

Anteckningar från ägardialog med Bostadsbolaget den 10 november 2016

Närvarande:

- Johan Sandin
- Ulla Y Gustafsson
- Thomas Nilsson
- Kicki Björklund
- Lars Johansson
- Gunnar Ekeröth
- Kjell Björkqvist
- Mariette Hilmersson
- Carina Grönberg

1. Mötet öppnades av ordförande som hälsade alla välkomna
2. Dagordningen för mötet har varit utsänt och innehåller punkterna nyproduktion, underhåll/renovering samt koncernens utvecklingsområden.

3. Underhåll/renovering

Koncernen kommer enligt budget 2017 att investera 1,1 miljarder kronor i nyproduktion och 2,0 miljarder kronor i underhåll/renovering av befintligt bestånd. Totalt 3,1 miljarder. För att få bra priser och prioritera rätt framöver är det viktigt med prioriteringar och nyproduktionen har högsta prioritering för koncernen. Detta behöver vägas mot kostnader för renoveringar och högkonjunktur.

Bostadsbolaget har fått till en bra upphandling nyligen med lägre pris än vad som var kalkylerat med. Bolaget kommer att fortsätta att arbeta på ett annat sätt med de kommande fastigheterna. Vi måste vara duktiga på upphandling. Att ha egen personal som kan utföra mer än i dag är ett alternativ och kan stödjas genom kompetensutveckling.

Bostadsbolaget säger att de har möjlighet att skjuta på underhåll/renovering och vill ha hjälp av moderbolaget med att prioritera så att det blir bäst ur koncernnyttan. Prioriteringar kommer att lyftas till Koncernledningen.

4. Nyproduktion:

Vid årsskiftet kommer det att ske en omfattande övergång av nyproduktion. Vi är inne i en turbulent period, där rutiner håller på och sätts. 2018 beräknas koncernen färdigställa ca 700 bostäder, 2019 bör koncernen klara målet om 1 400 färdigställda bostäder. I dessa siffror är inte eventuella temporära bostäder medräknade.

Olika möjligheter till förtätning diskuterades:

- Hammarkullen

- Friskvåderstorget
- Norra Biskopsgården

Tidiga skeden ska bjudas in till en presentation för styrelsen så snart som möjligt och därefter återkomma varje år. De kommer också att träffa dotterbolagen vid två tillfällen per år. Bostadsbolaget anser det viktigt med tempo i dessa frågor.

Nyproduktionen som Familjebostäder ska bygga vid Kortedala torg tar gärna Bostadsbolaget hand om. Moderbolaget tar med sig denna fråga till Familjebostäder.

En lista med planerad nyproduktion samt en processbeskrivning av arbetet från tidiga skeden till förvaltning, ska skickas till samtliga styrelser.

5. Utvecklingsområden:

Bostadsbolaget har två utvecklingsområden; Norra Biskopsgården samt Hammarkullen.

Norra Biskopsgården

Försäljning av fastigheter, samarbete och fastighetsutveckling med andra aktörer blir till bra stadsutveckling. Det behövs fler stora hyresrätter i utvecklingsområdena. Det finns även fler förfrågningar om affärer från andra aktörer som kan bli stadsutveckling. Ny detaljplan på en eller flera platser skulle också kunna innebära fler bostäder.

Omvandling av hyresrätter till bostadsrätter kan vara svårt, en mellanväg kan vara andelslägenheter. Det innebär att Bostadsbolaget skulle äga hela fastigheten och sedan sälja ut enstaka lägenheter som andelslägenheter. Botkyrkabyggen har positiva erfarenheter av det.

Hammarkullen

Det är många positiva saker som händer i Hammarkullen just nu. Affärer etablerar sig, ett ungdomscenter byggs upp och en parklek bemannas av Göteborgs Stad. Bostadsbolaget vill också öka närvaron i området genom att skapa ett vardagsrum – en mötesplats. Det finns ett bra samarbete med stadsdelen.

Styrelsen i Bostadsbolaget har lagt ett uppdrag på bolagets vd att ta fram vad/vilka nyckeltal som ska mätas och följas upp.

Det ska tas fram ett arbetsnamn för det arbetet som koncernen ska göra i de sex utvecklingsområdena. Ett förslag som kom fram vid mötet var "Boendeutveckling".

Bostadsbolaget berättade att deras medarbetare som arbetar i utvecklingsområdena har ett lönetillägg.

En fråga som också belystes var hur vi går vidare in i andra bostadsområden t ex Rannebergen, Tynnered samt delar av Kortedala.

6. Ombyggnadsmodell:

VD för Bostadsbolaget berättade kortfattat om den ombyggnadsmodell som de tagit fram. Bostadsbolaget har en ambition att prova denna modell i Hammarkullen. Den innebär fyra nivåer, där den ena nivån endast innebär att underhållsåtgärder utförs och sedan kan olika nivåer på tillval väljas av hyresgästerna. Kommer då att få olika hyresnivåer från ca 900 kr/kvm till ca 1 485 kr/kvm, Hyresnivåerna är ännu inte förhandlade med hyresgästföreningen.

