Styrelsehandling nr 4 A)
Datum 2020-09-15
Diarienummer GB2020-0111

Handläggare
Michael Pirosanto
Telefon: 031-332 60 18
E-post: michael.pirosanto@gardstensbostader.se

Information från Förvaltnings AB Framtidens strategi för utvecklingsområden

Informationsärende

Styrelsen Gårdstensbostäder AB föreslås

Att anteckna informationen från Förvaltnings AB Framtiden

Ärendet

Strategin är det övergripande styrande dokumentet för koncernens utvecklingsområden och innehåller mål, strategier, insatser och metod för arbetet fram till år 2030. Strategin innehåller också en beskrivning av hur satsningen ska finansieras och ett resonemang om hur den kan motiveras affärsmässigt.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Framtidenkoncernens bedömning är att den ekonomiska satsning som strategi för utvecklingsområden kräver är affärsmässigt motiverad för att den kan nå de mål som sätts upp i strategin och därmed ägarens förväntan och uppdrag. Ur ett företagsekonomiskt perspektiv gör de bedömningen att satsningen är affärsmässig eftersom de investerar för att bibehålla/öka marknadsvärden i befintligt bestånd, bygger nytt för synergier med befintligt bestånd och befintlig förvaltning, bygger på egen mark för att generera ökat kassaflöde, minskar upplevd otrygghet genom riktade satsningar i utvecklingsområden och breddar bostadsutbudet vilket medför en ökad efterfrågan och attraktivitet. Att använda koncernens finansiella styrka för att investera i utvecklingsområdena kan på sikt också ge en positiv marknadsutveckling när andra aktörer har möjlighet att investera i samma områden

Bedömning ur ekologisk dimension

Koncernens bedömning är att strategi för utvecklingsområden kan ha positiv påverkan på miljö och klimat, till exempel genom satsning på sophantering och möjlighet till spjutspetsinnovation gällande ekologisk hållbarhet.

Bedömning ur social dimension

De strategiska prioriteringar och insatser som strategin för utvecklingsområden innehåller bedömer koncernen kommer att ha avgörande betydelse för om staden ska lyckas nå ambitionen om att inte ha några särskilt utsatta områden 2025. De områden koncernen har rådighet över inom både det vi kallar superförvaltning och Framtidens stadsutveckling bedöms bidra väsentligt och de insatser som genomförs kommer sannolikt ha stor betydelse för att minska segregationen och ojämlikheten i staden. Genom omfattande

satsningar på trygghetsskapande insatser och stora investeringar i nyproduktion och befintligt bestånd kommer vi kunna bidra till en bättre bostadssocial situation och en stad med mer blandade bostads- och upplåtelseformer. Genom att förflytta våra utvecklingsområden i rätt riktning skapas också en tydlig hyresgästnytta. Ingen göteborgare ska behöva bo i ett särskilt utsatt område och förutsättningarna ska vara goda för alla som växer upp, bor och verkar även i våra utvecklingsområden. Satsningen bedöms också bidra till en tydlig samhällsnytta och stärker stadens utveckling i stort.

Samverkan

Ärendet har varit föremål för samverkan enligt MBL 2020-05-19.

Bilagor 1. Framtidenskoncernens förslag till beslut

2. Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden

3. 4 B) Spjutspetssatsning 2021

Datum

Underskrift	Namnförtydligande
……	Michael Pirosanto
	VD

Framtiden
Vi bygger det hållbara samhället för Framtiden

Styrelsehandling nr 12a
Datum: 2020-06-12
Diarienummer: 2020–0083

Handläggare
Anna Staxäng
Telefon:031-731 7552
E-post: anna.staxang@framtiden.se

Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

1. Att anta förslag till superförvaltning 2020-2025
2. Att anta förslag till Framtidens stadsutveckling 2020-2030
3. Att uppdra åt Poseidon, Bostadsbolaget, Familjebostäder och Gårdstensbostäder att senast 31 augusti inkomma med förslag till lokala strategier som inom ramen för strategin för utvecklingsområden möjliggör att Bergsjön, Biskopsgården, Hammarkullen, Hjällbo, Lövgärdet respektive Tynnered flyttas ner från särskilt utsatta områden 2025 samt att inget område flyttas upp till särskilt utsatt område. I uppdraget ingår att identifiera områden som riskerar att utvecklas till särskilt utsatta områden och föreslå förebyggande åtgärder för dessa.
4. Att uppdra åt Framtiden Byggutveckling samt Egnahemsbolaget att senast 31 augusti inkomma med underlag till områdesprioritering och utökning av nyproduktion som möjliggör att strategin för utvecklingsområden kan genomföras.
5. Att uppdra åt Störningsjouren och GöteborgsLokaler att senast 31 augusti inkomma med underlag till stödjande insatser som inom ramen för respektive bolags uppdrag möjliggör att strategin för utvecklingsområden kan genomföras.
6. Att inleda arbetet med strategi för utvecklingsområden i befintlig organisationsstruktur.
7. Att ge Poseidon, Bostadsbolaget samt Familjebostäder i uppdrag att senast 15 oktober inkomma med bedömning av lämplig organisation för respektive utvecklingsområde samt motivera hur bedömd organisation möjliggör genomförande av strategi för utvecklingsområden.
8. Att förbereda koncernen för en eventuell utökning av antalet dotterbolag.
9. Att koncernen fram till 2030 har beredskap för ca 3,5 miljarder kr i ökad drift och underhåll samt ca 7,5 miljarder kr för investering i befintligt bestånd och nyproduktion för att genomföra strategi för utvecklingsområden.
10. Att anta förslag till tidplan för genomförande.
11. Att därmed fastställa strategi för utvecklingsområden.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade i budget för 2020 att ambitionen är att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2025. I affärsplan för 2020-2022 har detta konkretiserats till målet att ”*Vi ska verka för en mer integrerad och trygg*

stad och bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisen lista över särskilt utsatta områden år 2025”. Förslag till strategi för utvecklingsområden är det övergripande styrande dokumentet för koncernens utvecklingsområden och innehåller de åtgärder som koncernen har rådighet över för att målet ska nås. Strategin omfattar åren 2020-2030. Strategin omfattar det arbete som ska utföras i koncernens utvecklingsområden – vilket innebär de områden som polisen betraktar som särskilt utsatta – i nuläget; Bergsjön, Biskopsgården, Hammarkullen, Hjällbo, Lövgärdet och Tynnered. Samt det arbete som ska bedrivas för att inte något annat område ska flyttas upp till särskilt utsatt.

Strategin är det övergripande styrande dokumentet för koncernens utvecklingsområden och innehåller mål, strategier, insatser och metod för arbetet fram till år 2030. Strategin innehåller också en beskrivning av hur satsningen ska finansieras och ett resonemang om hur den kan motiveras affärsmässigt.

Ärendet bordlades på Framtidens styrelsemöte 2020-05-28.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Vår bedömning är att den ekonomiska satsning som strategi för utvecklingsområden kräver är affärsmässigt motiverad för att den kan nå de mål som sätts upp i strategin och därmed ägarens förväntan och uppdrag. Ur ett företagsekonomiskt perspektiv gör vi bedömningen att satsningen är affärsmässig eftersom vi investerar för att bibehålla/öka marknadsvärden i befintligt bestånd, bygger nytt för synergier med befintligt bestånd och befintlig förvaltning, bygger på egen mark för att generera ökat kassaflöde, minskar upplevd otrygghet genom riktade satsningar i utvecklingsområden och breddar bostadsutbudet vilket medför en ökad efterfrågan och attraktivitet.

Att använda koncernens finansiella styrka för att investera i utvecklingsområdena kan på sikt också ge en positiv marknadsutveckling när andra aktörer har möjlighet att investera i samma områden.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bolagets bedömning är att strategi för utvecklingsområden kan ha positiv påverkan på miljö och klimat, till exempel genom satsning på sophantering och möjlighet till spjutspetsinnovation gällande ekologisk hållbarhet.

Bedömning ur social dimension

De strategiska prioriteringar och insatser som strategin för utvecklingsområden innehåller bedömer vi kommer att ha avgörande betydelse för om staden ska lyckas nå ambitionen om att inte ha några särskilt utsatta områden 2025. De områden koncernen har rådighet över inom både det vi kallar superförvaltning och Framtidens stadsutveckling bedöms bidra väsentligt och de insatser som genomförs kommer sannolikt ha stor betydelse för att minska segregationen och ojämlikheten i staden. Genom omfattande satsningar på trygghetsskapande insatser och stora investeringar i nyproduktion och befintligt bestånd kommer vi kunna bidra till en bättre bostadssocial situation och en stad med mer blandade bostads- och upplåtelseformer. Genom att förflytta våra utvecklingsområden i rätt riktning skapas också en tydlig hyresgästnytta. Ingen göteborgare ska behöva bo i ett särskilt utsatt område och förutsättningarna ska vara goda för alla som växer upp, bor och

verkar även i våra utvecklingsområden. Satsningen bedöms också bidra till en tydlig samhällsnytta och stärker stadens utveckling i stort.

Samverkan

Ärendet har varit föremål för samverkan enligt MBL 2020-05-19.

Bilagor

1. Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden

Ärendet

Kommunfullmäktige beslutade i budget för 2020 att ambitionen är att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2025. I affärsplan för 2020-2022 har detta konkretiserats till målet att ”*Vi ska verka för en mer integrerad och trygg stad och bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisen lista över särskilt utsatta områden år 2025”* Föreliggande strategi omfattar Framtidenkoncernens arbete för att nå målet och innehåller åtgärder som koncernen har rådighet över. Några av insatserna kräver beslut i kommunfullmäktige.

Ärendet bordlades på Framtidens styrelsemöte 2020-05-28.

Beskrivning av ärendet

Förslag till strategi för utvecklingsområden är det övergripande styrande dokumentet för koncernens utvecklingsområden och innehåller de åtgärder som koncernen har rådighet över. Strategin omfattar åren 2020-2030 och gäller från det att den antas av styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden fram till år 2030.

Syftet med strategin är att på en övergripande nivå beskriva vad koncernen ska göra för att bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.

Strategin omfattar det arbete som ska utföras i koncernens utvecklingsområden – vilket innebär de områden som polisen betraktar som särskilt utsatta – i nuläget; Bergsjön, Biskopsgården, Hammarkullen, Hjällbo, Lövgärdet och Tynnered. Samt det arbete som ska bedrivas för att inte något annat område ska flyttas upp till särskilt utsatt.

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade i budget för 2020 att ambitionen är att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2025. Framtidenkoncernen har getts en viktig roll att fylla för att staden ska nå målet. Vi ska bidra till att det inte finns några särskilt utsatta områden i staden år 2025 och vår föreliggande strategi beskriver vad och hur vi ska göra för att nå dit.

Framtiden är en stor fastighetsägare i stadens samtliga särskilt utsatta områden – det vi kallar våra utvecklingsområden - och har därför en betydande roll i att öka tryggheten och bryta den strukturella bostadssegregationen. Det finns också en affärsmässig nytta för oss att vara drivande i områdesutvecklingen.

I ägardirektivet ges Framtiden bland annat i uppdrag att främja integration och motverka diskriminering. Bolaget ska i samverkan med andra aktörer inom staden och tillsammans med andra hyresvärdar bidra till en god bostadssocial situation i Göteborg. Bolaget ska även, självt eller i samverkan med andra, bidra till stärkt egenförsörjning och ökad välfärd i de bostadsområden där sådana behov finns.

Med utgångspunkt i kommunfullmäktiges budget, ägardirektiv och bolagsordning beslutar styrelsen årligen om en koncerngemensam affärsplan. I Framtidens affärsplan för 2020-2022 finns under området utvecklingsområden att vi ska verka för en mer integrerad och trygg stad och bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025. I affärsplanen står också också att Framtidens styrelse under 2020 ska besluta om en övergripande strategisk plan för hur arbetet ska bedrivas

med att bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.

Föreliggande strategi omfattar och konkretiserar dessa delar av affärsplanen.

Utgångspunkter

Framtidens bedömning är att de insatser som strategin innehåller kan göra det möjligt att vi, tillsammans med andra, når stadens ambition att Göteborg inte ska ha några särskilt utsatta områden 2025. Den bedömningen gör koncernen utifrån tidigare forskning och rapporter som samtliga styrker att koncernens insatser är viktiga för att staden ska nå målet. Vår strategi utgår bland annat från FAS-teorin, Broken Windows-teorin, aktuella forskningsrapporter och den erfarenhet koncernen själva har av god förvaltning, i Gårdsten och i övriga områden, som pekar på att vi har förutsättningar för att lyckas.

Strategins innehåll

Strategin är det övergripande styrande dokumentet för koncernens utvecklingsområden och innehåller mål, strategier insatser och metod för arbetet i koncernens utvecklingsområden fram till år 2030.

Mål

Strategins övergripande mål är att Framtiden ska bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.

Strategier

Strategin innehåller två strategiska områden som ska bidra till att målet nås. Varje strategiskt område innehåller en huvudstrategi och ett antal insatser för att genomföra strategin. Strategierna och insatserna är specifika för koncernens utvecklingsområden.

