

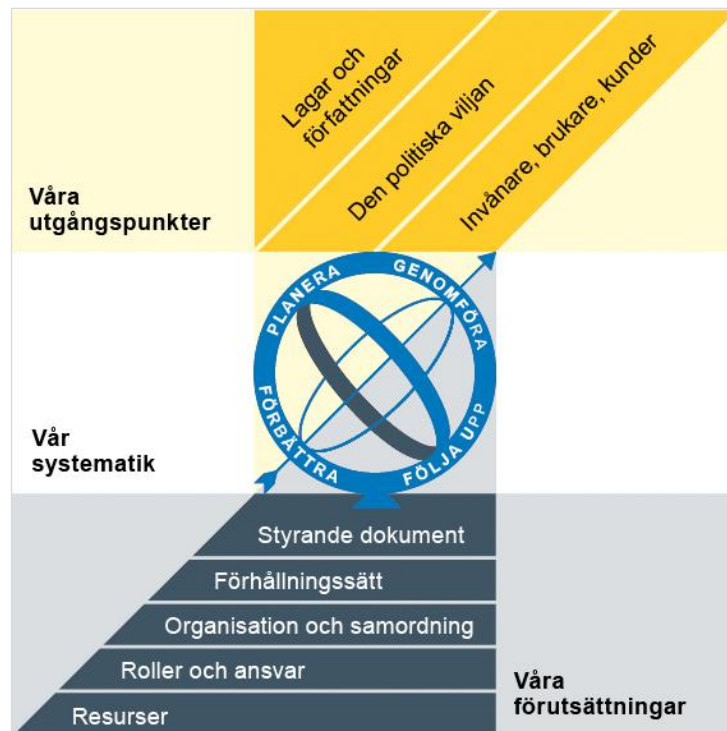
Framtidenkoncernens riktlinje för varsam renovering

Reglerande styrande dokument

Policy
► Riktlinje
Regel
Anvisning
Rutin
Instruktion

Göteborgs Stads storsystem

Utgångspunkterna för styrningen av Göteborgs Stad är lagar och författningar, den politiska viljan och stadens invånare, brukare och kunder. För att förverkliga utgångspunkterna behövs förutsättningar av olika slag. Stadens politiker har möjlighet att genom styrande dokument beskriva hur de vill realisera den politiska viljan. Inom Göteborgs Stad gäller de styrande dokument som antas av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen. Därutöver fastställer nämnder och bolagsstyrelser egna styrande dokument för sin egen verksamhet. Kommunfullmäktiges budget är det övergripande och överordnade styrande dokumentet för Göteborgs Stads nämnder och bolagsstyrelser.

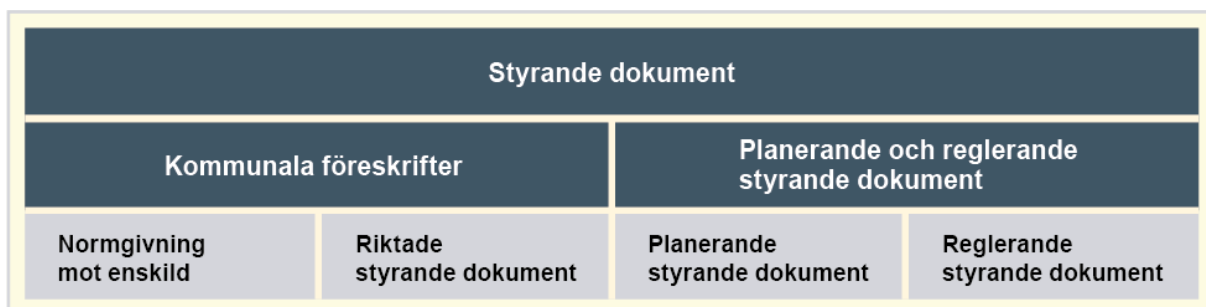


Om Göteborgs Stads styrande dokument

Göteborgs Stads styrande dokument är våra förutsättningar för att vi ska göra rätt saker på rätt sätt. De anger vad nämnder/styrelser och förvaltningar/bolag ska göra, vem som ska göra det och hur det ska göras. Styrande dokument är samlingsbegreppet för dessa dokument.

