

VD-rapport 2 maj 2024

Efter mycket om och men så har hyrorna äntligen fastställts för koncernens olika bolag. För oss på Familjebostäder blev utfallet en tvåårig hyresuppgörelse som sattes av Hyresmarknadskommittén (HMK) och gav en höjning på 5,35 procent i år 2024 och 4,45 procent 2025. För att mildra höjningen så gäller höjningen från 1 mars. Det är åttonde året i rad som vi som partner hamnar i HMK. Ambitionen måste vara att slutföra förhandlingarna lokalt och att inte hamna hos en skiljenämnd. Hyresyrkandet var 6,95 procent och uppgörelsen får i detta ljus betraktas som bra.

Årets förhandlingar har gett olika utfall där vi och Poseidon nådde en tvåårig uppgörelse och Bostadsbolaget och Gårdstensbostäder lyckades med en treårig uppgörelse som ger bolaget 4,5 procent, 4 procent och 3,5 procent för de kommande tre åren. Deras hyresjustering är första maj och därmed slipper hyresgästerna någon retroaktiv höjning. Trots att vi har central och samordnad hyresförhandling så kan alltså utfallet bli olika på grund av att alla bolagen har olika förhandlingsdelegationer.

Det positiva är att vi inte behöver påbörja hyresförhandlingar direkt efter sommaren som är brukligt utan att vi får en välbehövlig paus och kan koncentrera oss på 2026. Utöver hyreshöjningen så tillkommer differentiering som innebär att många lägenheter får olika hyror utifrån standard och bruksvärde. Oftast är det inte sällan våra mest resurssvaga hushåll som får de högsta procentuella påslagen eftersom vi satsar på underhåll och standardförbättringar i dessa kvarter. Min grunduppfattning är att hyreshöjningar som baseras på kostnadshöjningar ska ha samma nivå för alla. I de fall vi anser hyran felaktig ska dessa fastigheter bruksvärdesprövas och justeras. Idag blandas detta ihop och vi ska ha möten under året för att diskutera detta med Hyresgästföreningen.

Jag har ock så haft ett första möte med ordförande i Hyresgästföreningen för att få till stånd ett omtag och ett konstruktivt samarbete med koncernens stora bostadsbolag och Hyresgästföreningens företrädare när det gäller boinflytandet. Min roll är att företräda koncernen och skriva ihop ett statement och se till att vi uppdaterar dagens boinflytandeavtal och processer som gör det lättare för hyresgäster att engagera sig. Idag läggs mer fokus på administration och att stoppa aktiviteter istället för att stödja och inspirera till mer inflytande. Vi på Familjebostäder har ett välfungerande samarbete som ligger som modell för de andra bostadsbolagen. Just detta område att kunna påverka och ha inflytande betonas i alla riktlinjer, ägardirektiv och dokument.

När detta uppdrag är klart, så ska bostadsbolagens ordförande och vd:ar och Hyresgästföreningens företrädare träffas för att fastställa denna inriktning och förnyelse. Detta blir sannolikt direkt efter sommaren. Kan vi skapa en rimlig tillit och ett bra samarbetsklimat så går det enklare att diskutera differentiering, projektrenoveringar och ytterst de årliga hyresförhandlingarna.

I bostadsområdet Gärdsås finns en etablerad stadslantgård Galaxen som funnits sedan början av 1980-talet. Det är kort och gott en bondgård med kor, hästar, getter, kaniner, gäss osv, där barn och ungdomar kan möta djur och gå på olika kurser och träffa likasinnade. Anläggningen är mycket uppskattade av de som bor i Bergsjön. Galaxen får föreningsstöd men detta har skurits ner och idag saknas det nästa 400 000 kronor för att verksamheten ska gå ihop. Staden äger anläggningen och har ställt frågan via kommunstyrelsen till Familjebostäder om vi kan köpa fastigheten. Det vill säga byggnader och mark och inte verksamheten. Vi är i grunden positiva om vi kan se en långsiktig och hållbar finansiering över tid samt att verksamheten kan utvecklas till nästa nivå. En lösning är att 4 H tar över driften och att vi på Familjebostäder och Bergsjön 2031 (ett BID-nätverk som består av 11 fastighetsägare) bidrar med 100 000 kronor per år. Det förs just nu andra samtal om det finns andra finansieringslösningar.

