flyttkedjor
- Nuläge förutsättningar blandning genom koncernens nyproduktion till år 2030
- Nuläge och förutsättningar för värdeskapande stadsutveckling i utvecklingsområden

Bilaga 2. 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.



Reservation; Rapport – politiska gruppen för blandstad

Mot bakgrund av den rapport som "Framtidskoncernens politiska arbetsgrupp för blandade upplåtelseformer i stadens utvecklingsområden", Gruppen, lägger fram vill vi, Roger Höög och Amanda Kappelmark som representerar vänsterpartiet i Egnahemsbolaget och Familjebostäder och valda av dessa styrelser att ingå i Gruppen, anmäla följande avvikande mening mot Gruppens rapport och av följande skäl.

Låt oss först göra klart att vi delar gruppens och rapportens beskrivning av situationen i Göteborgs bostadsområden, att stadens – av polisen kallade – särskilt utsatta områden kraftigt domineras av hyresrätter. Vi ställer oss också bakom strategin att komplettera dessa områden med andra upplåtelseformer för att skapa blandstad. Det är likväl ett stort problem att vi i Göteborg även har stadsdelar som näst intill enkom består av ägande- eller bostadsrätter med kostnadslägen som stänger ute en stor del av göteborgarna från att bo i dessa områden. Dessa områden har ett stort behov av att kompletteras med billiga hyresrätter för att möjliggöra för ytterligare grupper i Göteborg att bosätta sig här. Dessvärre kommer det inte att lösa situationen eftersom dagens nyproduktion är så kostsam att stora grupper, de med de lägsta inkomsterna, dessvärre inte har råd att flytta till en nyproducerad hyresrätt med nuvarande hyresnivåer. Det bör ändå byggas hyresrätter i t.ex. Hovås.

Rapporten menar att det behövs både ombildning och nyproduktion. Här delar vi inte Gruppens inställning. Vi ser ett stort behov av nyproduktion och precis som rapporten menar så är det viktigt att det görs planeringar och analyser utifrån primärområdenas sammansättning och vilka behov som finns. Däremot delar vi inte synen på behovet av ombildning.

Precis som rapporten menar så tar omvandlingen av ett område mycket lång tid om det enbart ska ske med koncernens nyproduktion. Vi är dessvärre böjda att hålla med och Göteborg får nu betala priset av tidigare dåliga beslut. Så varför då inte gå fram med ombildningar som lösning?

För det första är frågan politiskt, ekonomiskt och socialt komplicerad. Det finns i dagsläget ingen folkligt förankrad rörelse eller vilja i de aktuella områdena som driver frågan om att ombilda allmännyttans hyresrätter i de särskilt utsatta områdena.

De försök som har gjorts tidigare har krävt mycket resurser av allmännyttan. Den kostnad som det skulle innebära att arbeta upp ett intresse för, och genomdriva en ombildning av de volymer som behövs för att väsentligt förändra området skulle vara mycket höga. Vi tycker det är mycket bättre att



satsa dessa resurser på att förvaltningen i området förbättras och andra sociala insatser, liksom de som förekommit i Gårdsten.

Erfarenhetsmässigt vet vi också att de som inte köper lägenheter tenderar att bli mindre nöjda med sitt boende och vi vet att det finns en uppenbar risk för ett "vi och dom"-tänkande i varje förening där kvarvarande hyresgäster ses som en belastning för föreningen med tanke på att deras flytt skulle ge mycket stora intäkter till föreningarna. Många kvarvarande hyresgäster i bostadsrättsföreningar vittnar om denna känsla och det finns en ökad risk för motsättningar i de enskilda föreningarna.

Vidare räknar rapporten endast på vad allmännyttans nyproduktion kan bidra med. Det tycker vi är för snävt. Det är fullt möjligt att koncernen kan verka för att andra aktörer kompletterar de ensidiga upplåtelseformer som finns. Rygggradsmässigt kan invändningen komma att det inte finns andra aktörer som vill bygga i de utsatta områdena. Den invändningen är i och för sig rimlig i dagsläget, men som exemplet Gårdsten visar är det fullt möjligt att få andra byggherrar än allmännyttan att bygga om tex Egnahemsbolaget är där först och visar att det går och att det finns en marknad.