Stadens grundläggande principer såsom demokratisk grundsyn, principer om mänskliga rättigheter och icke-diskriminering omsätts i praktisk verksamhet genom att de integreras i stadens ordinarie beslutsprocesser. Beredning av och beslut om styrande dokument har en stor betydelse för förverkligandet av dessa principer i stadens verksamheter.

De styrande dokumenten ska göra det tydligt både för organisationen och för invånare, brukare, kunder, leverantörer, samarbetspartners och andra intressenter vad som förväntas av förvaltningar och bolag. De styrande dokumenten ligger till grund för att utkräva ansvar när vi inte arbetar i enlighet med vad som är beslutat.



Dokumentnamn: Framtidenkoncernens riktlinje för varsam renovering			
Beslutad av: Förvaltnings AB Framtidens styrelse	Gäller för: Förvaltnings AB Framtiden och dotterbolag i koncernen.	Diarienummer: 2022-0144	Datum och paragraf för beslutet: 2019-08-29
Dokumentsort: Riktlinje	Giltighetstid: Tills vidare	Senast reviderad: 2022-04-14	Dokumentansvarig: Stabschef
Bilagor: [Bilagor]			

Innehåll

Inledning	3
Syftet med denna riktlinje	3
Vem omfattas av riktlinjen	3
Bakgrund	3
Koppling till andra styrande dokument	3
Uppföljning och avsteg	3
Riktlinje	4
Mål för varsam renovering	4
Varsam renovering ska bidra till ökad social hållbarhet	5
Varsam renovering ska bidra till ökad ekologisk hållbarhet	7
Varsam renovering ska medge att koncernens finansiella strategi kan uppnås	8
Konverteringar	9

Inledning

Syftet med denna riktlinje

Syftet med denna riktlinje är att hela Framtidenkoncernen ska ha ett gemensamt styrande dokument för varsam renovering.

Vem omfattas av riktlinjen

Denna riktlinje gäller tillsvidare för alla bolag i Framtidenkoncernen.

Bakgrund

2018 beslöt Förvaltnings AB Framtiden att ta fram koncerngemensamma riktlinjer för hur man renoverar i koncernen. I beslutet framgick att de boende ska kunna påverka sin boendestandard och sina boendekostnader samt att det är viktigt att slå vakt om de lägenheter som har låga hyror. Denna riktlinje är ett resultat av beslutet och utgår också från uppdrag i ägardirektiv, inriktningar i stadengemensamma styrande dokument och koncernens affärsplan.

Koppling till andra styrande dokument

Denna riktlinje utgår från det uppdrag som Framtiden har fått i sitt ägardirektiv och har koppling till andra styrande dokument så som:

- Framtidenkoncernens riktlinje för projekt och investeringar
- Framtidenkoncernens strategi för investeringar i nyproduktion
- Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden
- Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram
- Göteborgs Stads anvisning för systematisk miljöledning

Uppföljning och avsteg

Riktlinjen följs upp och återrapporteras till Framtidens styrelse i enlighet med koncernens riktlinje för projekt och investeringar. Avvikelse ska beskrivas och motiveras i beslutsunderlag per projekt.

Riktlinje

Framtidenkoncernen innehar och förvaltar ett fastighetsbestånd som omfattar drygt 75 000 lägenheter. Husen är byggda vid olika tidpunkter med olika metoder, olika standard och i olika områden inom Göteborgs Stad. Närmare 40 procent av fastigheterna är folkhemsfastigheter byggda från slutet av 1940-talet och ett drygt decennium framåt. Drygt 30 procent av koncernens lägenheter är från miljonprogrammet och byggdes 1965 - 1975. Koncernen är Sveriges största trähusägare med över 8 700 bostäder i landshövdingehus. Det genomsnittliga värdeåret är 1979. Av koncernens totala bostadsyta finns 35 procent i A-lägen, 41 procent i B-lägen och 24 procent i C-lägen.

Framtidens uppdrag är att erbjuda attraktiva och kvalitativa bostäder åt olika typer av bostadskonsumenter. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet ska eftersträvas. Ett övergripande mål är att alla renoverings- och ombyggnadsåtgärder ska genomföras med beaktande av ekonomiska, tekniska, sociala och miljömässiga hållbarhetsaspekter.

