

Förslag till prioriterade mål för verksamheten 2018 för Poseidon utifrån Göteborgs Stads budget.

Styrelsen har fastställt följande inriktningsbeslut - med utgångspunkt från bolagets ägardirektiv, bolagsordning och beslutad budget samt regleringsbrev från framtiden AB - avseende verksamhetsåret 2018.

Inom följande prioriterade mål skall Poseidon AB aktivt bidra och samverka:

Göteborg ska vara en jämlik stad.

Skilnader i livsvillkor och hälsa ska minska. Jämlikhetsarbetet ska utgå ifrån de fem fokusområdena i programmet Jämlikt Göteborg.

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.

POSEIDONS MÅL

Integrationen ska öka i våra bostadsområden och sysselsättningsaktiviteter ska prioriteras

- Arbetet med inriktning på trygghet och säkerhet för områdena Hjällbo och Lövgärdet skall fortsätta.
- Vi ska medverka i de koncerngemensamt projekt för ökad trygghet och trivsel i de sex utpekade områdena.
- Vi ska utveckla ett samarbete med civilsamhället enligt modell från Västar Göteborg.
- Vi ska stödja de lokala initiativ inom jämlikhetsinsatserna i de socioekonomiskt mest utsatta områdena

De mänskliga rättigheterna ska genomsyra alla Göteborgs Stads verksamheter.

Arbetet ska fokusera såväl på Göteborgs Stad som arbetsplats som på mötet med invånarna. Göteborgs Stad ska sträva efter att alla som vistas i Göteborg ska få sina mänskliga rättigheter tillgodosedda.

POSEIDONS MÅL

- Likabehandlingsplaner ska tas fram utifrån samtliga diskrimineringsgrunder. Arbetet ska gälla ur både invånar- och medarbetarperspektiv.

Den strukturella könsdiskrimineringen ska upphöra.

Göteborgs Stads verksamheter ska konsekvent analysera könsdiskrimineringen och ta fram strategier och konkreta åtgärder.

POSEIDONS MÅL

- Talarstatistiken som fördes under 2017 ska analyseras och vid behov ska förslag på åtgärder för att få en jämn fördelning av talartid tas fram.

Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka.

Göteborgs Stads arbete ska inriktas på att möjliggöra deltagande och inflytande för grupper som vanligtvis inte är aktiva i beslutsprocesser.

I våra mätningar där vi jämför oss med andra bostadsföretag ska vi över tid vara bland de 50 procent bästa bostadsföretagen. Vid senaste kundmätningen uppmättes Poseidons serviceindex till 78,5. Betygen ”ta kunden på allvar” och ”hjälp när det behövs” uppmättes till 83,4 respektive 82,8. Samtliga betyg når inte upp till nivån att vara bland de 50 procent bästa bostadsföretagen.

POSEIDONS MÅL

- Betygen ”ta kunden på allvar” och ”hjälp när det behövs” bör öka med minst 2 enheter vardera och Serviceindex öka med minst 1 enhet.
- Boendeflytande bör öka med minst 2 enheter och uppgå till lägst 71.
- Arbetet med att hyrorna justeras så det bättre avspeglar den enskilda lägenhetens bruksvärdeshyra ska fortsätta.
- Arbetet med inflyttningshyror ska fortsätta.
- Arbetet med modellen för lägenhetsunik hyror ska fortsätta.
- Arbetet med kvaliteten på Poseidons utemiljöer ska fortsätta.
- Arbetet med lekplats säkerhet ska fortsätta.
- Arbetet med lokala hyresgästföreningar i samarbete med Hyresgästföreningen ska fortsätta.
- Arbetet med att nå alla berörda vid ombyggnadsprojekt ska fortsätta.
- Arbetet med trygghetsboenden/lägenheter ska fortsätta.
- Arbetet med möjlighet att göra ett eller flera tillval, där det är ekonomiskt hållbart ska fortsätta.
- Arbetet med gemensamma riktlinjer och anvisningar för uthyrning, vräkningsförebyggande åtgärder samt åtgärder för att motverka oriktiga hyresförhållanden med systerbolagen ska fortsätta.
- Arbetet med varumärket ska fortsätta.
- Arbetet med intern och externa kommunikation ska förbättras.

Idrotts- och föreningslivet ska nå fler målgrupper.

Deltagandet i idrotts- och föreningslivet ska öka bland de grupper som vanligtvis inte är aktiva.

POSEIDONS MÅL

- Sponsring och bidrag skall framförallt användas i Hjällbo och Lövgärdet.

