

Mål- och Inriktningsdokument för Göteborgs stads bostadsaktiebolag 2019

Följande dokument anger inriktningen för Bostadsbolaget och i tillämpliga delar för Fastighetsbolaget Bredfjäll AB för 2019 utifrån det budgetbeslut som Göteborgs Kommunfullmäktige antagit. Alla stadens nämnder och styrelser ska ta fram ett mål- och inriktningsdokument som tar avstamp ur den beslutade budgeten och som innehåller övergripande inriktningar och prioriterade mål. I arbetet med mål- och inriktningsdokumentet har styrelsen även tagit hänsyn till Framtidens affärsplan. I affärsplanen lyfter Framtiden fram de mål som bedöms är av stor vikt att jobba med och uppdrag som ligger på de allmännyttiga bostadsbolagen att genomföra. I detta dokument lägger styrelsen till inriktning för de områden som är viktiga utifrån verksamheten.

Mål- och inriktningsdokumentet fokuserar på fem huvudområden: Nöjda hyresgäster, Utvecklingsområden, Underhåll/renovering, Nyproduktion och Innovation samt två resursområden Attraktiv arbetsgivare och God ekonomi & effektiv verksamhet. Styrelsen överlåter åt VD att ta fram förslag på strategier och aktiviteter i verksamhetsplanen för 2019 inom dessa områden.

Nöjda hyresgäster

Bostadsbolaget ska ge en service i toppklass. Hyresgästerna ska få samma servicegrad och positiva upplevelse av sin boendemiljö oavsett boområde. Detta innebär bland annat att vara mer tillgängliga för hyresgästerna och ha kundnyttan i fokus.

Utvecklingsområden

I Bostadsbolagets utvecklingsområden Hammarkullen och Norra Biskopsgården ska särskilda insatser göras av seende ökad respekt, förståelse och gemenskap för att skapa bland annat ökad trygghet.

För verksamhetsåret 2019 har Tynnered lagts till som ett utvecklingsområde. Bolaget ska tillsammans med koncernen utarbeta en plan för hur detta arbete ska startas upp under 2019.

Satsningar ska göras på både fastigheter och utemiljö. Bostadsbolaget ska arbeta för att skapa fler jobbomöjligheter för hyresgäster och arbetssökande. Hyresgäster ska ges möjlighet till en meningsfull fritid och att kunna engagera sig i sin boende- och närmiljö. Bolaget ska särskilt stärka Hammarkulletorget och Friskvåderstorget som lokala centrum med god kommersiell och offentlig service, tät bostadsbebyggelse, blandade boendeformer och höga estetiska kvaliteter.

Bolaget ska normalt inte köpa, sälja, byta eller ombilda befintliga bostäder men kan göra undantag när det är strategiskt viktigt för att utveckla områden som behöver stödjas. Ett exempel kan vara att en fastighet ombildas till andelsägarlägenhet eller bostadsrätt i ett område dominerat av hyresrätter, vilket kan öka mångfalden, stärka områdets utveckling och därmed skapa förutsättningar för en ökad nyproduktion av hyresrätter.

I bolagets strategiska plan för utvecklingsområdena ska bostadsrätter i första hand åstadkommas genom nyproduktion.

Barnperspektivet ska prägla utvecklingen av staden och säkerställas i konsekvensanalyser.

Underhåll/renovering

Genom att underhålla bolagets fastigheter gynnas en god boende miljö och ombyggnationer ska ske i dialog och samverkan med de boende. Hyresgäster ska ges möjlighet att påverka och utforma den egna bostaden utifrån egna önskemål och behov. Målet är att ingen ska behöva flytta på grund av renoveringskostnader.

Bolagets nya ombyggnadsmodell ska snarast utvärderas avseende bostadssociala effekter och konsekvenser för bolagets fastighetsförvaltning, underhåll och ekonomi. Målsättningen är att modellen därefter ska användas i samtliga renoveringsprojekt. För varje område ska modellen anpassas för att bibehålla en stor andel lägenheter med låg hyra.

Bostadsbolaget ska aktivt arbeta med att finna nya lösningar som främjar trivsel och kvarboende.

Under ombyggnation liksom vid nyproduktion skall alla möjligheter beaktas för minskad klimatpåverkan.

Nyproduktion

Bostadsbolaget ska i samarbete med Framtiden Byggutveckling AB arbeta för att öka produktionstakten, genom att ta fram attraktiva förslag på nyproduktion. Olika boendialternativ ska utvecklas. Nya kreativa modeller och tillfälliga bostadslösningar ska testas. Förslagen ska präglas av öppenhet och idériedom.

Goda idéer ska aldrig avslås på tjänstemannanivå utan ska lyftas till Bostadsbolagets styrelse för ställningstagande om eventuell ”överprövning”.

Bolaget ska sträva efter en blandning av upplåtelseformer, bostadsstorlekar och boendekostnader inom varje primärområde. Bolaget ska aktivt bidra till minst 350 av de 1400 nya bostäder som Framtidenkoncernen ska färdigställa per år.

För att underlätta det hållbara resandet bör nyproduktion ske i områden med god kollektivtrafikförsörjning och helst som en del av den täta stadsväven.

Innovation

Som en del av Framtidenkoncernen ska bolaget aktivt delta i att utveckla fastighetsbranschen och Göteborg i allmänhet. Aktuella projekt för Bostadsbolaget är pilotprojektet andelsägarlägenheter och testet av ny renoveringsmodell. Dessa ska implementeras och utvärderas under 2019. Andra projekt kan vara trygghets – eller gemenskapsboende.

Attraktiv arbetsgivare

Bolaget ska vara en förebild som arbetsgivare, både inom staden och inom fastighetsbranschen. Bolaget ska arbeta med att försöka rekrytera personer med funktionsnedsättningar. Som arbetsgivare ska vi verka för att bolagets medarbetare utbildas i HBTQ-frågor som gör oss medvetna och mer vana att hantera dessa frågor, dels inom bolagets likväl som mot våra hyresgäster och andra invånare i Göteborg.

God ekonomi & effektiv verksamhet

Bolagets ekonomi är god och belåningsgraden är låg. För att hålla nere hyresnivåerna och få kalkylerna för ny-och ombyggnadsprojekt att gå ihop ska projektens avkastningskrav därför minimeras inom ramen för ägarens krav och vid behov varieras mellan olika projekt.

Uppdrag till VD

Mål- och inriktningsdokumentet vänder sig ytterst till VD, som ska beskriva hur bolaget avser att bryta ner, arbeta med, följa upp och utvärderade områden styrelsen angett. Detta utgör bolagets grund till Verksamhetsplan. För att leva upp till uppdragen ansvarar VD för att medarbetare och ledning har en aktuell kunskap om bolagets omvärldsfaktorer och det åligger VD att se till att berörda är väl informerade om det som sker. För att nå måluppfyllelse ska bolaget söka dialog och samverka med hyresgäster och andra intressenter samt de processägare som är ansvariga för de frågor där bolaget har en aktiv roll. I bolagets verksamhetsplan ska Framtiden koncernens mål och mätetal omhändertas.