

Styrelsehandling nr 11f
Datum: 2022-02-09
Diarienummer: 2022-0013

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

Uppföljning varsam renovering 2021

Uppföljning av Framtidenkoncernens riktlinje för varsam renovering per december 2021 antecknas.

Informationsärende

Styrelsen Förvaltnings AB Framtiden

Uppföljning av riktlinjen för varsam renovering 2021 antecknas.

Sammanfattning

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden beslutade 2020-06-12 om *Framtidenkoncernens riktlinje för varsam renovering*. Riktlinjen kompletterades därefter genom beslut i styrelsen 2020-09-02 samt 2021-06-17.

I enlighet med riktlinjen ska styrelsen årligen få en återrapportering och uppföljning av riktlinjen.

Denna uppföljning omfattar samtliga projekt där Framtidens styrelse eller VD har fattat beslut om en investering i befintligt bestånd under 2021.

Till följd av beslut i Hyresnämnden under 2021 gällande ett av koncernens planerade renoveringsprojekt där riktlinjens modell att 20 % av lägenheterna renoveras med minimal standardökning inte visat sig vara möjlig att tillämpa, kommer en ny riktlinje att arbetas fram för nytt styrelsebeslut i början av 2022.

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 (78 %). Vad gäller dokumentation kring hur bolagen har prövat möjligheten till återanvändning av material i projekten återfinns det i en mindre andel av ärendena (22 %). Eftersom skrivningarna kring dessa krav förtydligades i kompletteringarna som gjorts av riktlinjen för varsam renovering gör bolaget bedömningen att uppfyllandet av kraven bättre kommer att avspeglas i kommande uppföljningar av riktlinjen.

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 har därför föreskrivit att vi ska utföra renovering utan standardhöjning i ca 20 % av lägenheterna i samband med renovering av en fastighet eller ett område. Det har inneburit att ca 20 % av lägenheterna renoveras genom underhåll med bibehållen standard, utan påverkan på hyran. Det har varit bolagets bedömning att denna riktlinje möjliggjort ett ökat kvarboende efter renovering.

Hyresnämndens beslut gällande Poseidons förbättringsarbeten på Östanvindsgatan m.m. får nu till följd att riktlinjen måste omarbetas, troligen innebärande en högre miniminivå för åtgärder i samband med renovering.

Gällande dialog med hyresgäster och möjlighet till individuella tillval gör bolaget bedömningen att riktlinjens intentioner följs i mycket hög grad.

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för facklig samverkan.

Expedieras

Bostadsbolaget, Familjebostäder, Gårdstensbostäder, Poseidon och GöteborgsLokaler.

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. En ny riktlinje antogs av styrelsen 2020-06-12. Riktlinjen har därefter kompletterats genom beslut i styrelsen 2020-09-02 samt 2021-06-17.

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

Hyresnämnden har under 2021 prövat ett ärende gällande Poseidons förbättringsarbeten på Östanvindsgatan, Västanvindsgatan och Sockenvägen där Poseidons modell utgick från riktlinjen för varsam renovering, så att 20 procent av lägenheterna renoveras med minimal standardökning. Hyresnämndens prövning innebar att samtliga hyresgäster behöver ges möjlighet att välja denna lägstanivå. Möjligheten att få ett annat utfall i hovrätten bedömdes av bolaget som mycket liten och en överklagan bedömdes därför inte vara lämplig. Beslutets konsekvens är att samtliga hyresgäster behöver ges möjlighet att välja en miniminivå. Det innebär att riktlinjen för varsam renovering inte längre är möjlig att tillämpa med hänsyn till ekonomi/affärsmässiga principer. Ett förslag på ny riktlinje för varsam renovering behöver därför arbetas fram för ett nytt beslut i början av 2022. I avvaktan på ny riktlinje har investeringsbeslut fått anpassas till ändrade förutsättningar.

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.

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, ny projektering, 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.

Eftersom något erbjudande till hyresgästerna inte getts i enlighet med Framtidens styrelses beviljade undantag lyftes ärendet 2021-03-19 för ett nytt ställningstagande till investeringen inklusive undantag

från riktlinjen för varsam renovering. Framtidens styrelse beslöt 2021-03-19 godkänna investeringen inklusive undantaget.

Avgränsning/Omfattning

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

Enligt *Framtidenskoncernens 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	Bostads-bolaget	Familje-bostäder	Gårdstens-bostäder	Poseidon	Göteborgs-Lokaler	Summa
Samtliga projekt						
Antal beslutade projekt som omfattats av riktlinjen.	4	2	1	1	1	9
Antal lägenheter/lokaler i ovan projekt	1 105	306	539	1 157	1	1 158
Varav antal projekt där återanvändning av material har övervägts och dokumenterats.	1 (25%)	1 (50%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	2 (22%)
Varav antal projekt där möjligheten till energieffektivisering och minskad klimatpåverkan har prövats och dokumenterats.	2 (50%)	2 (100%)	1 (100%)	1 (100%)	1 (100%)	7 (78%)
Varav antal projekt som enbart innehåller åtgärder av kollektiv karaktär som ingår i ”basnivån” och inte genererar standardhöjning.	3 (75%)	2 (100%)	1 (100%)	1 (100%)	Ej tillämbart	7 (88%)
Varav projekt med standardhöjande åtgärder utöver kollektiv karaktär						
Antal beslutade projekt som innehållit standardhöjande åtgärder utöver kollektiv karaktär.	1 (25%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	Ej tillämbart	1 (12%)
Antal lägenheter/lokaler i ovan projekt.	198 (18%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	Ej tillämbart	198 (6%)