Mål för varsam renovering

Vi har som mål att renovera varsamt för att värdesäkra våra fastigheter samt i ca 50 procent av lägenheterna renovera med minimerad standardhöjning för att värna våra hyresgästers möjlighet att kunna bo kvar efter renovering. I föreliggande riktlinje konkretiserar vi hur vi ska arbeta för att nå målet.

Varsam renovering ska bidra till ökad social hållbarhet

Vi ska renovera
varsamt och bidra till
ökad social hållbarhet

- *Målsättningen är att 50 procent av lägenheterna ska renoveras endast med basnivå*
- Dialog ska föras med hyresgäster och inflytande ska ges vid renovering.
- Genom att erbjuda olika tillvalsnivåer, ska varje hyresgäst ges möjlighet att påverka sin boendestandard och därmed boendekostnad.

Ambitionen är att hyresgäster inte ska behöva lämna sina hem på grund av social omvandling och kostnadsökningar.

Utifrån uppdraget att erbjuda ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet har Framtidenkoncernen beslutat om en målsättning att utföra renovering med minimerad standardhöjning i ca 50 % av lägenheterna i samband med genomförande av renovering av en fastighet eller ett område. Denna ”Basnivå” uppnås då lägenheten renoveras genom underhåll och i så stor utsträckning som möjligt med bibehållen standard, vilket medför att hyran inte påverkas mer än nödvändigt. Basnivån, som kan variera mellan olika projekt, ska erbjudas alla hyresgäster och enbart innehålla de åtgärder som är nödvändiga för att upprätthålla fastigheternas långsiktiga tekniska funktion och den lägsta acceptabla nivån för att långsiktigt värdesäkra fastigheterna.

I basnivån kan vissa åtgärder av kollektiv karaktär ingå som inte bedöms möjliga att diversifiera. Det kan exempelvis gälla åtgärder som höjd standard på fönster, uppgradering av fastigheternas el, låssystem, eller andra åtgärder som bör genomföras för hela fastigheten samlat när så bedöms som rimligt. Detta kommer att medföra en mindre justering av hyran. Åtgärder som följer av lag- och myndighetskrav kan också ingå i basnivån.

Vi vill samtidigt med den erbjudna basnivån erbjuda individuella möjligheter till tillval så att varje hyresgäst ges möjlighet att påverka sin boendestandard och därmed boendekostnad. Tillvalsnivåerna tas fram i dialog med de boende och kan därmed variera i olika områden och projekt. Ambitionen är att de boende i hög grad kan få den önskade och efterfrågade standard som de anser sig vara beredda att betala för.

Vi ska ge möjlighet till dialog och inflytande i samband med varsam renovering och på så sätt i så stor utsträckning som möjligt ge våra hyresgäster möjlighet att påverka både standard och hyresnivå.

Vid planering av komplett eller betydande renovering av en fastighet eller ett område är information och kommunikation med koncernbolagens hyresgäster (kunder) av största vikt. Hyresgästerna skall bland annat få tydlig information om följande:

- Fastighetsägaren/hyresvärden svarar för och bekostar fastighetens generella underhåll vilket inte har någon direkt påverkan på hyran.
- Standardhöjande åtgärder i lägenheter och gemensamma utrymmen påverkar hyran i olika grad beroende på omfattningen av de standardhöjande åtgärderna, vilket hyresgästerna själva skall få vara med och påverka genom samråd inför planering av åtgärder.

Varsam renovering ska bidra till ökad ekologisk hållbarhet

Vi ska renovera
varsamt och bidra till
ökad ekologisk
hållbarhet

- Återbruk av material ska i möjligaste mån utföras i alla projekt.
- Möjligheten till energieffektivisering och minskad klimatpåverkan ska prövas och dokumenteras i alla projekt.
- Klimatkrav ska ställas i upphandlingar så att all påbörjad renovering efter 2025 ska ske med minst 50 procent lägre utsläpp efter år 2025 och med minst 90 procent lägre utsläpp efter år 2030, ur ett livscykelperspektiv.

Koncernen ska sträva efter att minska den negativa miljöpåverkan som uppkommer i samband med ombyggnation. Många bostäder är i behov av upprustning och energieffektivisering och när vi renoverar befintliga hus ska vi ägna särskild uppmärksamhet åt energieffektivisering. För att minska klimatpåverkan och ställa om till en cirkulär ekonomi ska återbruk alltid utredas och väljas där så är lämpligt. I första hand ska återbruk ske inom det enskilda projektet, därefter inom bolaget eller i koncernen och i sista hand via extern part.