De två strategierna är:

- **Superförvaltning 2020-2025** - *Vi skapar trygghet med raka ryggar och varma hjärtan.*

Insatserna som ryms inom superförvaltningen är valda utifrån att de bedöms ha god effekt på trygghet och därmed väsentligt bidra till möjligheten att nå koncernens mål. Insatserna bedöms också ha snabb effekt och därmed möjliggöra måluppfyllelse till 2025. Därutöver bedöms de vara möjliga att implementera på kort tid eftersom de bygger vidare på befintlig förvaltningsverksamhet.

- **Framtidens stadsutveckling 2020-2030** - *Vi skapar framtidstro med mod, innovation och investeringar.*

Insatserna som ryms inom Framtidens stadsutveckling är valda utifrån att de bedöms bidra till stadsutveckling och därmed väsentligt bidra till möjligheten att nå koncernens mål. Insatserna bedöms också vara möjliga att starta inom kort tid, ge resultat innan 2030 och ligga inom ramen för koncernens rådighet och uppdrag.

Metod

I metodavsnittet beskrivs hur arbetet för att genomföra strategin för utvecklingsområden ska gå till. Avsnittet beskriver tre förutsättningar – som var och en och alla tre

tillsammans - bildar de förutsättningar som krävs för att vi ska kunna åstadkomma den omfattande förflyttning som strategin innebär. De tre förutsättningarna är en **kultur** som möjliggör och plockar fram det bästa av ledare och medarbetare, en **organisation** som ger förutsättningar för att styra, fokusera och kraftsamla och en **ekonomisk satsning** som ger oss verktyg att kunna åstadkomma resultat på riktigt.

Ekonomi

Genomförande av strategi för utvecklingsområden kräver omfattande resurser för att lyckas. Satsningen innehåller både utökade driftskostnader för superförvaltning och investeringar inom ramen för Framtidens stadsutveckling. Resurser tilldelas genom koncernövergripande prioritering samt genom prioritering inom dotterbolagen.

Koncernen har beredskap för ca 3,5 miljarder kr i ökad drift och underhåll och för ca 7,5 miljarder kr för investering i befintligt bestånd och nyproduktion i våra utvecklingsområden. Merkostnaden för superförvaltning och Framtidens stadsutveckling kommer att redovisas. Befintligt kapitalbehov finansieras med eget kassaflöde. Tillkommande nyproduktion täcks till 70% av lånat kapital. Resterande 6,6 mdkr finansieras av prioritering i befintligt bestånd genom ökat kassaflöde. Merkostnaden kommer att sätta en negativ press på resultatet. Negativ resultatpåverkan på driften bedöms dock rymmas inom måltrösklarna i vår finansiella strategi avseende soliditet och belåningsgrad samt mål i ägardirektivet avseende direktavkastning under förutsättning att räntan är inom förväntade nivåer.

Beslut om utökad budget för drift och underhåll samt beslut om investering i befintligt bestånd och nyproduktion fattas enligt gällande ordning.

Tidplan för genomförande av strategin

Maj- juni

- Styrelsebeslut strategi för utvecklingsområden
- Styrelsebeslut strategi för investeringar i nyproduktion
- Information dotterbolagsstyrelser

Jun - aug

- Förvaltande bolag tar fram förslag till lokala strategier och bedömning av resursbehov
- Byggande bolag tar fram underlag till områdesprioritering och nyproduktionsvolym
- Störningsjouren och GöteborgsLokaler tar fram underlag till stödjande insatser
- Koncernen tar fram plan för att uppnå Sveriges lägsta nyproduktionskostnader utifrån beslutad strategi för investeringar i nyproduktion

Sep

- Koncernen bearbetar inkomna underlag/förslag från dotterbolagen
- Koncernen gör en övergripande områdesprioritering så att strategi för utvecklingsområden kan nås
- Styrkort färdigställs

Sep - okt

- Styrelsebeslut lokala strategier
- Koncernen färdigställer behovsanalys av personalförutsättningar utvecklingsområden

Nov - dec

- Vid behov styrelsebeslut eventuella förändringar i styrning och/eller organisation
- Styrelsebeslut social investeringsfond (kräver fullmäktigebeslut), jobblyft, spjutspetssatsning

Dec

- Styrelsebeslut budget 2021 inklusive kassaflödeskrav

Datum

Underskrift	Namnförtydligande
……..	Terje Johansson VD och koncernchef
……..	Anna-Karin Trixe Stabschef

Framtiden

Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030

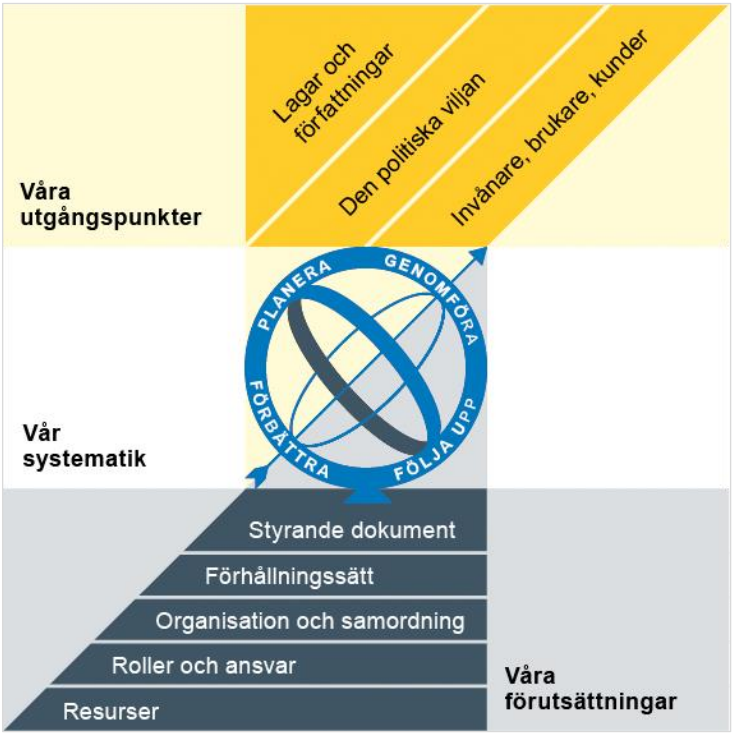


Planerande styrande dokument

Vision
► **Program**
Plan

Göteborgs Stads styrsystem

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.

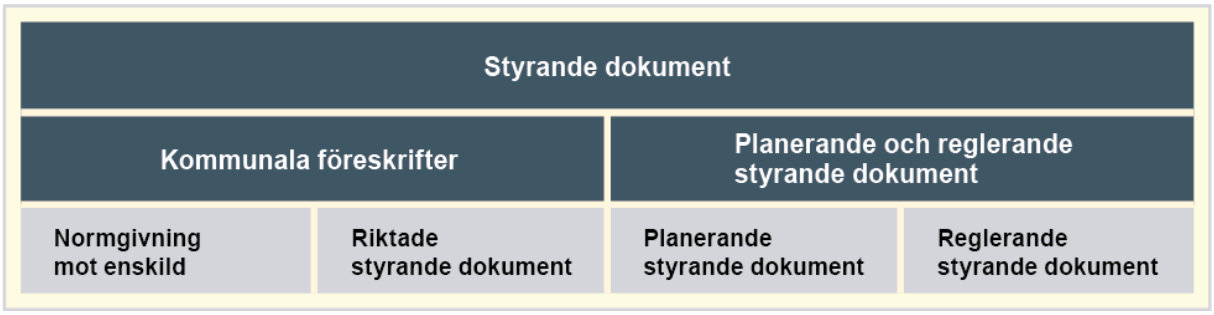


Om Göteborgs Stads styrande dokument

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 strategi för utvecklingsområden 2020-2030			
Beslutad av: Förvaltnings AB Framtidens styrelse	Gäller för: Förvaltnings AB Framtiden och samtliga dotterbolag i koncernen	Diarienummer: 2020-0083	Datum och paragraf för beslutet: 2020-06-12, § 12a
Dokumentsort: Program	Giltighetstid: Tillsvidare	Senast reviderad: 2020-06-12	Dokumentansvarig: Stabschef
Bilagor: *Bilaga 1. Utsatta områden* *Bilaga 2. Gårdstensmodellen - processbeskrivning*			

Innehåll

Inledning 4

Syftet med detta program 4

Vem omfattas av programmet 4

Bakgrund 4

Ägardirektiv 4

Uppdrag och beslut 5

Kommunfullmäktiges budget 2020 5

Framtidens affärsplan 2020-2022 6

Koppling till andra styrande dokument 6

Stödjande dokument 6

Uppföljning av denna strategi 6

Våra utvecklingsområden = särskilt utsatta områden 7

Polisens definitioner och lista 8

Utgångspunkter 11

Områdesutveckling från 1960-talet och framåt 11

Strategier och insatser som kan fungera 13

FAS – teorin 13

Broken Windows 14

Vägen till fungerande lokalsamhällen 14

Gårdstensmodellen 15

Plusförvaltning 2015-2020 och pågående samverkan 16

Strategi 17

Mål 17

Strategier 18

Superförvaltning 2020-2025 18

Framtidens stadsutveckling 2020-2030 20

Metod 22
Kultur 22
Organisation 23
Ekonomi 24
Affärsmässighet 25
Vårt viktigaste uppdrag 26
Styrkort 27
Referenser 28
Bilagor 29
Bilaga 1. Utsatta områden 29
Bilaga 2. Gårdstensmodellen - processbeskrivning 29

Inledning

Syftet med detta program

Syftet med Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden är att på en övergripande nivå beskriva vad koncernen ska göra för att bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025

Vem omfattas av programmet

Strategin är det övergripande styrande dokumentet för koncernens utvecklingsområden och innehåller de åtgärder som koncernen har rådighet över. Strategin omfattar åren 2020-2030 och gäller från det att den antas av styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden fram till år 2030.

Strategin gäller för Förvaltnings AB Framtiden och samtliga dotterbolag i koncernen.

Strategin omfattar det arbete som ska utföras i koncernens utvecklingsområden – vilket innebär de områden som polisen betraktar som särskilt utsatta – i nuläget; Bergsjön, Biskopsgården, Hammarkullen, Hjällbo, Lövgärdet och Tynnered. Samt det arbete som ska bedrivas för att inte något annat område ska flyttas upp till särskilt utsatt.

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade i budget för 2020 att ambitionen är att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2025. Framtidenkoncernen har getts en viktig roll att fylla för att staden ska nå målet. Vi ska bidra till att det inte finns några särskilt utsatta områden i staden år 2025 och vår föreliggande strategi beskriver vad och hur vi ska göra för att nå dit.

Framtiden är en stor fastighetsägare i stadens samtliga särskilt utsatta områden – det vi kallar våra utvecklingsområden - och har därför en betydande roll i att öka tryggheten och bryta den strukturella bostadssegregationen. Det finns också en affärsmässig nytta för oss att vara drivande i områdesutvecklingen.

Ägardirektiv

Förvaltnings AB Framtiden ska, genom ett medvetet och aktivt agerande på Göteborgs bostads- och fastighetsmarknad, vara en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborgs roll som regioncentrum och stadens utveckling i övrigt, samt att aktivt bidra till att nya bostäder tillskapas och att dotterbolagens bostäder och områden utformas och förvaltas på ett sådant sätt att de bidrar till en attraktiv bostadsmarknad i Göteborg.
Bolaget ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, åt olika typer av bostadskonsumenter. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet ska eftersträvas. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska bolaget bidra till att skapa en

stad med blandade bostads- och upplåtelseformer, bland annat genom nybyggnation och ombildning av hyresrätter till bostadsrätter i våra utvecklingsområden

Fastighetsförvaltningen ska hålla god kvalitet och tillgodose de boendes och övriga brukares behov av trygghet, trivsel och service. Bolaget ska främja lokala och välfungerande handels- och mötesplatser till nytta för de boende, verksamma och besökare i närområdet. Bolaget ska främja integration och motverka diskriminering. Bolaget ska i samverkan med andra aktörer inom staden och tillsammans med andra hyresvärdar bidra till en god bostadssocial situation i Göteborg. Bolaget ska även, självt eller i samverkan med andra, bidra till stärkt egenförsörjning och ökad välfärd i de bostadsområden där sådana behov finns. De boendes egna resurser och vilja att påverka sitt boende ska tas tillvara genom att de ges inflytande över sin bostad och dess närmaste omgivning. De boende ska därigenom ges möjlighet att påverka sina boendekostnader och övriga boendeförhållanden, exempelvis genom självförvaltning.

Uppdrag och beslut

Nedan framgår beslut som fattats av kommunfullmäktige eller styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden som innehåller mål och uppdrag avseende den förväntan som finns på Framtidenkoncernens roll i att vända utvecklingen i de särskilt utsatta områdena i Göteborg.

