

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-08-29

Ärendenummer FAM-2024-00701

Handläggare

Sara Hamon

Telefon: 031-731 67 00

E-post: sara.hamon@familjebostader.se

Återrapport avseende yttrande Siriusgatan

Förslag till beslut

I styrelsen för Familjebostäder i Göteborg AB:

Antecknar informationen.

Sammanfattning

På styrelsemötet den 18 januari 2024, § 11, behandlades ärende om Hyresnämndens beslut för Siriusgatan. Styrelsen fattade beslut om att anteckna föreliggande informationsrapport.

Susanne Bomark (S) och Emma Karlsson Landström (V) lämnade ett yttrande i ärendet, där bolaget ombads gå igenom sin renoveringsplan och återkomma till styrelsen i ärendet. Bolaget återkopplar i detta ärende svar på yttrandet.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ärendet har stor koppling till den ekonomiska dimensionen. På grund av detta ärendes övergripande informationskaraktär har bolaget inte funnit några särskilda aspekter på frågan.

Bedömning ur ekologisk dimension

Ärendet har stor koppling till den ekologiska dimensionen. På grund av detta ärendes övergripande informationskaraktär har bolaget inte funnit några särskilda aspekter på frågan.

Bedömning ur social dimension

Ärendet har stor koppling till den sociala dimensionen. På grund av detta ärendes övergripande informationskaraktär har bolaget inte funnit några särskilda aspekter på frågan.

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

Bilagor

1. Yttrande S och V 2024-01-18, § 11
2. Underhållsstrategi 2022-06-02
3. Renoveringsstatus miljonprogramsområden

Ärendet

På styrelsemötet den 18 januari 2024, § 11, behandlades ärende om Hyresnämndens beslut för Siriusgatan. Styrelsen fattade beslut om att anteckna föreliggande informationsrapport. Susanne Bomark (S) och Emma Karlsson Landström (V) lämnade också ett yttrande i ärendet, där bolaget ombads gå igenom sin renoveringsplan och återkomma till styrelsen i ärendet.

Bolaget lämnar i detta ärende svar på yttrandet.

Beskrivning av ärendet

Yttrandet i styrelsen

I samband med ärendet om Hyresnämndens beslut för Siriusgatan, som behandlades på styrelsemötet den 18 januari 2024, lämnades ett yttrande från S och V, bilaga 1.

I yttrandet berörs särskilt situationen med upprustningen av miljonprogrammet som står inför omfattande åtgärder för att säkerställa klimatnytta, bra boendemiljöer och förlängd livslängd för de berörda fastigheterna. Bolaget har i detta svar främst utgått från miljonprogramsområdena.

Pågående arbete i koncernen

Inom Framtidenkoncernen pågår ett arbete med att ta fram en underhållsstrategi som ska gälla för samtliga förvaltande bolag. Viktiga utgångspunkter är underhållsbehovet och behov inom bland annat klimat och områdesutveckling och de ekonomiska förutsättningarna. Men också att dotterbolagens ägardirektiv anger att ett koncerngemensamt systematiskt och långsiktigt underhållsarbete ska bedrivas. Ett utkast till strategi planeras att vara klar i slutet av 2024.

Den nya strategin kommer ha stor betydelse för bolaget. Beslutet om denna behöver inväntas för att säkerställa att bolaget agerar i enlighet med strategin.

Bolagets underhållsstrategi och underhållsmodell

Familjebostäders strategi för underhåll samt arbetsmodellen för underhållsplanering är verktyg som starkt bidrar till en mycket god styrning i hur underhållsåtgärderna i fastighetsbeståndet prioriteras. Stor hänsyn tas till den sociala, ekologiska och ekonomiska hållbarheten som är en naturlig del i arbetssättet.

Familjebostäders underhållsstrategi beslutades av styrelsen 2022-06-02, bilaga 2.

Strategin är vägledande för vårt underhållsarbete.

I Familjebostäders underhållsstrategi står följande: ”Genomförda åtgärder ska bidra till social hållbarhet, god inomhusmiljö och förbättrad boendeupplevelse med ökad valuta för hyran som naturlig följd. Fokus ska vara på hyresgästerna som genom dialog och boendeinflytande ska kunna påverka sitt boende. Genom att arbeta med sociala frågor bidrar Familjebostäder till en positiv utveckling inom det egna beståndet och till ett hållbart Göteborg med minskade sociala klyftor och ökad jämlikhet samt mångfald.”

Familjebostäder har i dag en långsiktig planering av underhållet. Den bygger på den kunskap som finns om våra fastigheter. Kunskap som finns i vår förvaltningsorganisation samt hos våra experter inom området.

Vår planering är långsiktig och fokuserar på att säkerställa fastigheternas värde. Varje år görs en noggrann underhållsplan för att åtgärda de fastigheter som har störst behov och ger ett bra driftsresultat och klimatnytta på sikt. Det är en kombination av kort- och långsiktigt arbete. Bolaget har också en dokumentation kring varje enskild fastighet.

Underhållet baseras inte bara på den teoretiska livslängden, utan behovsprövas löpande med bland annat besiktningar. Familjebostäder renoverar bara där det är nödvändigt och med byggnadsanpassade insatser. Fokus läggs på hållbara material som bidrar till att bibehålla en långsiktigt god förvaltningsekonomi.