Slutligen vill vi peka på att i Förvaltnings AB Framtidens ägardirektiv så framhålls att det ska erbjudas hyresrätter åt olika former av bostadskonsumenter och i olika prisklasser. En ombildning med fokus på ombildning i de särskilt utsatta områdena kommer innebära att i mycket stor utsträckning kommer endast relativt sett billiga hyresrätter att ombildas till bostadsrätter. Det här i en situation när bostadsbristen är rekordhög och billiga hyresrätter är det som stora grupper som idag inte finns på bostadsmarknaden efterfrågar och endast kan efterfråga. Att ombilda dessa är att minska andelen billiga hyresrätter i en situation när denna andel kraftigt bör öka. Vän av ordningen kan då invända att koncernen avser att nyproducera hyresrätter. Alla torde dock vara överens om att de inte är och inte heller kommer att tillhöra kategorin billiga hyresrätter. Att föra ut dessa billiga hyresrätter ut allmännyttans bestånd och för alltid bort från hyresmarknaden riskerar att skapa nya politiska problem som nästa generations bostadspolitiker kommer att fördöma. Det anser inte vi vara förenligt med Förvaltning AB Framtidens ägardirektiv.

Mot bakgrund av ovanstående ställer vi oss bakom Gruppens rapport med undantag för de delar som berör ombildning av befintliga hyresrätter till bostadsrätter.

Roger Höög (V)

Amanda Kappelmark (V)

Reservation mot

Rapport
Framtidenkoncernens politiska arbetsgrupp för blandade upplåtelseformer i stadens utvecklingsområden

Rapporten anger:

”Nyproduktion utgör koncernens huvudstrategi. Om nyproduktion av bostadsrätt/äganderätt kombineras med strategisk ombildning av ett begränsat antal hyresrätter, som en komplementär strategi, åstadkoms också ett varierat utbud av boendemöjligheter i olika investeringssegment i området. Vi ska värna koncernens bestånd av billiga hyresrätter samtidigt som vi ökar bostadsintegrationen.”

Min invändning: Nyproduktion av hyresrätter bör inte ske i utanförskapsområden, och inte vara någon del i ett arbete att minska segregation och utanförskap i svaga områden. Om det skall göras måste det finnas en tydlig positiv utveckling i området som gör att inom en snar framtid, max 10 år, det är troligt att området slutar vara ett utanförskapsområde. Det bör under inga omständigheter byggas om inte viktiga stadskvaliteter uppnås. Skall bostadsrätter byggas måste det göras efter att köpare tecknat sig.

Förklaring

Det är angeläget att vi gör vårt bästa för att förbättra livsmöjligheterna i hela Göteborg. Staden har ett extra ansvar för att lyfta de områden som kallas utanförskapsområden. Inte minst för att staden själv byggt områdena och är deras helt dominerande ägare sedan tillkomsten. Många som växer upp i utanförskapsområden får en sämre start på livet än om de hade bott i andra stadsdelar. Att bo upp i ett utanförskapsområde innebär ofta att det tar längre tid att lära sig svenska, tillgång till sämre skolor och svårare att få jobb. Det är en central uppgift för allmännyttan i Göteborg att förbättra områdena. Det är viktigt att noggrant analysera problemen och välja de angreppssätt som visat sig fungera på andra ställen.

Utanförskapsområden kostar också samhället pengar. En barnfamilj som bor i utanförskapsområde när barnen växer upp (särskilt när barnen är 0-12 år) ger en merkostnad för samhället på 3 miljoner kronor jämfört med om familjen bott i ett annat område. För att ta ett aktuellt exempel:

Just nu planeras det för byggnation av 140 nya bostäder i Hjällbo, vid den del av Hjällbo där Poseidon idag förvaltar 2700 hyresrätter. Om hälften av bostäderna bebos av barnfamiljer blir merkostnaden för staden 70*3 per 12 år. Det innebär att den ursprungliga investeringskostnaden om ungefär 400-500 miljoner har genererat extra kostnader på lika mycket efter ca 25 år. I praktiken är kostnaden för ett hus i utanförskapsområden under husens livstid många gånger större än bara den ursprungliga kostnaden.

(I bästa fall har husen viss lyskraft under några, kanske 10 - 15 år. Efter det kommer sannolikt husen inte att gå att skilja från övriga med hänsyn till

hyresgäster och förutsättningar. Det är detta som hänt när hus renoverats i Göteborgs utanförskapsområden tidigare. Exempel på samma återgång finns också i t ex Södertälje.)

För att en positiv effekt skall inträffa bör nybyggnationen ske med inriktning på förtätning, runt stråk, åstadkomma en blandad stad mm. En utmärkt översikt finns i rapporten framtagen av Space Scape för Göteborgs stad med titeln "Indikatorer för stadsutveckling", 2018-02-21. I rapporten är Hjällbo med som ett exempel. Där framgår att Hjällbo har dåliga förutsättningar för att uppnå goda stadskvaliteter. En viktig faktor är täthet. Den föreslagna nybyggnationen i Hjällbo innebär inte en förtätning utan nybyggnationen sker i områdets utkant.