7. Ordförande avslutade mötet och tackade för bra diskussioner.

Vid anteckningarna

Carina Grönberg

Protokoll från ägardialog med Familjebostäder den 10 november 2016

Närvarande:

Helén Ohlsson

Kristina Holmgren

Per-Henrik Hartmann

Lars Johansson

Gunnar Ekeröth

Kjell Björkqvist

Mariette Hilmersson

Carina Grönberg

1. Mötet öppnades av ordförande som hälsade alla välkomna.
2. Dagordningen för mötet har varit utsänt och innehåller punkterna nyproduktion, underhåll/renovering samt koncernens utvecklingsområden. Utöver detta läggs punkten olika former av sociala förturer till.

3. Underhåll/renovering

Koncernen kommer enligt budget 2017 att investera 1,1 miljarder kronor i nyproduktion och 2,0 miljarder kronor i underhåll/renovering av befintligt bestånd. Totalt 3,1 miljarder. För att få bra priser och prioritera rätt framöver är det viktigt med prioriteringar och nyproduktionen har högsta prioritering för koncernen. Detta behöver vägas mot kostnader för renoveringar och högkonjunktur.

Familjebostäder berättade att de inte har så många ny stora renoveringsprojekt som startas under 2017 och några som går in i sista etappen. Bolaget har också ett hissprogram och ett radonprogram som pågår. Familjebostäder anser sig inte göra renoveringar som man inte behöver göra. Om ytterligare minskningar ska göras i underhåll/renovering så får Familjebostäder använda sig av osthyvelprincipen. Ett resonemang fördes om bolaget bör ha till exempel egna snickare för att underlätta.

Frågan om prioritering av projekt kommer att tas upp på koncernledningen.

4. Nyproduktion

Vid årsskiftet kommer det att ske en omfattande övergång av nyproduktion. Vi är inne i en turbulent period, där rutiner håller på och sätts. 2018 beräknas koncernen färdigställa ca 700 bostäder, 2019 bör koncernen klara målet om 1 400 färdigställda bostäder. I dessa siffror är inte eventuella temporära bostäder medräknade.

Tidiga skeden ska bjudas in till en presentation för styrelsen så snart som möjligt och därefter återkomma varje år. De kommer också att träffa dotterbolagen vid två tillfällen per år.

En lista med planerad nyproduktion samt en processbeskrivning av arbetet från tidiga skeden till förvaltning, ska skickas till samtliga styrelser.

5. Utvecklingsområden

Familjebostäder har ett utvecklingsområde Bergsjön. Bolaget satsar mycket pengar i området i olika aktiviteter. I dagsläget har man ingen bemanning utanför kontorstid utan använder sig av väktare. Det finns planer för Bergsjön, bland annat nybyggnadsplaner. Styrelsen i Familjebostäder har ett bra samarbete med presidiet i stadsdelsnämnden. Enligt Familjebostäder är det ett problem att vi är för få personer i området kvällstid. Det diskuterades om vi kan få vissa yrkesgrupper att arbeta kvällstid. Vi måste själva ta hand om tryggheten i våra bostadsområden. Familjebostäders medarbetare har fått utbildning i hot/våld.

Familjebostäder håller också på att se över sin organisation i Bergsjön. Idag arbetar man bland annat med läxhjälp, kvinnogym, simskola, the Space (samarbete med masters studenter på Chalmers) samt kreativa filmprojekt tillsammans med Forsman & Bodenfors.

Det är viktigt att den grupp som startas på koncernnivå för att arbeta med de sex områdena, får ett ekonomiskt mandat.

Familjebostäder berättade vidare om Gärdsås. Här planeras för en varsam renovering kompletterad med nybyggnation. De undersöker om det är möjligt att skapa andelslägenheter – ett samägande med hyresgäster. Att skapa bostadsrättsföreningar anser de tar längre tid.

Dock är det viktigt att inte glömma bort andra områden i staden. Gåsagången och Eriksbo känns i nuläget ok medan Tynnered bör uppmärksammas mer.

6. Övrigt

På Guldmyntsgatan i Högsbo har Familjebostäder en markanvisning tillsammans med White arkitekter. Här skulle det kunna bli en kooperativ hyresrätt.

Familjebostäder har i Krokslätt en fastighet som hyrs av en Bo-förening. Här är man inte överens om hyran. Ärendet går nu vidare till Hyresnämnden. Familjebostäder efterlyser någon riktlinje/policy för hur vi prissätter mm. Vidare tog man upp att dessa avtal som man har med Bo-föreningar inte stämmer överens med uthyrningspolicyn. Bo-föreningen bestämmer idag vem som ska bo i fastigheten.

Styrelsen i Familjebostäder skulle vilja ha mer information av Framtidens styrelse framöver.