Kommunfullmäktiges budget 2020

I kommunfullmäktiges budget för 2020 anges att Framtiden behöver ta ett stort socialt ansvar i de områden där vi verkar. För att förbättra integrationen ska vi satsa, stärka och utveckla de sex särskilt utsatta områdena som finns i Göteborg. Det ska ske genom ombyggnation och förtätning, genom god tillgång till kommunikationer, välplanerade torg, levande markplan, grönområden och förbättrad arkitektonisk gestaltning för att bryta ensidig bebyggelse. Kommunfullmäktige vill också se en bättre blandning av småhus, stadsradhus, bostadsrätter, ägarlägenheter och hyresrätter.

Kommunfullmäktige anger också att koncernens bostadsområden ska göras mer trygga och attraktiva genom att det byggs mer inom befintligt bestånd. Kommunfullmäktige pekar på att trygga miljöer är ett måste för en attraktiv och trygg stad och att otrygga miljöer behöver omgestaltas fysiskt. En omfattande medborgardialog ska genomföras lokalt för att identifiera otrygga platser. Belysningsprogram är viktigt för att åstadkomma liv och rörelse i gaturummet, för att lysa upp vackra byggnader och för att skapa trygghet. God skötsel av den offentliga miljön minskar förstörelse och vandalism samt i förlängningen annan brottslighet. Ett särskilt fokus ska läggas på utsatta områden och klottersanering.

Kommunfullmäktige har också satt som mål för Framtiden att vi ska bidra till att skapa en mer blandad stad och få ner vår totala produktionskostnad för nyproduktion, så att billiga lägenheter byggs utan onödiga nedskrivningskostnader.

Framtiden får även i uppdrag att utvärdera Gårdstensmodellens processer och ta tillvara de goda exempel som finns från Gårdsten för att implementera hela eller delar av processen i andra utanförskapsområden.

Framtidens affärsplan 2020-2022
Med utgångspunkt i kommunfullmäktiges budget, ägardirektiv och bolagsordning beslutar styrelsen årligen om en koncerngemensam affärsplan. Framtidens affärsplan för 2020-2022 fastställer att målet för koncernens utvecklingsområden (särskilt utsatta områden enligt polisens definition) är att vi ska verka för en mer integrerad och trygg stad och bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.

Vi ska ta tillvara de goda exemplen från Gårdstensbostäders arbete med att lyfta området och ha det som utgångspunkt för strategiska satsningar i andra utvecklingsområden. Som en del av stadens satsning på att inget område ska finnas med på polisens lista för särskilt utsatta områden ska vi under 2020 påbörja arbetet med att stärka och utveckla Biskopsgården.

I affärsplanen finns också ett antal strategier som bedömts vara viktiga för att vi ska nå målet. De handlar om att vi ska implementera delar av Gårdstensmodellen i andra utvecklingsområden, använda oss av innovativa modeller och samverka med andra såsom akademi och näringsliv, bidra till att skapa sysselsättning områdena, utveckla arbetet med trygghetsvärdar och öka antalet ombildningar. Vi ska också ta fram styrkort för att kunna följa förflyttningen av områdena över tid.

I affärsplanen beslutades också att Framtidens styrelse under 2020 ska besluta om en övergripande strategi för hur arbetet ska bedrivas med att bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.

Föreliggande strategi omfattar och konkretiserar samtliga dessa delar av affärsplanen.

Koppling till andra styrande dokument

Strategin har en koppling till affärsplan, modell för ombildning, strategi för investeringar i nyproduktion, riktlinje för varsam renovering och till lokala strategier för respektive utvecklingsområde.

Stödjande dokument

Styrkort för utvecklingsområden.

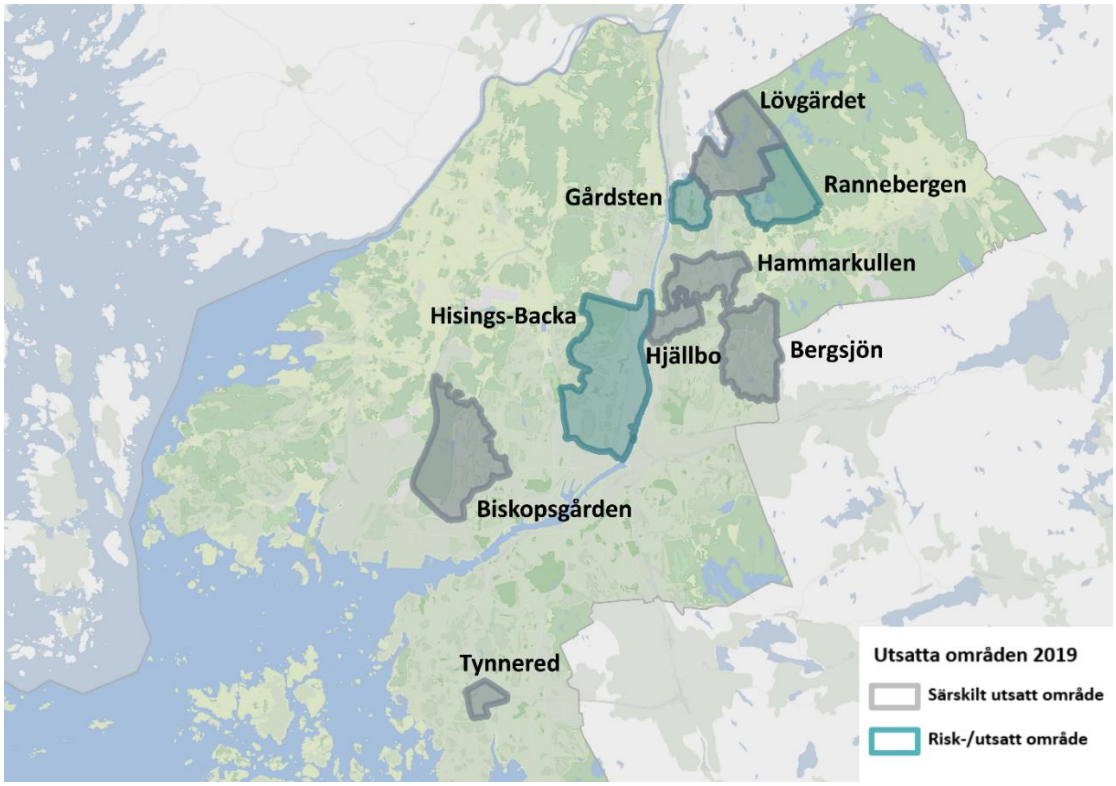
Uppföljning av denna strategi

Uppföljning av strategi för utvecklingsområden görs till koncernstyrelsen tre gånger per år.

Våra utvecklingsområden = särskilt utsatta områden

Utsatta områden är ett begrepp som polisen i Sverige sedan 2015 använder för att beskriva förortsområden och stadsdelar med över tid låg socioekonomisk status och kriminell påverkan på lokalsamhället. Områdena delas upp i särskilt utsatta områden, riskområden och utsatta områden. I Göteborg finns i nuläget sex särskilt utsatta områden, ett riskområde och två utsatta områden. 2019 bodde 123 645 invånare i Göteborgs utsatta områden fördelade i 50 343 bostäder. Av dessa återfinns 24 997 bostäder i koncernens bestånd.

Till de särskilt utsatta områdena räknas Bergsjön, Biskopsgården, Hammarkullen, Hjällbo, Lövgärdet och Tynnered. Gårdsten räknas som ett riskområde och Hisings-Backa och Rannebergen som utsatta områden.



De särskilt utsatta områdena i Göteborg är områden som i olika utsträckning präglas av låga inkomster, låg förvärvsfrekvens, utbredd barnfattigdom och generellt låga skolresultat. I kombination med en högre utsatthet för brott och en upplevd otrygghet är förutsättningarna för utveckling i positiv riktning svåra[1].

Samtidigt finns det faktorer som talar för att områdena kan utvecklas åt rätt håll. Ett exempel är att det i samtliga särskilt utsatta områden i Göteborg finns en stark

[1] *Kriminell påverkan i lokalsamhället – En lägesbild för utvecklingen i utsatta områden, Nationella operativa avdelningen (NOA), 2019*

allmännytta på plats. Det innebär att Framtidenkoncernens agerande kan ha stor påverkan på utvecklingen. Hos koncernen finns även i utvecklingsområdena nöjda hyresgäster och vi kan se en ökad upplevd trygghet över tid utifrån svaren i de årliga hyresgästenkäterna.

Det är också Framtidens bedömning att koncernens utvecklingsområden rymmer en stor utvecklingspotential – både för våra hyresgäster och för oss som fastighetsägare.

Polisens definitioner och lista

Polisens definitioner återges i nedanstående figurer[2].

Definition av utsatt område	Läget anses vara allvarligt

- Geografiskt avgränsat område som karaktäriseras av en låg socioekonomisk status där kriminella har inverkan på lokalsamhället.
- Inverkan är snarare knuten till den sociala kontexten i området än de kriminellas utstuderade vilja att ta makten och kontrollera lokalsamhället.
- Påverkan kan utgöras av direkta påtryckningar, exempelvis genom hot och utpressning, eller indirekta, som
    - Offentliga våldshandlingar som riskerar att skada tredje man
    - Narkotikahandel som bedrivs öppet
    - Ett utåtagerande missnöje mot samhället
- Effekten blir att de boende i området upplever otrygghet, vilket i sin tur leder till en minskad benägenhet att anmäla brott och att medverka i rättsprocessen.

Definition av riskområde	Läget anses vara alarmerande

- Uppfyller samtliga kriterier för ett utsatt område.
- Når inte riktigt upp till de kriterier som kännetecknar ett särskilt utsatt område.
- Läget är dock så alarmerande att det finns en överhängande risk att området riskerar att bli särskilt utsatt om inte adekvata åtgärder sätts in.

Definition av särskilt utsatt område	Läget anses vara akut

- Kännetecknas av en allmän obenägenhet att delta i rättsprocessen. Det kan även förekomma systematiska hot och våldshandlingar mot vittnen, målsägare och anmälare i området.
- Situationen i området innebär att det är svårt eller nästintill omöjligt för polisen att fullfölja sitt uppdrag vilket kräver regelmässig anpassning av arbetssätt eller utrustning.
- Många gånger har det skett en normalisering vilket lett till att varken polisen eller de boende reflekterar över det avvikande läget i området.
- Ett särskilt utsatt område inbegriper även i viss mån:
    - Parallella samhällsstrukturer
    - Extremism, såsom systematiska kränkningar av religionsfriheten eller starkt fundamentalistiskt inflytande som begränsar människors fri- och rättigheter
    - Personer som reser iväg för att delta i strid i konfliktområden
    - En hög koncentration av kriminella

En ytterligare försvårande uppgift är om det ligger andra utsatta områden i nära anslutning till ett särskilt utsatt område. Då finns det risk för samverkan mellan kriminella personer eller nätverk inom områdena.

[2] *Kriminell påverkan i lokalsamhället – En lägesbild för utvecklingen i utsatta områden, Nationella operativa avdelningen (NOA), 2019*

Tabellen nedan visar vilka av koncernens områden som funnits på polisens lista de tre gånger den publicerats. Tabellen visar att det skett ett fåtal förändringar på listan de senaste fem åren. Ett område, Tynnered, har flyttats i fel riktning från utsatt till särskilt utsatt område. Ett område, Gårdsten, har flyttats i rätt riktning från särskilt utsatt till riskområde. Totalt finns under hela perioden nio områden i Göteborg på listan. Det kan relateras till att det nationellt finns 60 områden. På den nationella listan har förändringarna de senaste fem åren varit förhållandevis små. Den största förändringen är att antalet områden på listan totalt sett ökat från 2015[3].