Varje fastighet är unik. Även om husen har liknande arkitektur och byggår, är de unika. De är också unika utifrån det sociala perspektivet, beroende på vilka det är som bor i husen. När vi planerar för åtgärder är vi alltid måna om att föra en dialog med våra boende. Vi har ett avtal med Hyresgästföreningen avseende samråd vid renovering. Vår erfarenhet är att dessa samråd och vårt sätt att föra dialog för det mesta är uppskattat av våra boende och leder framåt.

Erfarenheter från genomförda projekt

Vår underhållsmodell, där vi utgår från behov och endast renoverar det som är nödvändigt, har arbetats fram under lång tid.

Vår underhållsmodell utarbetades i samband med att vårt 50-tals bestånd behövde genomgå renovering av stammar och badrum. Under en tioårsperiod gick vi igenom alla våra lägenheter inom den kategorin, cirka 5 000 lägenheter. Vår metod bestod i att endast säkerställa stammar och badrum enligt vår standard med kakel och klinker, övrigt som till exempel kök var tillval. Vi arbetade med kvarboende hyresgäster och med dialog och information enligt samrådsprocessen. Hyreshöjningen för badrum fasades in under en treårsperiod.

Denna modell kan tillämpas i de flesta av våra miljonprogramsfastigheter, men det finns undantag där behoven är större. Vår uppfattning är att det är en väl fungerande modell, men att vi ständigt arbetar med utveckling och förbättring av den. Som exempel har vi på senare år utvecklat vårt arbete med återbruk, vilket har blivit en naturlig del i processen. Där vill vi även fortsättningsvis utveckla för att minimera vår klimatpåverkan.

Vid större renoveringar tillämpar vi långa infasningar för att alla ska ha råd att bo kvar. Så skedde i Bergsjön i det så kallade Bananhuset. Vi har också hjälpt hushåll till att få en mindre, mer tillgänglig lägenhet för äldre i Högsbo.

Vår modell baseras på en branschpraxis och domen i Svea hovrätt blir vägledande för vårt och koncernens framtida underhållsarbete. Lärdomarna från Siriusgatan är att inte dela upp en produktion i yttre och inre och erbjuda tillval. Så har vi aldrig gjort tidigare. Skälet är att fastigheterna kräver omfattande åtgärder och var en slags kompromiss där kommunikationen blev otydlig.

Underhållsbehov och renoveringsplan

Yttrandet i styrelsen framhåller särskilt miljonprogrammets behov och de förhållandevis stora åtgärder som kommer behöva genomföras. Bolaget delar den synen och att det är samband med dessa renoveringar som frågeställningen som lyfts fram i yttrandet är störst. I beskrivningen av status och kommande behov har bolaget därför valt att belysa miljonprogramsfastigheterna.

Familjebostäder äger cirka 6 000 lägenheter i miljonprogramsfastigheter. Dessa finns i Tynnered, Eriksbo, Bergsjön och Hisingen. I cirka 25 procent av dessa lägenheter är både stammar och badrum åtgärdade under de senaste tio åren. I vissa fall är stammarna relinade, i andra är stammarna bytta. Vi har olika strategier beroende på fastighet och hur behoven ser ut. Är det tätskikten som är dåliga? Är det stammar som läcker? Är det vatten eller avlopp som läcker?

En sammanställning över bolagets miljonprogramsområden avseende underhållsstatus, vad som är genomfört, behov och vad som sker och är planerat framgår av bilaga 3.

Vi har utvecklat och prioriterat vårt arbete i Bergsjön under en 20-årsperiod. Det är ett mycket välskött område där en stor del badrum och stammar är klara och där hyresnivåerna fortsatt är låga. Här har samverkan med Hyresgästföreningen under lång tid fungerat utmärkt.

Framtida inriktning Siriusgatan

Svea hovrätts dom bli vägledande för den förestående etappen. Fastigheterna har omfattande behov och bedömningen är att prioritera och erbjuda lång infasning av hyran och slutföra den så kallade nedre delen under en fem till sjuårsperiod.

Den övre delen är annorlunda och inte lika omfattande i skador. När vi fortsätter med Siriusgatan så kommer vi också att anamma koncernens nya underhållsstrategi för att balansera rimliga hyror med långsiktiga och hållbara åtgärder.

Bolagets bedömning

Bolaget kommer att erbjuda våra hyresgäster långa infasningar av hyran. Vi kommer inte del upp någon renovering i en inre och yttre del framåt och i samband med detta erbjuda tillval. Hyresgästerna ska veta helheten och hur lång tid saker och ting tar.

Vi kommer säkerställa så att ingen tvingas flytta mot sin vilja i samband med renoveringen. Det finns brister i sättet vi kommunicerat som vi lärt oss av. Vi behöver kommunicera på flera språk, redovisa vad som går att påverka och inte går att påverka samt starta dialog och samtal i tidigt skede så att det finns förståelse varför vi behöver renovera och varför detta inte ingår i hyran.

Sara Hamon

Thorbjörn Hammerth

Chef fastighetsutveckling

VD