7. Ordförande avslutade mötet och tackade för bra diskussioner.

Vid anteckningarna

Carina Grönberg

Protokoll från ägardialog med Poseidon den 7 november 2016

Närvarande:

Mats Arnsmar
Ingvar Gräns
Anders Söderman
Lars Johansson
Gunnar Ekeroth
Kjell Björkqvist
Mariette Hilmersson
Carina Grönberg

1. Mötet öppnades av ordförande som hälsade alla välkomna
2. Dagordningen för mötet har varit utsänt och innehåller punkterna nyproduktion, underhåll/renovering samt koncernens utvecklingsområden. Utöver detta läggs punkterna policydokument och Skandia till.

3. Nyproduktion

Vid årsskiftet kommer det att ske en omfattande övergång av nyproduktion. Vi är inne i en turbulent period, där rutiner håller på och sätts. Poseidon kommer att fullfölja några projekt. Det är fortfarande oklart hur processen ser ut mellan tidiga skeden, Framtiden Byggutveckling samt förvaltande bolag.

Det framfördes att vi kan bli bättre på att bygga på vår egen mark, p-hus med mera. Tidiga skeden välkomnar alla sådana idéer. Utveckling av vindslägenheter/påbyggnation på befintliga fastigheter ligger dock i dagsläget kvar hos respektive bolag.

Poseidon undersöker om det går att starta en kooperativ hyresrätt i en befintlig fastighet.

Tidiga skeden ska bjudas in till en presentation för styrelsen så snart som möjligt och därefter återkomma varje år. De kommer också att träffa dotterbolagen vid två tillfällen per år.

En lista med planerad nyproduktion samt en processbeskrivning av arbetet från tidiga skeden till förvaltning, ska skickas till samtliga styrelser.

4. Underhåll/renovering

Koncernen kommer enligt budget 2017 att investera 1,1 miljarder kronor i nyproduktion och 2,0 miljarder kronor i underhåll/renovering av befintligt bestånd. Totalt 3,1 miljarder. För att få bra priser och prioritera rätt framöver är det viktigt med prioriteringar och nyproduktionen har högsta prioritering för koncernen. Detta behöver vägas mot kostnader för renoveringar och högkonjunktur. Det är viktigt att vi använder koncernens pengar på ett klokt och ansvarsfullt sätt.

Poseidon höll med om att kostnaderna har ökat och ser gärna en analys över vad det kostar att skjuta på renoveringar. Vissa är lättare att göra det med än andra och de med lagkrav prioriteras. Poseidon tar sikte på en ny 50 års period när man genomför sina renoveringar.

Koncernledningen har åtagit sig att göra en analys av prioritering/kostnader.

5. Utvecklingsområden

Poseidon har två utvecklingsområden övre Lövgärdet samt Hjällbo.

Poseidon är tveksam till att övre Lövgärdet är ett utvecklingsområde enligt den definition som polisen har för utsatt område. Lövgärdet är uppdelat i övre och nedre Lövgärdet. Poseidon äger fastigheterna i övre Lövgärdet och Victoria Park är ägare av nedre Lövgärdet. Det är Poseidons uppfattning att de största problemen finns i nedre Lövgärdet. Viktoria Park har gått ur samarbetet med Poseidon i Lövgärdet. Det behöver göras en analys av hela Lövgärdet. Utöver övre och nedre delen finns det en centrumanläggning. I nuläget finns det två frågor: samarbetet med Viktoria Park samt centrumanläggningen.

Hjällbo har högsta prioritet inom Poseidon som dock har förlorat tre distriktschefer inom en relativt kort tid. Hjällboskolan är viktig för området. Poseidon är med och stödjer skolan som ska rivas och en ny skola ska byggas. Det finns också en plan på att bygga radhus i Hjällbo.

6. Policydokument

Poseidon tycker att det är ett problem att bolagen arbetar på olika sätt med till exempel omflyttningar vid sjukdomsfall och vräkningar. Det innebär att bolagen spelas ut mot varandra. Vi behöver behandla vissa situationer på samma sätt. Koncernledningen får ett uppdrag att arbeta fram gemensamma rutiner för vissa situationer kopplat till uthyrningspolicyn.

7. Skandia

Läget för fastigheterna kring Frölunda torg samt vilka diskussioner som förts med Skandia beskrevs.

8. Ordförande gjorde en kort sammanfattning av vad som beslutades på mötet:

- Tidiga skeden träffar styrelserna en gång per år och berättar vad som är på gång
- Koncernledningen gör en analys samt en prioritering av renoveringar i befintligt bestånd
- Hjällbo är högprioriterat inom Poseidon. En analys behöver göras för Lövgärdet där det även bör framgå hur vi går vidare med Viktoria Park som idag äger både nedre Lövgärdet samt centrumanläggningen.
- Byggplaner samt en processbeskrivning för nyproduktionsprocessen ska skickas ut till samtliga styrelser.

9. Ordförande avslutade mötet och tackade för bra diskussioner.

Vid anteckningarna
Carina Grönberg