	Utsatt område	Riskområde	Särskilt utsatt område
2015	Hisings-Backa Rannebergen Tynnered		Bergsjön Biskopsgården Gårdsten Hammarkullen Hjällbo Lövgärdet
2017	Hisings-Backa Rannebergen		Bergsjön Biskopsgården Gårdsten Hammarkullen Hjällbo Lövgärdet Tynnered
2019	Hisings-Backa Rannebergen	Gårdsten	Bergsjön Biskopsgården Hammarkullen Hjällbo Lövgärdet Tynnered

Som framgår av polisens definition ovan kännetecknas särskilt utsatta områden av låg socioekonomisk status. Liknande dåliga socioekonomiska förutsättningar återfinns i en mängd områden i Sverige, men det är en begränsad mängd av dem som utvecklas till särskilt utsatta områden. Att ett område utvecklas i negativ riktning till ett särskilt område är ett resultat av en kriminaliseringsprocess som har omfattande påverkan på lokalsamhället och boendemiljön. Närmare beskrivning finns i nedanstående bild[4]

[3] *Utsatta områden – Social ordning, kriminell struktur och utmaningar för polisen,* Nationella operativa avdelningen (NOA), 2017
[4] *Att vända utvecklingen – från utsatta områden till trygghet och delaktighet, Malmö universitet, 2020*

Kriminaliseringsprocess

Tillstånd 1	Tillstånd 2	Tillstånd 3	Tillstånd 4
ENSTAKA KRIMINELLA HANDLINGAR	**UTVECKLING AV KRIMINELL NISCH**	**ETABLERING AV KRIMINELLA STRUKTURER**	**KONSOLIDERING KRIMINELLT EKOSYSTEM**
Enstaka brott begås men inte systematiskt.	Kriminellt aktiva flyttar till området eller utvecklas från riskgrupp. Droganvändning ökar. Ungdomsgäng hänger på vissa platser. Brott begås av enstaka individer och mindre nätverk.	Kriminella nätverk försöker påverka lokalt näringsliv, offentlig sektor, politik och civilsamhälle. Parallella rättsordningar utvecklas. Kriminogen miljö och ekonomi utvecklas. Barn och ungdomar insocialiseras i kriminella nätverk. Kriminella nätverk utövar parallell territoriell kontroll. En fast drogmarknad etableras. Våldsamma konflikter kan uppstå mellan individer, nätverk och/eller myndigheter. Brott begås systematiskt av individer och flexibla nätverk.	Kriminella strukturer lever i symbios med delar av näringsliv, offentlig sektor, politik och civilsamhälle. Parallella rättsordningar är etablerade. Kriminogen miljö och ekonomi är etablerad. Barn och ungdomar insocialiseras i kriminella nätverk. Kriminella nätverk utövar stark territoriell kontroll. Kontroll genom bl.a. våld. En fast drogmarknad är institutionaliserad. Våldsamma konflikter kan uppstå mellan individer, nätverk och/eller myndigheter. Tredje person kan drabbas.
Boende påverkas i liten omfattning. Lokala näringsidkare påverkas i liten omfattning. Otrygghet kopplas till enstaka händelser. Enstaka pojkar och yngre män i riskzon. Begränsad grupp barn och ungdomar utsätts för riskfaktorer för normbrytande beteende. Dominerande egenstrategi: Röst (anmäler brott, kontaktar polis och fastighetsägare). Lokalsamhällestillit påverkas i liten omfattning. Kollektiv förmåga påverkas i liten omfattning. Samhällstillit påverkas i liten omfattning.	Boende påverkas till viss del. Lokala näringsidkare påverkas. Otrygghet kopplas till vissa platser. Finns riskgrupp med pojkar och yngre män. Liten grupp barn och ungdomar utsätts för riskfaktorer för normbrytande beteende. Dominerande egenstrategi: Röst och Exit (flyttar eller socialt tillbakadragande). Lokalsamhällestilliten försvagas. Kollektiv förmåga försvagad. Samhällstillit försvagad. Tendenser till tystnadskultur.	Boende påverkas olika starkt beroende på var de bor. Lokala näringsidkare påverkas starkt. Individer och grupper påverkas av informella maktordningar Generell otrygghet men särskilt kopplat till vissa platser. Skol- och fritidsverksamhet påverkas. Utökad riskgrupp av pojkar och yngre män. Många barn och ungdomar utsätts för riskfaktorer för normbrytande beteende. Stark sammanhållning och platskänsla hos vissa ungdomsgrupper. Dominerande egenstrategi: Exit. Vissa slutar anmäla brott. Svag samhällstillit – litar främst på nätverk. Svag kollektiv förmåga. Enklavisering (fysiska skydd). Svag samhällstillit. Känsla av övergivenhet. Utvecklad tystnadskultur.	Boende påverkas mycket starkt, särskilt de som bor nära hot spot. Lokala näringsidkare påverkas mycket starkt/lägger ned verksamhet. Individer och grupper påverkas starkt av informella maktordningar. Generell otrygghet men särskilt kopplat till vissa delar och platser. Skol- och fritidsverksamhet påverkas starkt. Stor riskgrupp av pojkar och yngre män. Många barn och ungdomar utsätts för riskfaktorer för normbrytande beteende. Stark sammanhållning och platskänsla hos vissa ungdomsgrupper. Dominerande egenstrategi: Exit. Många slutar anmäla brott. Mycket svag lokalsamhällestillit – litar främst på egna nätverk. Mycket svag kollektiv förmåga. Enklavisering (fysiska skydd). Mycket stark tystnadskultur.
FÖRSVAGAT LOKALSAMHÄLLE	**INSTABILT LOKALSAMHÄLLE**	**FRAGMENTERAT LOKALSAMHÄLLE**	**STARKT UTSATT LOKALSAMHÄLLE**

Påverkan på lokalsamhället

Källa: Att vända utvecklingen – från utsatta områden till trygghet och delaktighet, Malmö universitet, 2020

Utgångspunkter

Framtidens bedömning är att de insatser som koncernen kan göra under kommande år inte kommer att möjliggöra en jämlik stad utan segregation. Däremot bedömer Framtiden att det är möjligt att nå stadens ambition att Göteborg inte ska ha några särskilt utsatta områden 2025. De insatser som koncernen har rådighet över kan bidra väsentligt och är sannolikt en förutsättning för att ambitionen uppnås. De insatser som genomförs kommer också ha stor betydelse för att minska segregationen och minska ojämlikheten.

Nedanstående forskning och rapporter styrker att koncernens insatser är viktiga för att staden ska nå målet och att det inte är möjligt utan oss. Den erfarenhet koncernen har av god förvaltning, i Gårdsten och i övriga områden, pekar också på att vi har förutsättningar för att lyckas.

Områdesutveckling från 1960-talet och framåt

För att förstå uppdragets utmaning är det värdefullt att värdera de försök som hittills gjorts för att vända utvecklingen i våra särskilt utsatta områden. I Malmö universitets studie[5] beskrivs hur dessa miljonprogramsområden på många sätt varit utsatta sedan de byggdes på 1960- och 70-talen. Områdena har under hela sin livslängd haft låg socioekonomisk status och är också utsatta genom att de påverkas särskilt negativt av stora samhällsförändringar som finanskriser, lågkonjunkturer, flyktingkriser och förändringar på bostadsmarknaden. Miljonprogramsområdena har över tid halkat efter snarare än kommit ikapp, trots att stora insatser för att åstadkomma en positiv förändring har gjorts både lokalt och nationellt.

Kim Roelofs och Tapio Salonens rapport[6] är en kunskapsöversikt som diskuterar svenska studier av områdesutveckling gjorda under 2000-talet. Syftet är att sammanfatta lärdomar från det som redan gjorts och i rapporten diskuteras olika skäl för områdesutvecklingens begränsade möjligheter att påverka ojämlik resursfördelning i staden på ett strukturellt sätt.

Riktade områdesinsatser har skett i miljonprogramsområden med företrädesvis hyresrätter sedan de byggdes på 1960- och 1970-talen. I arbetet med att motverka boendesegregation har ofta områdesutveckling varit en uttalad strategi och i debatten kring lösningar för boendesegregation har ofta förorten framställts som en problemfylld plats att rikta åtgärder mot. I rapporten pekar man också på att de reella sakförhållandena i förorterna idag är likartade de som fanns i slutet av 1900-talet. Områdena präglas fortfarande av höga nivåer av arbetslöshet, ekonomiskt biståndsmottagande och låg genomströmning i utbildning. Även om målet med alla områdesinsatser har varit att bryta segregationen har det målet inte uppnåtts. Utvecklingen har snarare gått i motsatt riktning och genomförda insatser har präglats av otydliga mål och mål som varit omöjliga att uppnå med de resurser som funnits tillgängliga. Närmare beskrivning finns i nedanstående bild.

[5] *Att vända utvecklingen – från utsatta områden till trygghet och delaktighet, Malmö universitet, 2020*
[6] *Insatser i ”utsatta” områden - En analys av 20 års områdesutveckling och lärdomar inför framtiden, Bostad 2030, 2019*

GLOBAL STRUKTUROMVANDLING OCH INDUSTRIKRIS

Miljonprogrammet byggs
1965 - 1975

Stora flyktingströmmar
1987 - 1994

Avreglering av kreditmarknaden
1985
Kreditexpansion – kraftigt ökat bostadsbyggande

Finans- och valutakris
1990 – 1994
Avveckling av den sociala bostadspolitiken.
Förändringar inom skolsystemet
Kommunalisering av skolan 1991
Friskolereformen/fria skolvalet 1992

Närpolis-reformen
1993

Lagen om eget boende
1994

Kraftigt ökade flyktingströmmar
2005 - 2017

Finanskris
2008

Förändringar inom socialförsäkringssystem

Skattereform
2007

Riskkapitalbolag
köper fastigheter
Ny Affärsmodell
"styckvis renovering"

Oattraktiva hyreshusområden, 1970 - 1980	**Utflyttning och tomma lägenheter,** 1980 - 1985	**Nya befolkningsgrupper** 1985 - 1990	**Kris och den stora omflyttningen** 1990 - 2000	**Bostadsbrist och trångboddhet** 2000 - 2019
• Otrivsel leder till om- och utflyttning • Genomgångsområden • Resursfattiga hushåll • Instabila lokalsamhällen • Låg platsbaserad (pb) kollektiv förmåga • Någorlunda fungerande skolor och social välfärd • Stereotyp: Storskalig arkitektur förtrycker människor. **"Nybyggd skum"**	• Stor utflyttning • 1000-tals tomma lägenheter • Resursfattiga hushåll bor kvar • Svaga lokalsamhällen • Civilsamhälle organiseras som vardagsgemenskaper utifrån etnicitet • Svag (pb) kollektiv förmåga • Välfärdssektorn försvagas • Stereotyp: Boende som anonyma, passiva och utslagna. **"Betonggetton"**	• Nya flyktinggrupper flyttar in • Heterogen befolkning • Resursfattiga hushåll bor kvar • Stor bostadsproduktion i andra delar av samhället • Utflyttning av resursstarka hushåll • Vardagsgemenskaper i etniskt uppdelat civilsamhälle • Instabilt lokalsamhälle och svag (pb) kollektiv förmåga • Välfärdssektorn sätts på prov • Stereotyp: Boende som främmande och annorlunda **"Miljonprogramsområden"**	• Stort överskott på bostäder • Resursstarka hushåll flyttar • Resursfattiga hushåll bor kvar • 1000-tals tomma lägenheter • Stor inflyttning av nya flyktinggrupper • Stora barngrupper • Heterogen befolkning • Vardagsgemenskaper i etniskt uppdelat civilsamhälle • Fragmenterade lokalsamhällen • Svag kollektiv förmåga • Föräldrar väljer bort områdenas skolor • Stora nedskärningar inom välfärdssektorn • Stereotyp: "Invandraren" **"Förorten"**	• Stor flyktinginvandring. Många söker sig till släktingar och landsmän • Stora barn- och ungdomsgrupper • Trångboddhet • Brister i underhåll och osunda boendemiljöer • Stor omflyttning • Heterogen befolkning • Vardagsgemenskaper i etniskt uppdelat cilivsamhälle • Fragmenterat och utsatt lokalsamhälle • Svag (pb) kollektiv förmåga • Föräldrar väljer bort områdenas skolor • Nedskuren välfärdssektor ger inte tillräckligt stöd till sårbara grupper • Uttryck för social oordning och kollektiv frustration. Motstånd genom praxisgemenskaper • Stereotyp: "Farliga unga invandrarmän" **"Utanförskapsområden"** **"Utsatta områden"**

SEGREGATION, MARGINALISERING OCH STIGMATISERING

STATLIGA SATSNINGAR

Blommanpengarna
1995 - 1998

Storstadssatsningen
1999 – 2004
Lokala utvecklingsavtal
2008 – 2011

Socioekonomiskt eftersatta områden – 2017
Urbana utvecklingsområden
2012 – 2017

Källa: Att vända utvecklingen
- från utsatta områden till trygghet och delaktighet, Malmö Universitet, 2020

Strategier och insatser som kan fungera

Aktuell forskning och erfarenhet ger sammantaget en dyster bild av möjligheterna att lyckas med områdesutveckling. Vid en historisk tillbakablick talar mycket för att uppdraget är svårt och att det krävs mycket för att vända utvecklingen i ett särskilt utsatt område. Samtidigt finns exempel på teoribildning kring verksamma insatser och strategier, bland annat inom kriminologi och statsvetenskap. Framtidenkoncernen har också genom arbetet i Gårdsten egen erfarenhet av att områdesutveckling kan vara framgångsrik i att förflytta ett område i rätt riktning på polisens lista.

FAS – teorin

Fasteorin är en strategi som ofta tillämpas vid långsiktiga samverkansprojekt mot brottslighet och otrygghet i utsatta områden. Teorin är framtagen av Brottsförebyggande rådet[7] och bygger till stor del på erfarenheter från lokalt polisarbete. Grunden för fasteorin innebär att ett geografiskt område kan befinna sig i olika faser. Varje fas har olika förutsättningar för vilken typ av brottsbekämpande och brottsförebyggande arbete som lämpar sig bäst. Vad olika aktörer i samhället kan göra i de olika faserna utgår från det förtroende som allmänheten har för de olika samhälleliga aktörerna. Fasteorin har ett brottskämpande och brottsförebyggande perspektiv och är intressant för fastighetsägare dels för att den kan ge stöd för att bedöma vilka insatser som är lämpliga i olika skeden och dels för att den kan användas för att bättre förutse hur boende i området kan uppfatta och reagera på de insatser som görs. I fas 1 och 2 brukar den upplevda tryggheten i ett område öka vilket bidrar till att boendes tillit och förtroende för polisen förbättras. Det ökade förtroendet för polisen samt den förbättrade dialogen med de boende i området möjliggör ett arbete mot exempelvis våld i hemmet, ekonomisk och organiserad brottslighet (försäljning av obeskattade cigaretter, människohandel, svartarbete, storskaliga skattebrott, stora bedrägerier, häleri, illegalt spel, utpressning, lån till ockerräntor etc.).

