

Övergripande mål och Inriktningsdokument för Förvaltnings AB Framtiden med dess dotterbolag 2018

Skapa 1400 nya bostäder per år

AB Framtiden som stadens största bostadsförvaltare har en avgörande roll när det gäller att bygga nya hyresrätter till hyror som alla göteborgare har råd med. Vårt mål enligt Kommunfullmäktige är att från 2018 årligen färdigställa 1400 bostäder. Detta är en stor utmaning för koncernen som innebär krav på både långsiktighet och affärsmässighet. För att koncernen skall klara detta krävs stora förändringar. Ekonomiskt utrymme måste skapas genom att frigöra resurser, banta renoveringsplaner och förenkla den egna organisationen. Styrning och ledning måste utvecklas och gemensam organisation skall skapas för HR, IT och upphandling. Inriktning på dotterbolagens verksamhet måste mer inriktas på huvuduppdraget enligt koncernens ägardirektiv och att effektivisera och förändra sina organisationer i takt med att uppdrag försvinner eller förändras. Framtiden Byggtutveckling AB som har den samlande kompetensen för nyproduktion inom hela Framtidskoncernen är en central resurs.

Minska segregationen

Göteborg har under lång tid haft en stor befolkningstillväxt och samtidigt en stor bostadsbrist. Under det senaste året har antalet nyanlända ökat kraftigt i vår stad och bristen på bostäder har lett till en ytterligare ökad trångboddhet. Allt fler väljer att söka bostad hos vänner och släktingar. Detta ökar segregationen ytterligare mellan stadsdelarna i Göteborg. Många unga söker också sin första bostad vilket blir allt svårare när bristen på hyreslägenheter är stor. Det gäller framförallt för personer med låga inkomster som har det extra svårt att få en bostad till rimlig hyra.

I huvudsak är det väldigt bra bostadsområden inom Framtidskoncernen, de flesta hyresgästerna trivs bra, men i ett antal områden har segregationen bitit sig fast. Vi har därför beslutat att ta oss an den utmaningen i första hand i följande 6 områden: Biskopsgården, Bergsjön, Hjällbo, Hammarkullen, Lövgärdet och Gårdsten. Vi kommer att utveckla nära samarbeten med de byggbolag och långsiktiga förvaltare som vill vara med att utveckla dessa områden. Utan tvekan har man kommit längst i arbetet i Gårdsten därför kan den stadsdelen dela med sig av sina erfarenheter och vara en god förebild för utvecklingen i andra stadsdelar. I våra bostadsbolag blir det nu en huvuduppgift att skapa trygghet och trivsel i områden. För att lyckas krävs det ett nära samarbete med stadsdelsnämnderna och det lokala föreningslivet samt att fortsätta fokusera på social upphandling. Arbetet med att motverka de oriktiga hyreskontrakten ska fortsätta.

Bygg varierat

Vi vill bygga i hela Göteborg men också med en tydlig inriktning mot våra utvecklingsområden samt i Selma i Backa, Dag Hammarskjölds boulevard och Frihamnen. Vidare kommer vi att arbeta med olika upplåtelseformer i nyproduktion. Hyresrätten kommer att vara den viktigaste upplåtelseformen. I områden där hyresrätten är

dominerande kommer vi bygga bostadsrätt och småhus via Egnahemsbolaget, men även andra alternativa boendeformer som kooperativ hyresrätt, bygg-gemenskaper och trygghetsbostäder för äldre. Förvaltnings AB Framtiden kommer arbeta med att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer i såväl befintligt bestånd som i nybyggnation enligt KF:s uppdrag.

Komboflex eller andra koncepthus ska starkt prioriteras vid nyproduktion för att hålla nere kostnader och hyror. Vi vill bygga bostäder för alla göteborgare och med gångavstånd till kollektivtrafik, kommersiell service, skolor och omsorg. Vi kommer att bygga vackert, varierat och vara nyskapande vid planeringen av nya områden, som skall vara både trygga och jämställda. Våra områden ska också präglas av grönområden och kulturella aktiviteter. Koncernen skall sträva efter att inte bygga parkeringsgarage utan istället bygga parkeringshus som frikopplar parkeringskostnaden från boendet.

Bygg klimatanpassat

Husen ska vara miljöanpassade och energisnåla med god tillgänglighet. För att avgöra vår klimatpåverkan och minska den krävs att vi beräknar våra klimatavtryck. Byggnader med lagt energibehov ska eftersträvas.

Vi vill använda våra hustak till solenergi där det är lämpligt och uppföra laddstolpar vid parkering, samarbete för detta bör ske med Göteborg Energi. Möjligheten och konsekvenserna av att avsätta mark och tak, enligt med KF:s uppdrag, för att bygga solparker där mindre aktörer kan gå in i delägarskap ska utredas. Skulle resultatet vara positivt kan ett sådant arbete inledas.

Renovera varsamt

Vid renovering och ombyggnad är det viktigt att gå varsamt fram och bygga om ekonomiskt effektivt så att våra hyresgäster kan bo kvar efter ombyggnad. I många områden där det finns renoveringsbehov finns det också stor arbetslöshet. Vid upprustningsinsatser ska Göteborgs Stads modell för social hänsyn användas som ett medel att skapa sysselsättning och arbete åt invånarna i de bostadsområden som ska upprustas. Det skall tas fram en gemensam policy för renovering och upprustning som pekar på de bästa exemplen. De boendes påverkan på sina boendekostnader ska stärkas. Det är viktigt att slå vakt om de lägenheter som har låga hyror. Byggkonjunkturen gör nu att takten i ombyggnaden behöver gå ner eftersom vi i första hand måste prioritera nyproduktion. Det innebär en hårdare prioritering av de projekt som kan bli aktuella under de kommande åren.

Bygg innovativt

Framtiden ska utveckla nya metoder och tänka innovativt ihop med dotterbolagen för att stärka koncernkänslan för att uppnå flera mål tillsammans. Fler koncerngemensamma utvecklingsprojekt bör startas.

Framtidskoncernen skall vara den ledande aktören på Göteborgs bostadsmarknad genom att aktivt arbeta med fokus på låga hyror i samspel med bra kvalitet, bättre sammanhållande och tryggare bostadsområden med ökad integration samt ligga i framkant när det gäller nya innovativa lösningar inom miljö och social utveckling av våra befintliga och nybyggda områden.

Framtidskoncernen skall arbeta med KF:s övriga uppdrag:

- Likabehandlingsplaner ska tas fram utifrån samtliga diskrimineringsgrunder. Arbetet ska gälla ur både invånar- och medarbetarperspektiv.
- Andelen chefer födda utanför Norden ska öka kraftigt och aktivt följas upp.
- Andelen kvinnliga chefer inom manligt dominerade verksamheter ska överstiga andelen kvinnor inom samma verksamhet.

Detta inriktningsdokument skall ligga till grund för dotterbolagens fortsatta arbete med sina inriktningsdokument.