Livsvillkoren för personer med fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning ska förbättras.

Göteborgs Stad ska särskilt arbeta för ökad tillgänglighet och större möjlighet till arbete eller annan meningsfull sysselsättning.

POSEIDONS MÅL

- Poseidon skall vara behjälplig i arbetet med att undanröjda alla enkelt avhjälpta hinder i Göteborgs Stads publika lokaler och på allmän platsmark.

- Poseidon ska kompetensutvecklas avseende tillgänglighetsarbete och enkelt avhjälpna hinder.

Göteborg ska minska sin miljö- och klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp.

2020 ska utsläppen av koldioxid ekvivalenter i Göteborg från ickehandlande sektorn ha minskat med minst 40 procent jämfört med 1990. 2035 ska de konsumtionsbaserade utsläppen av växthusgaser vara maximalt 3,5 koldioxidekvivalenter per invånare.

Produktion av förnybar el och biogas ska öka bland annat genom utbyggnad av vindkraft, solex och solvärme samt ökad biogasproduktion från matavfall. Energieffektivisering ska fortsatt vara ett aktivt arbete. Uppvärmningsbehovet ska minska genom energieffektivisering av de kommunala bolagens bostäder och Göteborgs Stads egna lokaler. Husen ska vara miljöanpassade och energisnåla med god tillgänglighet. För att avgöra vår klimatpåverkan och minska den krävs att vi beräknar våra klimatavtryck. Vid nybyggnation och renovering ska energieffektivitet alltid 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.

Avfallsmängderna ska minska, Kretslopp och vattennämnden ska särskilt ansvara för detta. Göteborgs Stad ska i första hand arbeta för att förebygga uppkomsten av avfall och i andra hand för en högre grad av återanvändning och återvinning. Inköp av produkter som har längre livslängd ska uppmuntras och utvecklingen av cirkulär ekonomi främjas. Infrastruktur för avfall ska finnas med tidigt i den fysiska planeringen. Avfallsplanen ska genomföras och revidering påbörjas. Kemikalieplanen ska genomföras, vilket innebär att Göteborgs Stad ska sluta använda farliga kemikalier inom sina verksamheter. Eftersom barn är känsligare än vuxna ligger kemikalieplanens fokus på miljöer där barn vistas.

Åtgärdsprogrammet mot buller ska genomföras så att negativ påverkan på människors hälsa från omgivningsbuller minskar.

POSEIDONS MÅL

- Arbetet med att minska elanvändningen i elintensiva fastigheter ska fortsätta.
- Arbetet med utvecklingen av kollektiv elmätning ska fortsätta.
- Vi medverkar i koncerngemensamma projekt för utvärdering av teknik och ekonomi vid solcellsinstallationer på tak.
- Vi ska nå en energianvändning på maximalt 60 kWh/kvm år i vår nyproduktion
- Vi ska arbeta för att ha sänkt vår fjärrvärmeanvändning med 1 % (jämfört med 2016 – 139,4 kWh/kvm år – för att nå minst 3 % sänkning 2019)
- 5 % lägre restavfall, bland annat via fastighetsnära insamling av Hushållsavfall och återvinning som omfattas av FTI, samt insamling av kläder.
- Vi utreder förutsättningarna för laddstolpar i bostadsbeståndet tillsammans med våra systerbolag
- Arbetet med Innemiljökontrollsystemet ska fortsätta.

Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre.

Det ökande bostadsbyggandet ska bättre styras mot de behov som finns. Fler små hyresrätter ska byggas och hyresnivåer anpassas även för personer med låga inkomster. Det långsiktiga målet är att ha en bostadsmarknad i balans där det finns rörlighet och möjlighet att flytta.

De allmännyttiga bostadsbolagen ska fortsatt samverka med stadsdelsnämnderna och civilsamhället för att utveckla förvaltningen av sina bostäder. Många bostäder är i behov av upprustning. Dialog ska föras med hyresgäster vid renovering. Målet är att människor inte ska behöva lämna sina hem på grund av kostnadsökning. Energieffektivisering ska göras vid renovering.

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.

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 Byggtveckling AB som har den samlande kompetensen för nyproduktion inom hela Framtidskoncernen är en central resurs.

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, byggemskaper 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 koncept 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.

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.

Hjällbo och Lövgärdet är två av koncernens sex utvecklingsområden. Utöver de mätetal som är angivna i affärsplanen kommer vi även att följa de nyckeltal som finns i Framtidens eget Göteborgsblad och brottsstatistik.