Ett skäl till att man i huvudsak bör vänta till fas 3 med denna inriktning är, förutom det förbättrade informationsflödet, att dessa åtgärder kan komma att försämra vissa av de boendes förtroende till polisen igen. Det beror på att man nu, till skillnad från tidigare då man fokuserade på de boendes upplevda problem, går på strukturer som de boende kan uppfatta som positiva (exempelvis köp av billiga cigaretter, billig mat, klippningar, kemtvätt och biltvätt).

I tabellen nedan beskrivs vilken typ av insatser och arbete som lämpar sig beroende på vilken fas ett område befinner sig i.

[7] *Kriminella nätverk och grupperingar, Polisens bild av maktstrukturer och marknader, Brottförebyggande rådet (BRÅ), 2016*

FAS 1	FAS 2	FAS 3
Ökad närvaro ”Återta området” Förbättra boendes förtroende för rättsväsen och deras upplevda trygghet Prioritera synliga problem	Förbättra boendes förtroende Dialog- och relationsskapande åtgärder Utöka samverkanspartners Lägga grunden till ökat informationsflöde Större fokus på förebyggande åtgärder (ex fotpatrullering, uppsökande verksamhet)	Fokusera mot den dolda brottsligheten, de informella ekonomiska strukturerna (skattebrott, bedrägerier, människohandel, svartarbete, illegala spel, illegal försäljning) och de mindre synliga kriminella nätverken.

Broken Windows

Broken Windows är en kriminologisk teori hämtad från New York som handlar om nolltolerans mot små förseelser. Teorin går ut på att små mängder oordning i ett område skapar mer oordning, som i sin tur kan leda till grövre brottslighet. Teorin används för brottsbekämpning, där grundidén är att om mindre förseelser stoppas kommer även grövre kriminalitet att minska. Som exempel kan en krossad ruta ses som ett tecken på att ingen ingriper, och därför leda till mer skadegörelse, otrygghet och brottslighet. För att bemöta detta och minska risken för eskalerande problem, ska nolltolerans och snabba tidiga insatser användas vid saker som klotter och skadegörelse för att visa att det råder ordning i de aktuella områdena. Broken Windows är etablerad som teoretiskt stöd för prioritering av insatser även bland svenska fastighetsägare.

Vägen till fungerande lokalsamhällen

Även inom statsvetenskapen finns teoribildning kring hur fungerande samhällen bildas.

I sin bok *Förorten – ett samhällsvetenskapligt reportage*[8] sammanfattar statsvetaren Peter Esaiasson resultaten av det forskningsprojekt han genomfört i form av hundratals intervjuer med boende i Bergsjön och Hjällbo – två av Göteborgs särskilt utsatta områden. Boken bygger på intervjuer och samtal på torg, spårvagnshållplatser och i hemmiljöer och mynnar ut i ett antal observationer om förorten. En av observationerna är att bostadsbolagen är den sammanhållande kraften i förortsområdena och en lösning på de problem som finns i områdena idag. Ytterligare observationer som har bärighet på inriktningen i vår strategi är:

- Förorten har inte motsvarande (som övriga samhället) intern normkontroll där de boende ”håller koll” på sig själva och andra.
- Ett första mål är att upprätta en ordning som tillåter den lokala tilliten och den positiva sociala kontrollen att växa.
- För att komma dit behövs en stark, trovärdig och legitim samordnande aktör som ser till att reglerna följs och straffar dem som bryter mot reglerna.

[8] *Förorten – ett samhällsvetenskapligt reportage, Peter Esaiasson, Timbro förlag 2019*

- Fastighetsbolagen har mer pengar att röra sig med än kommunen, har en direkt relation till samtliga boende i området, kontrollerar en eftertraktad nyttighet och har frihet att agera situationsanpassat.

Gårdstensmodellen

I mitten på 90-talet ansågs Gårdsten vara ett av de mest utsatta områdena i Sverige. Området präglades av kraftigt eftersatt underhåll, hög arbetslöshet, vakanser, skadegörelse, omfattande kriminalitet och ett näst intill obefintligt centrum- och näringslivsutbud.

Gårdstensbostäder bildades 1997 och övertog drygt 2 200 lägenheter från Poseidon och Bostadsbolaget, samt ytterligare ca 700 lägenheter från en bostadsrättsförening som gick i konkurs. Anledningen till Gårdstensbostäders bildande var att den dåvarande offentliga organiseringen av området inte ansågs vara ändamålsenlig, och att ett nytt bolag behövdes med utpräglat hyresgästinflytande, kundorienterat ledarskap och ett tydligt överordnat uppdrag; utveckla samhällsbygget i Gårdsten.

Gårdstensbostäder har bedrivit arbetet genom flera processer för organisation, styrning och ledning, medarbetare, samverkan, ekonomi samt förvaltning och stadsutveckling. Nedan ges en översiktlig beskrivning av innehållet i processerna, en fördjupning återfinns i bilaga 2.

Organisation	•Fristående bolag •Fokus på ett utvecklingsområde, ingen övrig verksamhet
Styrning och ledning	•Lokalt närvarande ledning •Hyresgäster och moderbolag i bolagsstyrelsen •Tydlig uppföljning genom mätbara mål
Medarbetare	•Investering i engagerad personal •Trygghet med egen personal, kvällar och helger året runt
Samverkan	•Samverkan som medel, inte mål •"Gårdstensbyrån" med fack, näringsliv och stad •Stärkt föreningsliv
Ekonomi	•Tillskott från koncernen för upprustning
Förvaltning och stadsutveckling	•Varsam renovering •Nyproduktion tillsammans med externa aktörer •Äger och förvaltar torget

Plusförvaltning 2015-2020 och pågående samverkan

Koncernens förvaltande bolag har lång erfarenhet av god förvaltning, inte minst i våra utvecklingsområden. Dessa erfarenheter och insatser ger oss en stabil grund att bygga vidare på och visar på vår förmåga att göra stor skillnad.

Ett axplock av insatser med fokus på trygghet och stöd till barn och ungdomar som utförts inom koncernen de senaste fem åren är:

- Trygghetsvärdar
- Systematiskt arbete med oriktiga hyresförhållanden
- Trapphusmöten med hyresgäster
- Elektroniska låssystem på trafikbommar och allmänna utrymmen
- Ny utomhusbelysning
- Arbete mot felparkerade bilar
- Sommarjobb
- Läxhjälp
- Arbetsmarknadsinsatser
- Aktiviteter för barn och unga
- Mötesplatser och aktivitetslokaler

Koncernen deltar också i flera samverkansgrupper i utvecklingsområdena, som bland annat arbetar med områdesutveckling, trygga och attraktiva stadsdelar samt förebyggande insatser. Aktörer i dessa grupper är bland annat polisen, kriminalvården, SDF, fastighetsägare, skolor och ideella sektorn.

Exempel på samverkansgrupper är Trygg i, BoBra, IOP, BID och Forum för fysisk utemiljö.

Strategi

Ovan redovisad forskning, rapporter och erfarenheter ger en bild av uppdragets omfattning och svårigheter. Att arbeta med områdesutveckling som gör skillnad på riktigt kräver stora insatser och tydlig styrning.

Det är Framtidens bedömning att koncernen har kapacitet att driva ett sådant arbete. Det krävs fokus på verkningsfulla insatser och omfattande ekonomiska satsningar. Koncernen har god kännedom om vilka insatser som behövs och har effekt och kan bygga vidare på tidigare goda insatser samtidigt som vi adderar mer kraft och innovation.

De ekonomiska prioriteringar som krävs har koncernen också möjlighet att göra.

Mot den bakgrunden har koncernen identifierat styrning som den största utmaningen.

Vår strategi utgår från vårt uppdrag och de lärdomar vi dragit från tidigare genomförd områdesutveckling och forskning.

Strategin omfattar koncernens arbete 2020-2030 och innehåller åtgärder som koncernen har rådighet över och Framtidens bedömning är att strategin möjliggör att Göteborg inte har kvar några särskilt utsatta områden 2025.

Strategins övergripande mål är att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.

Mål

Det övergripande målet för Framtidens strategi för utvecklingsområden är:

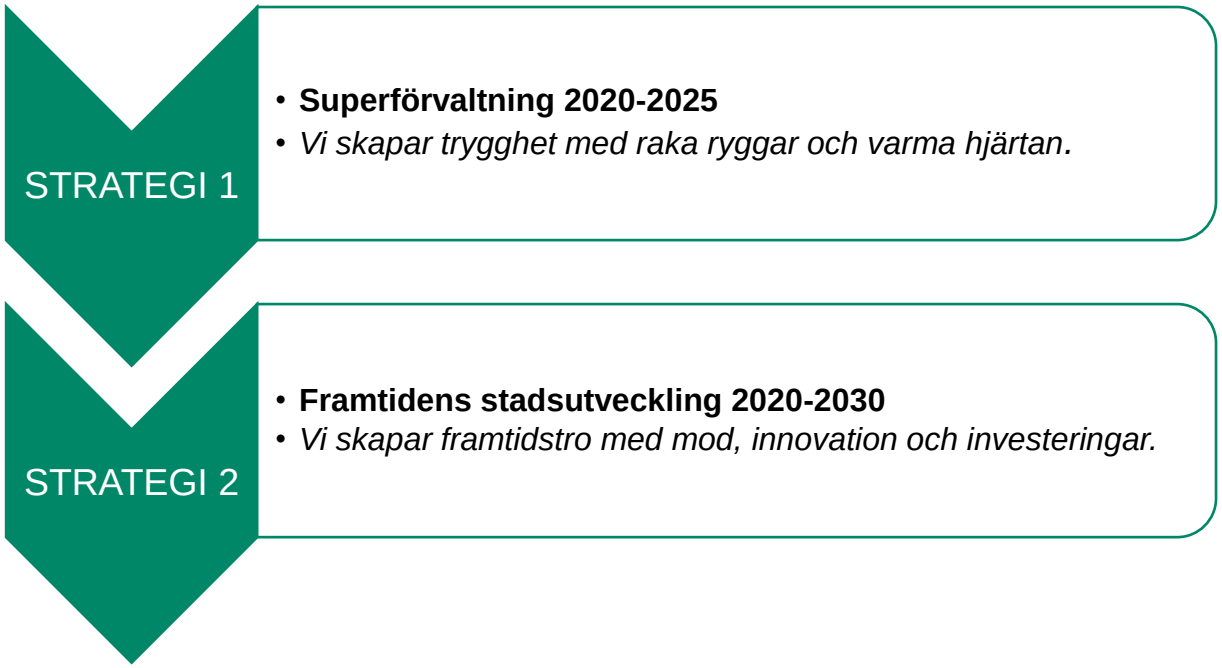
MÅL

- Framtidenkoncernen ska bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.

Det innebär att arbetet i koncernen ska bedrivas så att Bergsjön, Biskopsgården, Hammarkullen, Hjällbo, Lövgärdet och Tynnered ska flyttas ner från särskilt utsatt område. Samtidigt som inget annat område flyttas upp till särskilt utsatt område.

Strategier

För att nå det mål vi har satt för våra utvecklingsområden har två strategier identifierats. Inom de två strategierna anges en huvudstrategi och ett antal insatser för att genomföra strategin. Strategierna och insatserna är specifika för koncernens utvecklingsområden



De två strategierna omfattar förvaltning och stadsutveckling i koncernens utvecklingsområden. Strategierna bedöms komplettera och förstärka varandra. Genom en god förvaltning skapas förutsättningar för trygga områden, vilket i sin tur också skapar framtidstro och möjliggör investeringar och stadsutveckling. Genom ett innovativt och modigt stadsutvecklingsarbete skapas förutsättningar för framtidstro, som i sin tur bidrar till trygga områden.

Superförvaltning 2020-2025

Genom att bedriva superförvaltning i våra utvecklingsområden kan vi bidra till att skapa trygghet. Superförvaltning är ett antal insatser inom bostadsförvaltning med extra hög fokus på närvaro och trygghet. Arbetet ska göras med raka ryggar och varma hjärtan. Med raka ryggar orkar vi vara en trygghetsskapande aktör och vara tydliga med vilka regler som behöver gälla i våra områden för att de ska utvecklas åt rätt håll. Med varma hjärtan arbetar vi varje dag utifrån ett genuint och stort engagemang för våra hyresgäster och våra områden.

Gemensamt för våra utvecklingsområden är att de ofta har en låg grad av blandning av olika verksamheter och att där ofta saknas naturliga mötesplatser. Vi ska därför värna de verksamheter som finns, i synnerhet de som riktar sig till barn och ungdomar. Lokaler med verksamheter som har en stabiliserande och viktig social funktion i våra utvecklingsområden ska inte konverteras till hyreslägenheter, utan fortsätta vara lokaler.

