

Styrelsehandling nr 10d
Datum: 2021-02-09
Diarienummer: 2021–0003

Handläggare
Dan Sandén
Telefon: 070-521 08 51
E-post: dan.sanden@framtiden.se

Uppföljning varsam renovering 2020

Informationsärende

Styrelsen Förvaltnings AB Framtiden

Att anteckna uppföljning av riktlinje för varsam renovering 2020.

Sammanfattning

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden beslutade i augusti 2019 om *Framtidenkoncernens riktlinje för renovering och underhåll*. I samband med att styrelsen 2020-06-12 godkände reviderade riktlinjer för projekt och investeringar beslutades också om att som följdändring byta namn på *Framtidenkoncernens riktlinje för renovering och underhåll* till *Framtidenkoncernens riktlinje för varsam renovering*. I enlighet med riktlinjen ska Förvaltnings AB Framtidens styrelse årligen få en återrapportering och uppföljning av riktlinjen.

Uppföljningen är den första i sitt slag sedan styrelsen beslutade om riktlinjen och den omfattar samtliga projekt där Framtidens styrelse eller VD har fattat beslut om en investering i befintligt bestånd.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ärendet är av administrativ karaktär och bolaget har därför inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur ekologisk dimension

Riktlinjen för varsam renovering innebär att i alla projekt bör återanvändning av material övervägas samt att i alla projekt ska möjligheten till energieffektivisering och minskad klimatpåverkan prövas och dokumenteras. Uppföljningen visar att i merparten av alla projekt som Framtiden har beslutat om har möjligheten till energieffektivisering och minskad klimatpåverkan prövats och dokumenterats (92%). Vad gäller dokumentation kring hur bolagen har prövat möjligheten till återanvändning av material i projekten återfinns det i en mindre andel av ärendena (33%). Bolaget gör bedömningen att skrivningarna kring dessa krav kan förtydligas i den revidering som ska göras av riktlinjen för varsam renovering under 2021.

Bedömning ur social dimension

Framtidens uppdrag är att erbjuda attraktiva och kvalitativa bostäder åt olika typer av bostadskonsumenter. Boende ska kunna påverka sin boendestandard och sina boendekostnader och vi ska slå vakt om de lägenheter som har låga hyror. Framtidenkoncernens riktlinje för varsam renovering innebär att vi ska utföra renovering utan standardhöjning i ca 20% av lägenheterna i samband med renovering av en fastighet eller ett område. Det innebär att ca 20% av lägenheterna renoveras genom underhåll med bibehållen standard, utan påverkan på hyran. Det är bolagets bedömning att denna riktlinje möjliggör för ett ökat kvarboende efter ombyggnad. Eftersom inget av

de investeringsprojekt som har beslutats i enlighet med riktlinjen har färdigställts ännu har bolaget inte kunnat göra någon uppföljning eller bedömning av utfall i de aktuella projekten.

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för facklig samverkan.

Expedieras

Bostadsbolaget, Familjebostäder, Gårdstensbostäder och Poseidon.

Ärendet

Ärendet innehåller en uppföljning av Framtidenkoncernens riktlinje för varsam renovering.

Beskrivning av ärendet

Förvaltnings AB Framtiden beslutade på sitt sammanträde 2019-08-29 om en koncerngemensam riktlinje för varsam renovering. 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 framgick 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. Nuvarande riktlinje är ett resultat av detta uppdrag och utgår från uppdrag i ägardirektiv och inriktningar i andra styrande dokument såsom tidigare gällande mål- och inriktningsdokument och affärsplan.

I samband med att styrelsen 2020-06-12 godkände reviderade riktlinjer för projekt och investeringar beslutades också om att som följdändring byta namn på *Framtidenkoncernens riktlinje för renovering och underhåll* till *Framtidenkoncernens riktlinje för varsam renovering*. I samband med att styrelsen 2020-09-02 beslutade styrelsen att komplettera riktlinjen med följande skrivning:

- *I samband med ombyggnad och renovering ska vi sträva efter att energieffektivisera för att minska våra klimatutsläpp och sänka vårt långsiktiga driftsnetto. I varje projekt ska möjligheten till energieffektivisering och minskad klimatpåverkan prövas och dokumenteras.*

I enlighet med riktlinjen ska Förvaltnings AB Framtidens styrelse årligen få en återrapportering och uppföljning av riktlinjen.

Uppföljning

Riktlinjen har tillämpats i de bostadsförvaltande bolagen sedan den beslutades hösten 2019.

Bolagen har valt delvis olika tillvägagångssätt och metoder för implementering av riktlinjen, framförallt avseende projekt som innefattar standardhöjande åtgärder. Koncernledningen har sett ett värde i att bolagen provar och utvärderar olika vägar.

Bostadsbolaget har inte haft något ombyggnadsprojekt som varit uppe för beslut i Framtiden som omfattat standardhöjande åtgärder utöver kollektiv karaktär. Bolaget har dock utarbetat en modell för kommande projekt där man kommer att erbjuda hyresgästerna en basnivå eller en tillvalsnivå, med olika hyrespåverkan.

Poseidon har utarbetat en modell som vid sidan av basnivån innehåller fyra olika tillvalsnivåer – Mikro, Mini, Midi och Maxi – som samtliga är hyrespåverkande. I de två projekt som är aktuella pågår arbete med bland annat medgivandehantering och intresseförfrågningar för basnivån och därefter skall man ta ställning till urval.