Utöver trygghetsskapande åtgärder finns det också ett uppdrag att arbeta med att tillföra blandande boendeformer i våra utvecklingsområden. Detta kan dels ske genom nyproduktion men även genom ombildning av hyresrätter till bostadsrätter. En strategisk plan skall arbetas fram hur denna utveckling kan se ut de närmsta tio åren i respektive område. Denna plan skall också innehålla andra övergripande mål för området samt en plan för utvecklingen av det offentliga rummet.

POSEIDONS MÅL

- Poseidon ska aktivt undersöka möjligheter till att konvertera lokaler till bostäder, undersöka möjligheter som är lämplig för nyproduktion. I de fall det finns att bygga på befintliga fastigheter till en rimlig kostnad, se över om det finns parkeringsplatser eller annan mark i era områden parkeringsplatser/mark som är lämplig att använda skall kontakt tas med tidiga skeden för vidare utredning och handläggning.
- Poseidon uppdras att ta fram en modell/modeller som visar hur bolaget kommer att arbeta med frågan vid underhåll/renovering av sitt fastighetsbestånd.
- Poseidon ska vara behjälplig att ta fram en gemensam policy för renovering och upprustning som pekar på de bästa exemplen.
- Arbetet med och implementering av utökad närvaro ska fortsätta.
- Poseidon ska uppnå trygghetsindex 74 i Hjällbo och 77 i Lövgärdet
- Vi prioriterar underhåll av byggnadens regnkappa, våtrum och installationer
- Med beaktande av tillgängliga resurser är vår målsättning att genomföra ombyggnationer så att husens tekniska kvaliteter säkras
- Vår utgångspunkt är att befintliga hyresgäster ska ha möjlighet att bo kvar efter ombyggnad
- Vi verkar för att erbjuda fler standardnivåer och hyresnivåer

Det hållbara resandet ska öka.

Biltrafiken ska minska och tillgängligheten för gående och cyklister ska öka liksom resandet med kollektivtrafik. Stadsrummet ska användas effektivt utifrån rättvise- och hälsoskäl. Trafikens negativa påverkan på hälsa, klimat och miljö ska minska.

POSEIDONS MÅL

- Arbetet med bilpoler ska fortsätta.

Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka.

Särskilda insatser ska riktas mot unga, utrikes födda och personer med funktionsnedsättning som är överrepresenterade bland långvarigt arbetslösa.

Inom ramen för fokusområde tre ”Skapa förutsättningar för arbete” i Jämlikt Göteborg ska alla nämnder och styrelser ta fram och genomföra en plan i samverkan med Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning.

POSEIDONS MÅL

Integrationen ska öka i våra bostadsområden och sysselsättningsaktiviteter ska prioriteras

- Vi ger förutsättningar för långsiktig etablering på arbetsmarknaden för 40 nyanlända inom ramen för projektet ”Viktiga riktiga jobb”
- Ett forskningsprojekt startas som syftar till att ta fram rutiner för uppföljning av sociala effekter vid renovering

Göteborg ska vara en hållbar innovations stad med ökande jobbtillväxt

Göteborgs Stad ska stärka innovationsklimatet tillsammans med näringsliv, akademi och andra aktörer i syfte att utveckla hållbara och samhällsförbättrande innovationer. Göteborg ska ha ett starkt företagsklimat med ökande sysselsättning och låg arbetslöshet.

POSEIDONS MÅL

- Poseidon ska aktivt delta i olika nätverk och organisationer för att öka jobbtillväxten.

Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra.

Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt löneskillnader inom samma intervall i arbetsvärderingssystemet BAS.

Attraktiv arbetsgivare där våra medarbetare är en viktig resurs för att vi ska nå våra mål Vi genomförde för första gången 2016-17 en mätning av hållbart medarbetarindex. Poseidon nådde en nivå på 73 i mätningen och Framtidenkoncernen 75. Snittet i Göteborgs Stad var 76. En ytterligare viktig förutsättning för en positiv utveckling är att bolaget kontinuerligt arbetar för att komma tillrätta med känslan av hög arbetsbelastning och arbetsmängd.

POSEIDONS MÅL

- Betyget bör till nästa mätning öka med minst 2 enheter genom ett särskilt fokus på ledarskap och organisatorisk tillit.
- 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.
- Sjukfrånvaro bör minska
- Arbetet med frisknärvaro ska fortsätta.
- NME bör öka

- Ny likabehandlingsplan tas fram under 2018

Göteborgs Stad ska öka andelen hållbara upphandlingar.