Grunden för superförvaltningen läggs genom följande insatser:

Trygghetssäkrade fastigheter	• Vi inventerar våra fastigheter utifrån trygghetsperspektiv och vidtar åtgärder för att uppnå trygghetssäkrade fastigheter. Åtgärder kan innefatta belysning, lås, utformning av källarutrymmen med mera.
Lokal närvaro 7 dagar/vecka	• Vi har ett kontor i området och finns på plats med egen personal sju dagar i veckan
Trygghetsdialoger	• Vi genomför löpande trygghetsdialoger med hyresgäster för att gemensamt identifiera var och när otrygghet upplevs. Vi följer upp trygghetsdialogerna genom att vidta lämpliga åtgärder och återkoppla resultat till hyresgästerna.
Trygghetsvärdar	• Vi har trygghetsvärdar på plats under kvällar och helger.
Nolltolerans mot kriminell verksamhet	• Vi ser med nolltolerans på kriminell verksamhet på våra torg och i våra lokaler, trappuppgångar, källare, garage och parkeringar. Vi vidtar åtgärder för att förebygga kriminell verksamhet och agerar när vi ser att något inte står rätt till.
Riktiga hyresförhållanden i alla våra lägenheter	• Vi arbetar systematiskt med riktiga hyresförhållanden så att vi uppnår det i alla våra lägenheter.
24h-åtgärd av skadegörelse och klotter	• Vi åtgärdar skadegörelse och klotter inom 24 timmar.
Sophantering utan nedskräpning	• Vi arbetar tillsammans med våra hyresgäster för att uppnå en sophantering utan nedskräpning.

Insatserna som ryms inom superförvaltningen är valda utifrån följande kriterier:

- Insatserna bedöms ha god effekt på trygghet och därmed väsentligt bidra till möjligheten att nå koncernens mål.
- Insatserna bedöms ha snabb effekt och därmed möjliggöra måluppfyllelse till 2025.
- Insatserna bedöms vara möjliga att implementera på kort tid eftersom de bygger vidare på befintlig förvaltningsverksamhet.
- Insatserna bedöms ligga inom ramen för koncernens rådighet och uppdrag.

Superförvaltningen kompletteras vid behov med ytterligare insatser utifrån varje områdes förutsättningar.

Framtidens stadsutveckling 2020-2030

Genom Framtidens stadsutveckling i våra utvecklingsområden kan vi bidra till att skapa framtidstro. Arbetet ska göras med mod, innovation och investeringar. Med mod och innovation kan vi driva utveckling som gör skillnad på riktigt. Med investeringar skalar vi upp satsningarna så att de får effekt och visar både våra hyresgäster och omvärlden att vi menar allvar.

Grunden för Framtidens stadsutveckling läggs genom följande insatser:

7,5 miljarder i beredskap för investeringar i nyproduktion och renovering	•Vi gör omfattande investeringar i nyproduktion av hyresrätter och bostadsrätter/äganderätter och renovering.
Sveriges lägsta nyproduktionskostnader	•Vi bygger bra bostäder till rimliga hyror genom att ha Sveriges lägsta produktionskostnader, när vi mäter mot jämförbara marknader.
Erbjudande om ombildning	•Vi stimulerar ombildning genom information och stöd.
Social investeringsfond för framtidsgenerationen	•Vi förbättrar förutsättningar för barn och ungdomar som bor hos oss genom aktiviteter före och efter skolan, sommarjobb och föräldrastöd.
Jobblyft	•Vi erbjuder anställning till fler som bor hos oss och öppnar upp för småföretagande i vår lokaluthyrning och våra upphandlingar.
Spjutspetssatsning	•Vi lockar fram innovation i och till våra utvecklingsområden genom att finansiera spjutspetssatsningar inom social och ekologisk hållbarhet och hälsa.

Insatserna som ryms inom Framtidens stadsutveckling är valda utifrån följande kriterier:

- Insatserna bedöms bidra till stadsutveckling och därmed väsentligt bidra till möjligheten att nå koncernens mål.
- Insatserna bedöms vara möjliga att starta inom kort tid och ge resultat innan 2030.
- Insatserna bedöms ligga inom ramen för koncernens rådighet och uppdrag.

0 särskilt utsatta områden

2025

Vi skapar trygghet med raka ryggar och varma hjärtan.

Vi skapar framtidstro med mod, innovation och investeringar.

Superförvaltning 2020-2025

Framtidens stadsutveckling 2020-2030

- Trygghetssäkrade fastigheter
- Lokal närvaro 7 dagar/veckan
- Trygghetsdialoger
- Trygghetsvärdar
- Nolltolerans mot kriminell verksamhet torg, lokaler, trappuppgångar, källare, garage och parkeringar
- Riktiga hyresförhållanden i alla våra lägenheter
- 24h-åtgärd skadegörelse/klotter
- Sophantering utan nedskräpning

- 7,5 miljarder kr i beredskap för investeringar i nyproduktion och renovering
- Sveriges lägsta nyproduktionskostnader
- Erbjudande om ombildning
- Social investeringsfond för framtidsgenerationen (skola 07-19, sommarjobb, föräldrastöd)
- Jobblyft genom anställning av boende och satsning på småföretag
- Spjutspetssatsning hälsa/hållbarhet

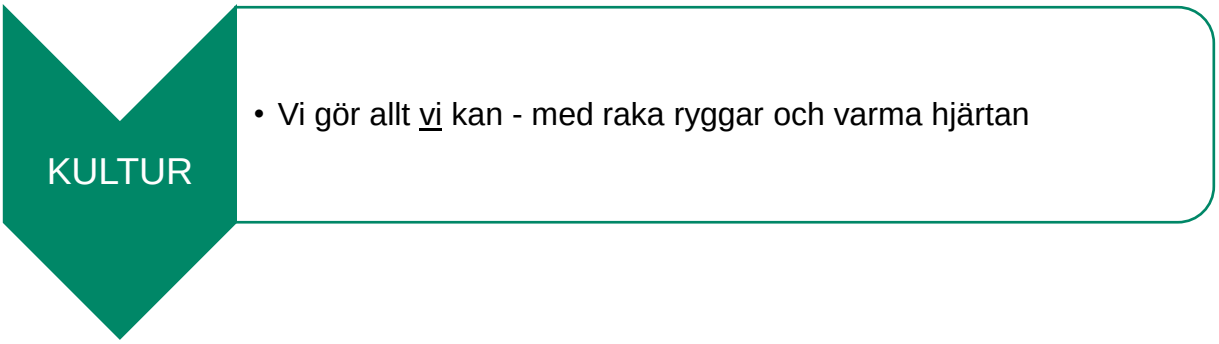


Nya hem och förvaltning i framkant sedan 1915

Metod

Vår metod beskriver hur vi ska arbeta för att genomföra strategin för utvecklingsområden. Vi behöver en ***kultur*** som möjliggör och plockar fram det bästa av ledare och medarbetare, en ***organisation*** som ger förutsättningar för att styra, fokusera och kraftsamla och en ***ekonomisk*** satsning som ger oss verktyg att kunna åstadkomma resultat på riktigt. Tre förutsättningar – som var och en och alla tre tillsammans - bildar de förutsättningar som krävs för att vi ska kunna åstadkomma den omfattande förflyttning som detta innebär.

Kultur

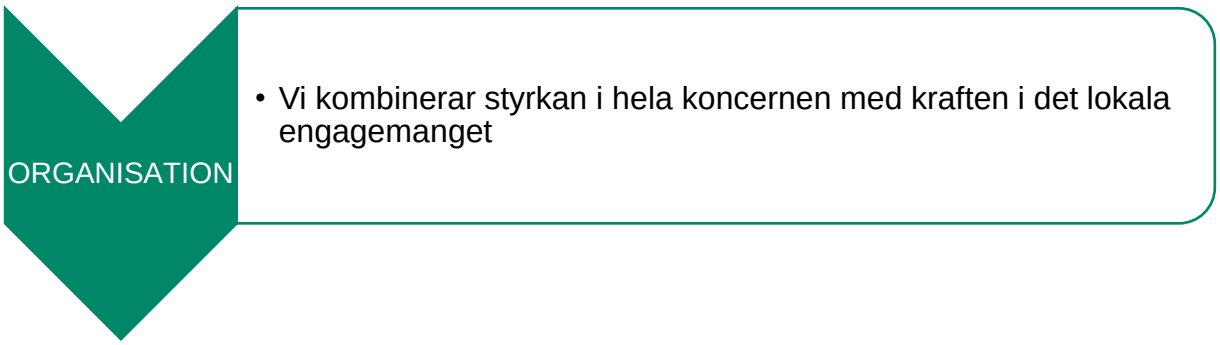


Att genomföra strategin för utvecklingsområden kräver en kultur i koncernen som möjliggör och plockar fram det bästa av ledare och medarbetare. Det krävs en kultur som hjälper oss att fokusera på att agera och lösa problem, tänka nytt, vara modiga och orka misslyckas emellanåt.

Framtidenkoncernen bedriver arbetet med att bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025 utifrån följande ledord:

1. Raka ryggar och varma hjärtan
2. Tillsammans i koncernen
3. Tillsammans med hyresgästerna
4. Vi gör allt vi kan och skyller inte ifrån oss
5. Det mest betydelsefulla arbetet sker lokalt i våra områden
6. Det är viktigare att agera än att ha en perfekt plan
7. Obs! Det finns inga perfekta planer
8. Om vi aldrig misslyckas har vi inte varit tillräckligt modiga
9. När vi lyckas gör vi Göteborg till en bättre stad för alla

Organisation



För att nå koncernens mål krävs en organisation som ger förutsättningar för att styra, fokusera och kraftsamla.

Trots att det finns många utmaningar i att både utforma och genomföra strategin för utvecklingsområden har vi identifierat just styrning som vår största utmaning. Hur väl vi lyckas med styrning avgör hur väl vi lyckas med strategin.

En svårighet är att koncernen behöver kunna göra övergripande prioriteringar och allokera resurser samtidigt som strategin måste anpassas och formas lokalt. Det är väsentligt med ett starkt lokalt mandat och ansvarstagande. För de som arbetar i och styr ett utvecklingsområde behöver det området vara det viktigaste. För att kombinera styrkan i den samlade koncernen med kraften i det lokala engagemanget krävs ett välfungerande samarbete och en ändamålsenlig styrning genom hela koncernen.

En annan svårighet är att styrningen av arbetet med strategin för utvecklingsområden kommer att ställa mycket stora krav på ledarskap. Det är angeläget att ansvariga ledare på alla nivåer inom koncernen värderas utifrån sin förmåga att bidra till att målet i strategin för utvecklingsområden kan uppnås. Det är i vardagen och i verksamheten som förflyttningen ska göras.

En tredje svårighet är att koncernens stora förvaltande bolagen behöver balansera prioriteringar mellan utvecklingsområden och övriga delar av staden. Prioriteringar kan göras inom ramen för befintlig organisationsstruktur men det är vår bedömning att det alternativet behöver vägas mot alternativet att förändra organisationen. Med inspiration från Gårdstensbostäder behöver det för varje utvecklingsområde övervägas om bolagsbildning i det området ökar förutsättningarna att flytta området bort från polisens lista över särskilt utsatta områden till 2025.

Det är Framtidens bedömning att bolagsbildning i alla utvecklingsområden inte är aktuellt. En koncernövergripande prioritering behöver därför göras av om bolag bör bildas i något eller några områden och vilka områden som i så fall har mest behov av en organisationsförändring.

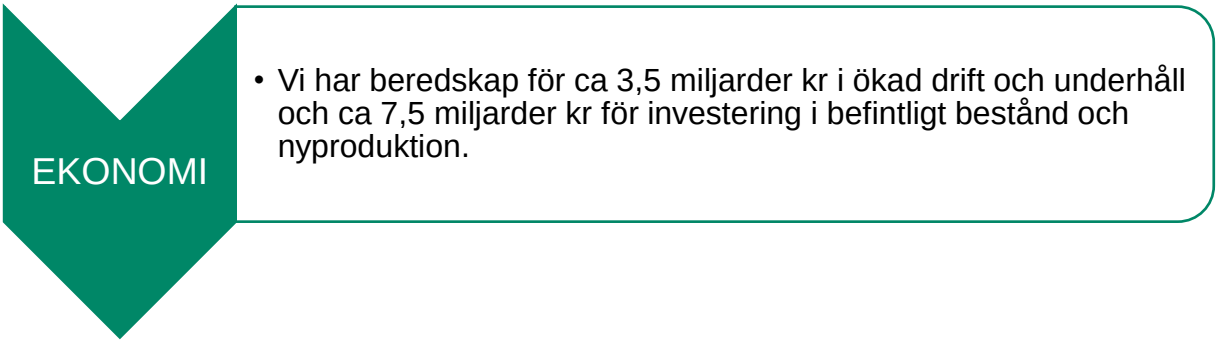
I värderingen av en eventuell bolagsbildning behöver ett antal parametrar vägas in. Bedömningen bör påverkas av fastighetsbeståndets sammansättning och skick, ekonomiska förutsättningar för ett nytt bolag, områdets geografi och läge i staden, koncernens andel av fastighetsbeståndet i området och om koncernen har ett eller flera

förvaltande bolag i området idag. Av särskilt vikt för övervägandet är också hur befintligt förvaltande bolag bedömer möjligheten att prioritera.