Om finansieringen inte kan säkerställas finns uppenbar risk att dagens förening lägger ner verksamheten och då blir det svårt att starta upp igen. Anläggningen är viktig för området, så frågan är prioriterad för oss.

Om vi fortsätter på temat Bergsjön så har nu den så kallade Framtidshubben öppnat i Bergsjön. Det är gamla bibliotekets lokaler som fräschats upp och iordningstälts för olika jobbaktörer istället för utlåning av böcker. Här finns numera ett av stadens fem medborgarkontor, våra koordinatörer i skolan, Arbvux (arbetsmarknad- och vuxenutbildning) och platser kommer att öppnas för Arbetsförmedlingens olika aktörer och jobbföretag. Här kommer också olika föreläsningar och jobbmässor att äga rum. Syftet är att ta bort trösklar och kunna hjälpa jobbsökande med rätt verktyg och validering etc. Invigningen den 12 april var rena succén med mycket folk och spännande idéer. Det här är ett konkret sätt att främja nyföretagande, sysselsättning och att fånga in personer i olika lärlings- och utbildningsprogram. Vår roll är att se till att detta händer och vi har satt av en resurs, en projektkoordinator som leder det praktiska jobbet med att få in många besökare, att få dit utställare, innovationsföretag, utbildningsbolag etc. Lokalerna ägs av Göteborgslokaler.

Vi har tidigare informerat styrelsen om att vi är öppna för att köpa en bostadsfastighet av Egnahemsbolaget som ligger i Selma Stad. Vi har gjort flertal platsbesök, teknisk besiktning och bedömt resursbehov. Idag står cirka 50 lediga bostäder tillgängliga som inte når marknaden och endast 3 är sålda. Efter värdering av fastigheten så konstateras att det finns ett för stort gap mellan det bokförda värdet och det bedöma marknadsvärdet. Vi kan inte ta detta som en nedskrivning eller förlust i vår räkenskap och samma sak gäller för EHB. Därmed faller affären och Framtiden har samma uppfattning. Vi har dock erbjudit oss att hyra ut alla lägenheter till Egnahemsbolaget som då fortsätter att äga fastigheten. Här finns olika hyr-köp modeller som går att tillämpa. Vi är redo eftersom vi haft en bra uthyrning av våra nyproducerade bostäder på Selma Torg.

Nästa år fyller Familjebostäder 75 år och inför detta jubileumsår sätter vi ihop en ”jubileumskommitté” som leds av kommunikationsavdelningen. Syftet är att ännu mer synliggöra det vi redan gör med ett tydligt ”varumärke” och koppla ihop alla marknadsaktiviteter och event som sker. Liksom att involvera våra hyresgäster och fånga in synpunkter och behov som man vill göra i sin

stadsdel. I år kommer vi också att byta ut alla våra slitna fastighetsskyltar som knappast syns på våra hus och som blir ett lyft.

Avslutningsvis så pågår organisationsutveckling i vår förvaltning. Detta steg handlar om hur vi ska organisera utvecklingspersonal och administration inom förvaltningens elva områdeskontor och tre distrikt samt central förvaltningssupport. De förändringar som skett av stödfunktioner har följts upp och i huvudsak har vi fångat upp risk- och arbetsmiljökonsekvensanalyser för respektive tjänster och funktion. Hela året kommer att präglas av hur vi kan utveckla arbetssätten inom vår förvaltning. Vi tar ett steg i taget och ser till att vi involverar både medarbetare och fackliga organisationer. Även förvaltningen behöver införa ett flexibelt arbetssätt och dra nytta av digitaliseringen och hur vi ska bli bättre beställare.

Göteborg den 21 april 2024

Thorbjörn Hammerth