I samband med ombyggnad och renovering ska vi sträva efter att energieffektivisera för att minska våra klimatutsläpp och säkra vårt långsiktiga driftsnetto. I varje projekt ska möjligheten till energieffektivisering och minskad klimatpåverkan prövas och dokumenteras.

Genom att ställa krav på klimatberäkningar, öka återbruket av material och energieffektivisera bidrar riktlinjen till att vi når målen i Göteborgs klimat- och miljöprogram.

Varsam renovering ska medge att koncernens finansiella strategi kan uppnås

Vi ska renovera varsamt men också säkerställa att koncernens finansiella strategi kan uppnås

- För de förvaltande dotterbolagen sätts årliga kassaflödesmål.
- Vid alla renoveringar ska full bruksvärdeshyra för standardökande åtgärder tas ut.

Givet åldersstrukturen på fastighetsbeståndet och för att över tid upprätthålla såväl en god boendestandard som fastighetsbeståndets värde finns ett löpande behov av renovering. För att bidra till en attraktiv bostadsmarknad i Göteborg behöver koncernen tillmötesgå behov av ökad boendestandard samtidigt som tillgång till lägenheter med lägre hyra värnas. Koncernen arbetar därför strukturerat med fleråriga underhållsplaner. Förvaltnings AB Framtiden sätter ramar för hur mycket ekonomiska medel som dotterbolagen kan använda för underhåll/investeringar i befintligt bestånd, och dotterbolagen fördelar genom sina beslutsprocesser och dotterbolagsstyrelser hur dessa medel används och investeras. Vid investeringar över 50 Mkr krävs godkännande av Framtidens styrelse. Majoriteten av folkhemsbebyggelsen och mer än hälften av miljonprogramsbebyggelsen har genomgått större åtgärder.

I samband med planering av ombyggnader och renoveringar av såväl enskilda lägenheter som hela fastigheter och bostadsområden, måste anpassning ske till de specifika förutsättningar som gäller för varje åtgärd eller projekt.

Detta görs genom att vi inför renoveringar utgår från gällande underhållsplan för byggnaden och kartlägger aktuella behov och utmaningar. Utifrån detta tas ett åtgärdsförslag fram, som är baserat på såväl fastighetsägarens som hyresgästers intresse och behov.

För standardökande åtgärder ska hyresvärden informera om vilken hyrespåverkan åtgärderna medför. Vid alla renoveringar ska full bruksvärdeshyra för standardökande åtgärder tas ut.

Vid genomgripande ombyggnad ska full bruksvärdeshyra tas ut med hänsyn till relevanta jämförelselägenheter.

Rabatter kan förekomma och infasning av hyresnivåer (trappning) kan vara ett sätt att successivt anpassa hyresnivåer till bruksvärdeshyra i de fall hyreshöjningen skulle vara väsentlig/stor.

Konverteringar

Vi ska arbeta aktivt med konvertering av lokaler till lägenheter

Konverteringar av lokaler till bostäder är ett viktigt inslag för att möjliggöra koncernens måluppfyllelse gällande nyproduktion. Koncernens bolag ska därför arbeta aktivt med att identifiera möjliga lokaler att konvertera till lägenheter. Vid konvertering av lokaler till lägenheter gäller följande inriktning:

- För att bidra till fler bostäder i Göteborg ska koncernen arbeta aktivt med konvertering av lokalytor till bostäder.
- Vid övervägande av om en lokal ska konverteras till lägenhet ska lokalens nuvarande funktion värderas utifrån dess användning och bidrag till området.
- Områdets behov av mötesplatser ska vara vägledande i bedömningen. Särskilt beaktande ska tas gällande verksamhet som riktar sig till barn och unga samt om verksamheten bidrar till trivsel och trygghet i området.
- Lokaler med verksamheter som har en stabiliserande och viktig social funktion i våra utvecklingsområden ska som huvudregel inte konverteras till hyreslägenheter, utan fortsätta vara lokaler.
- Lokaler med en funktion och användande som stödjer en ekologisk och hållbar utveckling ska som huvudregel inte konverteras till lägenheter, utan fortsatt vara och utvecklas som lokaler. Sådana lokaler kan dock konverteras om dess funktion ersätts på minst lika bra eller bättre sätt.