Bedömningen är att eventuell bolagsbildning tar 6-12 månader beroende på hur snabbt beslutsprocessen kan gå. Eventuellt beslut om bolagsbildning kräver hemställan till kommunfullmäktige.

Arbetet inleds därför i befintlig organisationsstruktur. Behov av fortsatt organisation för respektive område värderas av koncernen bland annat utifrån bedömning av ansvarigt dotterbolag.

Ekonomi



Genomförande av strategin för utvecklingsområden kräver omfattande resurser för att lyckas. Satsningen innehåller både utökade driftskostnader för superförvaltning och investeringar inom ramen för Framtidens stadsutveckling. Resurser tilldelas genom koncernövergripande prioritering samt genom prioritering inom dotterbolagen.

Vi har beredskap för ca 3,5 miljarder kr i ökad drift och underhåll. Det innebär en möjlighet att väsentligt utöka driftskostnaderna i utvecklingsområdena, vilket vi bedömer krävs för att superförvaltningen ska kunna genomföras. Uppskattningsvis kan driftskostnaderna tillåtas öka drygt 30 procent mot befintlig kostnad och underhållet kan tillåtas öka ca 50 procent.

Vi har också beredskap för ca 7,5 miljarder kr för investering i befintligt bestånd och nyproduktion i våra utvecklingsområden. Investering i befintligt bestånd bedöms kunna utökas med ca 50 procent. Investeringar i nyproduktion innebär att omkring 3 000 nya bostäder kan byggas i utvecklingsområdena under perioden.

(mnkr)	Befintligt
	(per år)
Drift	650
Underhåll	250
Investering i befintligt bestånd	250
Nyproduktion	-
Totalt:	**1 150**

Marginalbehov	
(per år)	*(10 år)*
225	2 250
125	1 250
125	1 250
625	6 250
1 100	**11 000**

Tabellen omfattar budget för drift och underhåll samt beslut om investering i befintligt bestånd och nyproduktion för utvecklingsområdena

Beslut om utökad budget för drift och underhåll samt beslut om investering i befintligt bestånd och nyproduktion fattas enligt gällande ordning.

Befintligt kapitalbehov finansieras med eget kassaflöde. Tillkommande nyproduktion täcks till 70% av lånat kapital. Resterande 6,6 mdkr finansieras av prioritering i befintligt bestånd genom ökat kassaflöde.

Merkostnaden kommer att sätta en negativ press på resultatet. Negativ resultatpåverkan på driften bedöms dock rymmas inom måltrösklarna i vår finansiella strategi avseende soliditet och belåningsgrad samt mål i ägardirektivet avseende direktavkastning under förutsättning att räntan är inom förväntade nivåer.

Merkostnaden för superförvaltning och Framtidens stadsutveckling kommer att redovisas.

Affärsmässighet

Forskningsrapporten *Nyttan med allmännyttan*[9] beskriver hur allmännyttiga bolag kan navigera mellan att ta samhällsansvar och samtidigt agera affärsmässigt. Med utgångspunkt i lagen om allmännyttiga bostadsaktiebolag som infördes 2011 beskriver elva forskare hur allmännyttans uppdrag kan tolkas och utföras i praktiken. Syftet med rapporten är att ge de allmännyttiga bolagen och deras ägare stöd i frågan kring hur man kan kombinera affärsmässighet och samhällsansvar. Forskningen visar att allmännyttan har stort handlingsutrymme att själva definiera samhällsansvarets omfattning och vilka former av samhällsengagemang som har positiva effekter på bolagens långsiktiga lönsamhet. Det finns inte någon absolut definition på vilka former av samhällsansvar som kan motiveras utifrån ett affärsmässigt förhållningssätt.

Sveriges allmännytta har beskrivit att affärsmässighet framför allt handlar om ett förhållningssätt. Bolaget ska alltid utgå från vad som är bäst för bolaget och endast vidta åtgärder och göra investeringar som bedöms bli lönsamma. Det handlar då om lönsamhet på lång sikt, inga krav finns på kortsiktig lönsamhet. Kravet på att tillämpa affärsmässiga principer innebär inte att bolagen måste agera precis som privata hyresvärdar. Det viktiga är att det inte sker några större avvikelser vad gäller hyrorna i form av underprissättning.

[9] *Nyttan med Allmännyttan, Liber förlag, 2015*

Insatser som ger stora underskott kan inte motiveras med samhällsansvar eller stärkt varumärke[10].

Vår bedömning är att den satsning som strategin för utvecklingsområden kräver är affärsmässigt motiverad för att den kan nå de mål som sätts upp i strategin och därmed ägarens förväntan och uppdrag.

Ur företagsekonomiskt perspektiv ligger i huvudsak följande punkter till grund för bedömningen av affärsmässighet:

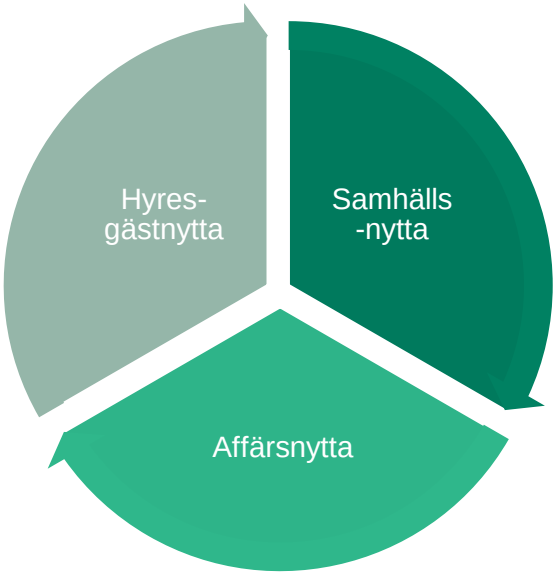
- Vi investerar för att bibehålla/öka marknadsvärden i befintligt bestånd
- Vi bygger nytt för synergier med befintligt bestånd och befintlig förvaltning
- Vi bygger på egen mark för att generera ökat kassaflöde
- Vi minskar upplevd otrygghet genom riktade satsningar i utvecklingsområden
- Vi breddar bostadsutbudet vilket medför en ökad efterfrågan och attraktivitet

Att använda koncernens finansiella styrka för att investera i utvecklingsområdena kan på sikt också ge en positiv marknadsutveckling när andra aktörer har möjlighet att investera i samma områden.

Vårt viktigaste uppdrag

Utöver den affärsmässiga nyttan med strategin uppnås andra tydliga nyttor. Genom att förflytta våra utvecklingsområden i rätt riktning skapas en tydlig hyresgästnytta. Målet är att ingen göteborgare ska

behöva bo i ett särskilt utsatt område och förutsättningarna ska vara goda för alla som växer upp, bor och verkar även i våra utvecklingsområden.



[10] *Hur ett affärsmässigt bostadsföretag agerar - En kommentar från SABO, 2017*

Genom satsningen bidrar Framtidenkoncernen också till en tydlig samhällsnytta och stärker stadens utveckling i stort. Satsningen kan påverka bilden av Göteborg mycket positivt, både för alla som bor här och i övriga Sverige och omvärlden.

Social hållbarhet är nyckeln till att vi ska kunna leverera på bredden i vårt uppdrag, i det som vi ser som stadens största utmaning.

Styrkort

Uppföljning av mål, strategier och insatser sker genom ett styrkort.

Styrkortet kommer att innehålla ett antal indikatorer för att följa de insatser som görs i områdena och vilken effekt de får över tid. Styrkorten är uppbyggda så att det går att följa områdenas utveckling både samlat och enskilt över tid.

Referenser

Budget 2020 och flerårsplaner för 2021-2022 för Göteborgs Stad

Affärsplan Framtidenkoncernen 2020 – 2022

Ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden

Att vända utvecklingen – från utsatta områden till trygghet och delaktighet, Malmö universitet, 2020

Förorten – ett samhällsvetenskapligt reportage, Peter Esaiasson, Timbro förlag 2019

Insatser i ”utsatta” områden, En analys av 20 års områdesutveckling och lärdomar inför framtiden, Bostad 2030, 2019

Jämlikhetsrapporten 2017: Skillnader i livsvillkor i Göteborg, Göteborgs Stad, 2017

Kriminell påverkan i lokalsamhället – En lägesbild för utvecklingen i utsatta områden, Nationella operativa avdelningen (NOA), 2019

Regeringens långsiktiga strategi för att minska och motverka segregation, Regeringskansliet Kulturdepartementet, 2018

Hur ett affärsmässigt bostadsföretag agerar - En kommentar från SABO, 2017

Utsatta områden – Social ordning, kriminell struktur och utmaningar för polisen, Nationella operativa avdelningen (NOA), 2017

Kriminella nätverk och grupperingar, Polisens bild av maktstrukturer och marknader, Brottförebyggande rådet (BRÅ), 2016

Utsatta områden – Sociala risker, kollektiv förmåga och oönskade händelser, Nationella operativa avdelningen (NOA), 2015

Nyttan med Allmännyttan, Liber förlag, 2015

4 B) Bilagor

Bilaga 1. Utsatta områden

Bilaga 2. Gårdstensmodellen - processbeskrivning

Stadsnära odling i Gårdsten





GÅRDSTENS BOSTÄDER

Solhusen i Gårdsten

Samarbetsprojekt med:

Göteborg Energi

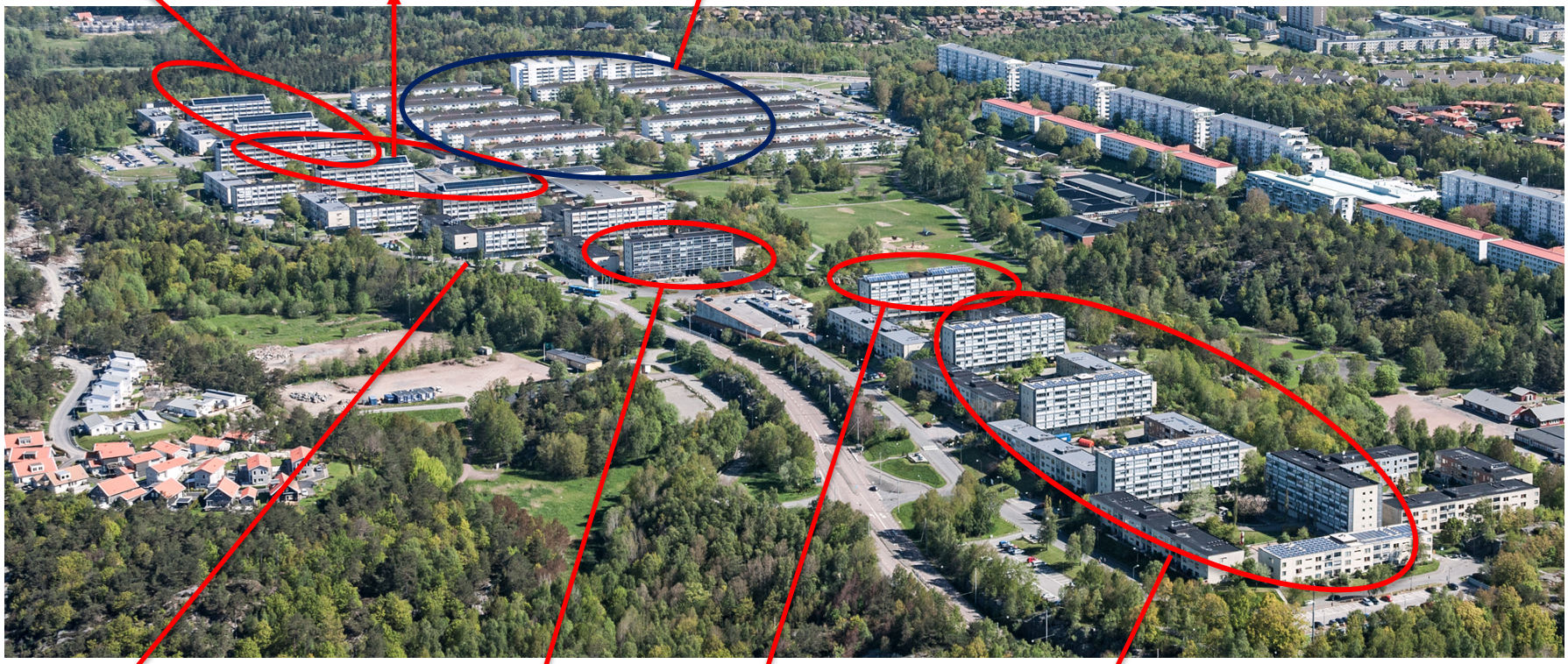
BALCO

CHALMERS

Solhus 1
solfångare 255 lgh

Solhus 2
solfångare 243 lgh

Solhus 5, norra Gårdsten
solceller 734 lgh, 8 tak



Solhus 4
Totalt 17 tak solceller,
hela västra Gårdsten

Solhus 3
solceller på balkongfronter
Ett loftgångshus

Solhus 3
solfjärrvärme på tak
Ett loftgångshus

Solhus 3
solceller på tak
Tre loftgångs- o ett lamellhus

GÅRDSTENS BOSTÄDER

Växthus interiör med tillhörande gemensamhetslokal



GÅRDSTENS BOSTÄDER

Bakgrund Växthus

- Solhus 1 klart 2000, 3 växthus
- Solhus 2 klart 2004, 1 växthus klart 2018
- Ökat intresse för odling, se rapport om ”Stadsnära odling 2020” (bifogas)

GÅRDSTENS BOSTÄDER

Spjutspetssatsning

- Solhus 2, ytterligare 2 växthus, 162 lgh
- Solhus 3 (endast Peppargatan), ytterligare 5 växhus, 492 lgh
- Ca 5 Mkr/växthus x 7 = 35 Mkr

Utvecklingsområde Gårdsten		Genomförande (ge exempel)	Bedömt tillkommande resursbehov
Spjutspetssatsning	Vi lockar fram innovation i och till våra utvecklingsområden genom att finansiera spjutspetssatsningar inom social och ekologisk hållbarhet och hälsa.	Hälsostugan med dess arbete syftar till att främja hälsan i Gårdsten genom diverse aktiviteter och föreläsningar. Gårdsten har anställt en folkhälsovetare för att förbättra hälsan i Nordost (Gårdstens hyresgäster). Bolaget satsar stort på solceller sedan många år tillbaka, och även i år 2020. Många sociala aktiviteter med områdets hyresgäster – anställda avsätter tid för detta. Odlingslotter för ekologisk hållbarhet – genomfördes för några år sedan och har utökats under våren 2020.	För att ytterligare utveckla den sociala och ekologiska hållbarheten i Gårdsten finns behov av resurser för att kunna utveckla stadsnära odling med fler växthus och odlingslotter i området. Behov finns att förstärka med solceller både på befintlig bebyggelse och för nyproduktion.