Bolagets bedömning

Uppföljningen visar att det under 2021 är nio projekt som beslutats av VD eller Framtidens styrelse, och som omfattats av riktlinjen för varsam renovering. Av de nio är det endast ett projekt som

innehållit standardhöjande åtgärder där riktlinjens krav på att ca 20 % av lägenheterna ska renoveras utan standardhöjning inte följts.

Till följd av Hyresnämndens prövning av Poseidons förbättringsarbeten vid Östanvindsgatan, Västanvindsgatan och Sockenvägen behöver ett förslag till ny riktlinje arbetas fram för beslut i styrelsen i början av 2022. Det nya förslaget behöver vara anpassat efter Hyresnämndens ställningstagande innebärande en ny miniminivå för åtgärder i renoveringsprojekten.

Bolagets uppdrag från fullmäktige om halvering av klimatpåverkan vid ombyggnad m.m. har arbetats in i riktlinjen. De krav som hittills ställts gällande klimatpåverkan i samband med renoveringsprojekten har ännu inte varit tillräckliga och därmed inte relevanta att följa upp. Inför kommande renoveringsprojekt behöver kraven i samband med upphandling tydliggöras för att kunna ge resultat och för att kunna följas upp.

Datum	Beslut	Bolag	Projekt	Åtgärder	Beslut enligt riktlinje	Antal lgh	Beslutad Produktionskostnad (mnkr)	Återanvändning av mtrl har övervägts och dokumenterats. (Ja/Nej)	Möjligheten till energieffektivisering och minskad klimatpåverkan har prövats och dokumenterats.	Innehåller åtgärder av kollektiv karaktär som ingår i "basnivån" (Ja/Nej)	Innehåller standardhöjande åtgärder utöver kollektiv karaktär (Ja/Nej)	Kommentar
2021-02-23	Styrelse FAB	Familjebostäder	Gärdsås etapp 4	Upprustning klimatskal och utemiljö	Ja	188	140	Nej	Ja	Tilläggsisolering och nya energieffektiva fönster	Nej	Tillval: Balkonginglasning
2021-03-19	Styrelse FAB	Bostadsbolaget	Landalagången och Kapellgången, Landala etapp 5-6	Badrumsuprustning	Nej	198	49	Nej	Nej		Ja	Styrelsen beslöt 2020 om undantag från riktlinjen genom att hg skulle kunna anmäla intresse för badrumsuprustning med ingen eller minimal standardhöjning. Hg som önskar badrumsuprustning med standardhöjning skulle beviljas detta även om det skulle innebära standardhöjning i över 80 procent av lgh. Ett erbjudande till hyresgästerna i enlighet med detta beslut har inte givits. Styrelsen beslöt 2021-03-19 godkänna investeringen och medge undantag.
2021-03-30	VD FAB	GöteborgsLokaler	Willys Vårväderstorget	Ombyggnad livsmedelsbutik	Ja	0	18	Nej	Ja	Nyinstallation av radiatorer och ventilation	Ja	Projektet omfattar endast lokalhyresgäst
2021-06-17	Styrelse FAB	Bostadsbolaget	Träkilsgränd 5-87	Badrumsrenovering och installation av mekanisk ventilation	Ja	357	169	Nej	Ja	Installation av mekanisk till- och frånluft (FTX). Solceller installeras ej pga takens utformning.	Nej	
2021-07-12	VD FAB	Bostadsbolaget	Öster om Heden	Avloppsrenovering	Ja	491	25	Ja	Nej	Delvis relining	Nej	
2021-07-12	VD FAB	Bostadsbolaget	Landalabergen 8-10	Fasaduprustning, etapp 7	Ja	59	29	Nej	Ja	Tilläggsisolering och nya energieffektiva fönster	Nej	Balkonginglasning erbjuds som individuellt tillval. Om hyresgäst ej önskar inglasning läses inglasning i fast läge och hyran reduceras med 145 kr - 160 kr/månad.
2021-11-05	VD FAB	Familjebostäder	Märilspikgatan och Kabelgatan	Klimatskalsrenovering	Ja	118	45	Ja	Ja	Följer Familjebostäders modell för återbruk, bl.a. återbrukade lertegelkåpannor.	Nej	
2021-11-05	VD FAB	Poseidon	Mandolingatan 15-43	Hissrenovering	Ja	1157	33	Nej	Ja	Minskad energianvändning	Nej	
2021-11-22	VD FAB	Gårdstensbostäder	Gårdsten 12:15, Växthus	Tillbyggnad 7 st växthus och gemensamhetsutrymmen	Nej	539	42	Nej	Ja	Energibesparing 14000 kWh	Nej	