Att bygga i utanförskapsområden är således en extremt dyr åtgärd. Allmännyttan i Göteborg har begränsade resurser. Det är relativt få bostäder som kan byggas i förhållande till de nuvarande områdenas storlek. Nyproduktion av hyresrätter bör koncentreras till ett eller två svaga områden för att alls kunna göra någon skillnad. Nyproduktion i Hjällbo är svårt att förena med det självklara slutsatsen att oavsett insatser kommer Hjällbo vara ett utanförskapsområde minst 20-30 år till, och troligen ännu längre. Det underlag om nyproduktion som tagits fram om Hjällbo, och godkänts av Framtidens styrelse i november 2018, är bristfälligt och analyserar inte i de uppenbara risker som finns med satsningen.

2.

Rapporten anger:

"För de kommande tio åren är målet för koncernen enligt ovan att uppföra 14 000 nya bostäder, och under denna period bedöms cirka 10 % av nyproduktionen vara allokerat i utvecklingsområdena. Att med befintlig nybyggnationsplan som enda verktyg åstadkomma betydande förändringar av sammansättningen av upplåtelse- och boendeformer i koncernens utvecklingsområden skulle kräva en lång tidshorizont. Arbetsgruppen ser därför behov av en väsentlig upptrappning där målsättning ska vara att allokera 20 % av koncernens nyproduktion i utvecklingsområdena, företrädesvis i form av bostadsrätter och egnahem."

Min invändning: Att bygga ytterligare 10% av de få bostäder som Framtiden kan bygga i utanförskapsområden kommer att kosta fem till sex miljarder kronor. Jag vill starkt invända mot ett förslag om att bygga och sälja bostäder för fem till sex miljarder kronor efter den beredning som skett i arbetsgruppen av denna fråga. Arbetsgruppens arbete har inte på någon sätt gått ut på att bedöma möjligheten att uppföra och sälja denna mängd bostäder. Inget underlag för sådana bedömningar har presenterats. Att utan att beskriva nuvarande andrahandsmarknad och undersöka efterfrågan på bostäderna ifråga är det svårt att bedöma om detta är en bra åtgärd. Att anta ett sådant förslag på dessa grunder är obegripligt.

Redan idag har, som jag uppfattat det, moderbolaget Framtiden beslutat om stora satsningar på att bygga bostadsrätter i flera områden, troligen Gårdsten, Hammarkullen och Bergsjön samtidigt som det inte har funnits underlag i form av marknadsanalyser för bostadsrätter, vilket efterfrågats av arbetsgruppen. Hur har någon kunnat fatta beslut utan sådant underlag?

Förslaget om att bygga ytterligare 10% bostadsrätter och egnahem i utanförskapsområden lades fram inför ett extra tillagt redigeringsmöte. Det hade inte varit huvudtema på något av de ordinarie mötena och var inte föremål för arbetsgruppens kunskapsinsamling. Underlaget för att göra någon

Bilaga 2

som helst rekommendation av kvantitativ art saknas. Att göra den utan ett ekonomiskt underlag överhuvudtaget och satsa dessa enorma summor har jag svårt att ställa upp på.

I Gårdsten har en del indikatorer blivit bättre. Detta har skett genom rivning, renovering, satsning på jobb, engagemang av boende, markering mot kriminella och genom att välja ut folk med jobb till lediga lägenheter. Dessutom har Gårdsten varit hela Göteborgs skyltfönster för satsningar. Nybyggnation har inte varit en del av strategin. Att göra billiga men effektiva satsningar som inriktar sig på människorna är bättre än nyproduktion. Utanförskap sitter nämligen i människorna, inte i husen. Inte så att det är något fel på människorna. De har bara sämre språkkunskaper, kontakter med arbetslivet och skolbakgrund. Och om några pengar skall satsas på hus, skall det i första hand vara reparationer.

Ingvar Gräns

Demokraterna

Protokollanteckning, styrelsehandling 14.

Demokraterna ställer sig bakom de förslag och inriktningar som finns i rapporten.

Demokraternas utgångspunkt är att det är av yttersta vikt att kommunfullmäktiges uppdrag om blandade upplåtelseformer genomförs. Det är därför centralt att uppdraget får prioritet bland företagets uppgifter och att såväl bostadsrättsformen och andelsägarformen prövas i de så kallade utsatta områdena. Att arbeta med fasta procentsatser för omvandlingarna är också mindre lämpligt. Erbjudandet bör vara så generellt som möjligt i dessa områden för att undvika särbehandling.

Att uppföra fler hyreslägenheter är i de utsatta områdena är dessutom direkt olämpligt, i enlighet med Ingvar Gräns reservation. Produktionen av bostadsrätter i regi av Egnahemsbolaget är på samma sätt riskfylld då marknaden för dessa i dagens läge är oklar. Huvudstrategin för att uppnå ett mer blandat bestånd av bostäder måste därför vara omvandling av befintliga hyresrätter till bostadsrätter.

/Jan Jörnmark

/Tove Krabo