Redovisning Gårdstensbostäder
KL-möten lokala strategier 2020

2020-08-13

Framtiden
Vi bygger det hållbara samhället för Framtiden

Temamöten hösten 2020

Datum	Tema	Upplägg
17/8	Superförvaltning	• Förvaltande bolag presenterar planerade insatser/resurser och risker per utvecklingsområde. Inklusive planerade insatser för att inga andra områden ska bli särskilt utsatta. (1 bild per område) • Stj och GbgLok presenterar planerade insatser per utvecklingsområde (*1 bild per insats där ev. områdesprioritering också framgår)* • Summering utifrån inskickade underlag, presentationer och diskussion.
24/8	Framtidens stadsutveckling	• FBU presenterar planerad nyproduktion 2020-2030 i antal lgh+investering per utvecklingsområde (ca 3 bilder) • EHAB presenterar planerad nyproduktion 2020-2030 i antal bostäder + investering per utvecklingsområde (ca 3 bilder) • Förvaltande bolag presenterar investeringar i renovering i befintligt bestånd per område • Genomgång övriga insatser inom Framtidens stadsutveckling utifrån material som dotterbolagen skickat in i förväg.
26/8	Områdes-prioriteringar	• Moderbolaget förbereder underlag till mötet utifrån presentationer/diskussioner på tidigare möten • Presentationen utgör grund för diskussion och förslag på kommande områdesprioritering. Hur synkar planerade investeringar och volymer? Vad krockar? Hur synkar det med nyproduktionsstrategins förhållningssätt kring för ökad social hållbarhet?

Framtiden
Vi bygger det hållbara samhället för Framtiden

Agenda 17/8 – Temamöte Superförvaltning

Agenda	Tidsåtgång (ca)	Kommentar
1. Presentation av insatser, resursbehov och risker för superförvaltning per bolag	1,5 h	Till presentationen förbereder varje berört bolag en bild per område som sammanfattar insatser, resursbehov och risker. Utgå från tabellen i mallen.
2. Presentation av insatser, resursbehov och risker för områden som riskerar att bli särskilt utsatta	0,5 h	Gäller Gårdstensbostäder och övriga förvaltande bolag där det finns områden med risk för negativ utveckling mot att bli särskilt utsatta
3. Summering insatser inom superförvaltning utifrån inskickat material, presentationer och diskussioner	1 h	Samtliga bolag skickar in underlag för presentationer till moderbolaget senast torsdag 13 aug.

Framtiden
Vi bygger det hållbara samhället för Framtiden

Presentationsunderlag förvaltande bolag

Utvecklingsområde Gårdsten		Genomförande	Bedömt tillkommande resursbehov
Trygghetssäkrade fastigheter	Vi inventerar våra fastigheter utifrån trygghetsperspektiv och vidtar åtgärder för att uppnå trygghetssäkrade fastigheter. Åtgärder kan innefatta belysning, lås, utformning av källarutrymmen med mera.	Utöver regelbunden närvaro i området genomförs trygghetsvandring gemensamt med hyresgäster, samarbetspartners och polis där trygghetsskapande åtgärder uppmärksammas.	Komplettera med belysning på vissa platser, komplettera med grindar ner till källare. Byte låssystem till bommar pga försäljning av spärrade nycklar.
Lokal närvaro 7 dagar/vecka	Vi har ett kontor i området och finns på plats med egen personal sju dagar i veckan.	Vi har kontor i området och närvaro sju dagar i veckan, 365 dagar om året.	Behövs ej, redan genomfört.
Trygghetsdialoger	Vi genomför löpande trygghetsdialoger med hyresgäster för att gemensamt identifiera var och när otrygghet upplevs. Vi följer upp trygghetsdialogerna genom att vidta lämpliga åtgärder och återkoppla resultat till hyresgästerna.	Vi genomför regelbundet trygghetsmässor, trygghetsvandringar och hyresgästdialoger. Vi har startat hyresgästgrupper på Salvia- och Muskotgatan. De har veckovisa möten med huscheferna och gör veckovisa kvällsvandringar i området. Det blev ingen Trygghetsmässa 2020 pga Covid-19. Trygghetsvandring planeras under hösten 2020.	Behövs ej, redan genomfört.
Trygghetsvärdar	Vi har trygghetsvärdar på plats under kvällar och helger.	Genomfört	Behövs ej, redan genomfört.
Nolltolerans mot kriminell verksamhet	Vi ser med nolltolerans på kriminell verksamhet på våra torg och i våra lokaler, trappuppgångar, källare, garage och parkeringar. Vi vidtar åtgärder för att förebygga kriminell verksamhet och agerar när vi ser att något inte står rätt till.	Vid varje misskötsamhet agerar bolaget med anmodan om rättelse eller vid allvarligare misskötsamhet samtal med bolaget och /eller polisanmälan. Bolaget är noga med vem vi hyr ut lokaler till – hellre tom lokal längre än fel hyresgäst (GB äger sina egna lokaler och torg). Nolltolerans och närvaro sedan flera år tillbaka. Bra samarbete med polisen.	Behövs ej, redan genomfört.
Riktiga hyresförhållanden i alla våra lägenheter	Vi arbetar systematiskt med riktiga hyresförhållanden så att vi uppnår det i alla våra lägenheter.	Gårdstensbostäder arbetar med att följa upp alla misstänkta oriktiga hyresförhållanden och i de fall det är bekräftat sägs hyresavtalet upp. Arbetet bedrivs inom egna bolaget gemensamt mellan olika avdelningar.	Behövs ej, redan genomfört.
24h-åtgärd av skadegörelse och klotter	Vi åtgärdar skadegörelse och klotter inom 24 timmar.	Göteborgs Stads grundavtal är 48 timmar men går att beställa inom 24 timmar för ett extra tillägg.	Bättre avtal bör framförhandlas.
Sophantering utan nedskräpning	Vi arbetar tillsammans med våra hyresgäster för att uppnå en sophantering utan nedskräpning.	I dialog med hyresgästgrupperna bidrar de till mindre nedskräpning i området. Vid nedskräpning som kan härledas till en specifik hyresgäst – skickas rättelsebrev och vid upprepning debiteras 800 kr. Till grannfastigheter som skräpar ner påtalas detta via brev. Fastighetsskötselavtalen är kvalitetssäkrade gällande nedskräpning.	Engagera fler hyresgästgrupper som kan ta större ansvar för sitt bostadsområde och bidra till mindre nedskräpning, genom att utveckla en ny modell för självförvaltning.

Agenda 24/8 – Temamöte Framtidens stadsutveckling

Agenda	Tidsåtgång (ca)	Kommentar
1. Egnahemsbolaget och Framtiden Byggutveckling presenterar planerad nyproduktion och beräknad projektprognos per utvecklingsområde område 2020-2030	1 h	Presentationen ska innehålla: - Planerad produktion per utvecklingsområde 2020-2030 (antal bostäder och prognos för investering). - Planerad produktion av antal bostäder per år, uppdelat på boendeform, från år 2020-2030. Presentationen ska utgå från utskickat underlag i excel och underlag ska vara moderbolaget tillhanda senast torsdag 20 aug.
2. Förvaltande bolag och GöteborgsLokaler presenterar investeringar i befintligt bestånd per område.	0,5 h	Förvaltande dotterbolag och GöteborgsLokaler skickar in underlag till moderbolaget senast torsdag 20 aug.
3. Genomgång övriga insatser inom Framtidens stadsutveckling.	0,5 h	Underlag skickas in till moderbolaget senast torsdag 20 aug.
4. Summering insatser inom Framtidens superförvaltning utifrån inskickat material, presentationer och diskussioner	1 h	Presentationen ska synliggöra vad som är synkat och om det finns risk för obalans i insatser och nyproduktion mellan år, bolag och områden…..

Framtiden
Vi bygger det hållbara samhället för Framtiden

Presentationsunderlag förvaltande bolag

Utvecklingsområde Gårdsten		Genomförande (ge exempel)	Bedömt tillkommande resursbehov
7,5 miljarder i beredskap för investeringar i nyproduktion och renovering	Vi gör omfattande investeringar i nyproduktion av hyresrätter och bostadsrätter/äganderätter och renovering.	Generationsboende 45 lägenheter Saffransgatan 42 nya seniorlägenheter Saffransgatan 12 – lokal blir 4 lägenheter. Timjansgatan 50 trygghetsbostäder + 9 BmSS. Renoverar varsamt i befintligt bestånd enligt konceptet Hel & Ren. Alla ska ha råd att bo kvar.	
Social investeringsfond för framtidsgenerationen	Vi förbättrar förutsättningar för barn och ungdomar som bor hos oss genom aktiviteter före och efter skolan, sommarjobb och föräldrastöd.	Via Gårdstensbyrån sysselsätter vi både feriearbetare (ca 150 sommarjobbare) och extraarbetare under hela året. Gårdstensbyrån arbetar aktivt på flera områden, GAIS fotboll, seglarskola, hopp & spring mm. Läxhjälpen + andra fritidsaktiviteter (filmvisning, träning mm). Aktiviteter genom Hälsostugan och i samarbete med Angereds närsjukhus, skola och fritidsverksamheten i området. Bolagets folkhälsovetare arbetar dagligen med Gårdstens barn och ungdomar.	
Jobblyft	Vi erbjuder anställning till fler som bor hos oss och öppnar upp för småföretagande i vår lokaluthyrning och våra upphandlingar.	Gårdsten har tidsbegränsade anställningar för både ungdomar och vuxna – allt genom Gårdstensbyrån. Skallkrav vid upphandlingar att anställning av boende i Gårdsten tillämpas. Vi stimulerar nyföretagande genom uthyrning av mindre lokaler att växa i.	

Forts. Presentationsunderlag förvaltande bolag

Spjutspetssatsning	Vi lockar fram innovation i och till våra utvecklingsområden genom att finansiera spjutspetssatsningar inom social och ekologisk hållbarhet och hälsa.	Hälsostugan med dess arbete syftar till att främja hälsan i Gårdsten genom diverse aktiviteter och föreläsningar. Gårdsten har anställt en folkhälsovetare för att förbättra hälsan i Nordost (Gårdstens hyresgäster). Bolaget satsar stort på solceller sedan många år tillbaka, och även i år 2020. Många sociala aktiviteter med områdets hyresgäster – anställda avsätter tid för detta. Odlingslotter för ekologisk hållbarhet – genomfördes för några år sedan och har utökats under våren 2020.	För att ytterligare utveckla den sociala och ekologiska hållbarheten i Gårdsten finns behov av resurser för att kunna utveckla stadsnära odling med fler växthus och odlingslotter i området. Behov finns att förstärka med solceller både på befintlig bebyggelse och för nyproduktion.

Agenda 26/8 – Temamöte områdesprioriteringar

Agenda	Tidsåtgång (ca)	Kommentar
1. Summering planerad superförvaltning och stadsutveckling per utvecklingsområde och totalt	1 h	• Planerad nyproduktion 2020-2030 (jmf/relaterat till nyproduktionsstrategi) • Övriga planerade insatser inom superförvaltning och stadsutveckling • Bedömt resursbehov
2. Områdesprioritering	1,5 h	• Förslag på områdesprioritering utifrån tidigare temamöten, inskickat material och diskussioner……..
3. Nästa steg	0,5 h	• Vad händer nu? • Nuläge lokala strategiska planer • …..

Framtiden
Vi bygger det hållbara samhället för Framtiden