Arbetet ska inriktas på att skapa förutsättningar för jobb, minska skillnader i livsvillkor och som bidrar till en bättre miljö.

POSEIDONS MÅL

- Uppföljningsmöten gällande avtal och kvalitet ska hållas med våra 35 största leverantörer, för ökad affärsmässighet i bolagets upphandlingar.
- Samarbete med Skatteverket utvecklas för att motverka svart arbetskraft. En skriftlig rutinbeskrivning upprättas som kontrollerar att totalentreprenörerna ansvarar för att underentreprenörer i alla led sköter inbetalning av skatter och avgifter korrekt.
- För att motverka social dumpning och säkerställa en sund arbetsmiljö ställer vi krav på att våra leverantörer erbjuder anställningsvillkor i nivå med kollektivavtal. Lämpliga avtalsklausuler för tjänste- och entreprenadupphandling tas fram under året.
- Vi ställer krav på socialt hänsynstagande i minst 50 % av våra tjänsteupphandlingar som har en löptid på minst 4 månader och överstiger 4 miljoner kronor i avtalsvärdet.

Ekonomiska krav

Koncernens mål är att färdigställa 1 400 bostäder per år från 2018. Detta är en stor finansiell utmaning som både ställer krav på långsiktighet och affärsmässighet. För att koncernen ska klara detta krävs stora förändringar. Flertalet parametrar måste balanseras för att frigöra kapital för nyproduktionen och bibehålla god soliditet. Ekonomiskt utrymme måste skapas genom att frigöra resurser, banta renoveringsplaner och förenkla den egna organisationen. Styrning och ledning måste utvecklas och en gemensam organisation ska skapas för HR, IT och upphandling. Under flera år har underhåll, reparationer och investeringar legat på relativt konstant nivå. För att ha en strategiskt god finansiell position om fem år är det av stor vikt att koncernen redan nu positionerar sig och under en period ställer om.

POSEIDONS MÅL

- Poseidons kassaflöde* före nyproduktion skall uppgå till 490 MSEK
- Underhåll, reparationer och investering i befintligt bestånd skall uppgå till maximalt 606 MSEK
- Totalavkastning: Utifrån bolagets förvaltning av fastighetsportföljen, dvs. en rimlig utveckling av driftnettot och ökning av fastighetsvärdet, bör bolagets totalavkastning över tid (ca 5-10 år) nå en genomsnittlig nivå på 4,5 procent.
- Uppföljning: En fortsatt uppföljning av lönsamhet kommer att ske av de projekt som har en beräknad produktionskostnad som överstiger 5 mnkr.

Individ- och familjeomsorgen ska skapa mer jämlika livschanser för Göteborgs invånare.

Med långsiktig och evidensbaserat arbete ska Göteborgs Stad ge invånarna jämlika förutsättningar genom att motverka socialt och ekonomiskt bestämda skillnader.

- Arbetet med Bomedla, F100, Bostads Först och Bodil ska fortsätta.
- Arbetet med Barnfamiljer med osäkra boendeförhållanden ska fortsätta.

Alla elever ska oavsett bakgrund nå målen inom skolan och kunna utvecklas till sin fulla potential.

Alla elever ska ges förutsättningar att nå bättre kunskapsresultat och de skolor som har lägst kunskapsresultat ska öka mest. Skolan ska i ökad omfattning kompensera för elevers olika förutsättningar på såväl elevnivå som skolnivå. Alla elever ska ges möjlighet att finna och utveckla sin unika egenart.

- Arbetet med läxhjälp ska fortsätta
- Poseidon ska fortsätta samt utveckla samarbetet med skolor i de utpekade områdena.

Äldres livsvillkor ska förbättras.

Livsvillkoren förbättras genom att äldres självbestämmande stärks och att hälsoskillnaderna utjämnas.

- Arbetet med att trygghetslägenheter (70+) ska utvecklas

Inom följande prioriterade mål gör styrelsen för Bostads AB Poseidon bedömningen att vi inte aktivt kan bidra:

Göteborgarnas möjlighet att turista i sin egen stad ska öka.

Göteborg ska vara en hållbar turist-, mötes- och evenemangsstad med fler öppna arrangemang. Sysselsättningen och samverkan inom besöksnäringen ska öka.

Tillgängligheten till kultur ska öka.

Fler ska bli delaktiga i stadens kulturliv och särskilt fokus ska ligga på barn, unga och äldre. Antalet kulturutövare ska öka.