Familjebostäder har i de två projekt där man tillämpat riktlinjen erbjudit hyresgästerna en basnivå samt tillvalsalternativ, med olika hyrespåverkan. Urvalsmetoden har skett utifrån olika förutsättningar i de två projekten.

Gårdstensbostäder arbetar sedan tidigare med fastighetsåtgärder som inte medför någon hyresjustering, vilket man fortsatt tillämpat under 2020.

Avsteg

Styrelsen beslutade 2020-05-28 att godkänna ett undantag från riktlinjen för varsam renovering. Undantaget gällde Bostadsbolagets projekt med badrumsrenovering i Landala och omfattade 195 lägenheter på Landalagången och Kapellgången.

Bostadsbolaget hemställde om undantag med anledning av att projektet var sista etappen i en renovering där Framtidens styrelse beslutat om inriktning under 2017. Att tillämpa riktlinjen i det aktuella projektet bedömdes av Bostadsbolaget bland annat kunna medföra en omstart av referensgruppsarbete, omprojektering, omförhandling med hyresgästföreningen samt leda till ökade kostnader och tidsförskjutning av projektet.

Förvaltnings AB Framtidens styrelse beslutade i ärendet att berörda hyresgäster skulle erbjudas möjlighet att anmäla intresse för badrumsupprustning med ingen eller minimal standardhöjning. De hyresgäster som önskade badrumsupprustning med standardhöjning skulle beviljas detta, även om det skulle innebära standardhöjning i över 80 procent av lägenheterna.

Avgränsning/Omfattning

Uppföljningen har avgränsats till renoveringsprojekt som har beslutats av Förvaltnings AB Framtidens styrelse respektive av Förvaltnings AB Framtidens VD.

Enligt *Framtidenkoncernens riktlinje för Projekt och investeringar* som beslutades i styrelsen 2020-06-12 ska projekt över 50 mnkr hemställas för beslut i Framtidens styrelse och projekt mellan 25-50 mnkr till Framtidens VD för beslut.

Tabellen nedan sammanfattar den uppföljning som bolaget har gjort av samtliga projekt/investeringsärenden avseende befintligt bestånd som omfattats av riktlinjen för varsam renovering och som beslutats av Framtidens styrelse eller VD.

Projekt som beslutats av FAB Styrelse eller FAB VD	Bostadsbolaget	Familjebostäder	Gårdstensbostäder	Poseidon	Summa
Samtliga projekt					
Antal beslutade projekt som omfattats av riktlinjen.	4	4	0	4	12
Antal lägenheter i ovan projekt	947	391		923	2 261
Varav antal projekt där återanvändning av material har övervägts och dokumenterats.	0 (0%)	2 (50%)		2 (50%)	4 (33%)
Varav antal projekt där möjligheten till energieffektivisering och minskad klimatpåverkan har prövats och dokumenterats. *	4 (100%)	4 (100%)		3 (75%)	11 (92%)
Varav antal projekt som enbart innehåller åtgärder av kollektiv karaktär som ingår i "basnivån"	4 (100%)	2 (50%)		2 (50%)	8 (67 %)

och inte genererar standardhöjning.					
Varav projekt med standardhöjande åtgärder utöver kollektiv karaktär					
Antal beslutade projekt som innehållit standardhöjande åtgärder utöver kollektiv karaktär.		2		2	4
Antal lägenheter i ovan projekt.		149		123	272
Andel lägenheter i ovan projekt med hyreshöjning för standardhöjande åtgärder, utöver åtgärder av kollektiv karaktär (kan vara upp till ca 80%).		119 (80%)		98 (80%)	217 (80%)
- Efter färdigställande		Ej klart		Ej klart	Ej klart

**Denna skrivning i riktlinjen adderas i samband med beslut om revidering 2020-09-02*

Bolagets bedömning

Uppföljningen visar att det i nuläget är tolv projekt som beslutats av VD eller styrelse i Framtiden, och som omfattats av riktlinjen för varsam renovering. Av de tolv är det fyra projekt som innehåller standardhöjande åtgärder och där riktlinjens krav på att ca 20% av lägenheterna ska renoveras utan standardhöjning och hyreshöjning därmed är tillämpbar. Besluten för dessa projekt har förutsatt ett genomförande utan hyreshöjning för åtgärder av kollektiv karaktär. Inget av de fyra projekten har dock färdigställts ännu varför det inte har varit möjligt att göra en uppföljning av faktiskt utfall avseende andel lägenheter som renoverats utan standardhöjning med bibehållen hyra. Det har inte heller varit möjligt att följa upp vad hyresgästerna har valt utifrån de olika alternativ till standardhöjning/tillval som bolagen har erbjudit.

I enlighet med affärsplan 2021 ska riktlinjen för varsam renovering kompletteras för att omhänderta bland annat lämnade uppdrag från kommunfullmäktige om att ta fram verksamhetsspecifika klimatmål och att halvera klimatpåverkan vid ombyggnad. I samband med revideringen gör bolaget bedömningen att även gällande skrivningar kring att pröva och dokumentera möjligheten till återanvändning av material, energieffektivisering och minskad klimatpåverkan kan förtydligas för ökad följsamhet och enklare uppföljning.