

Strategi för utvecklingsområde Bergsjön 2020-2030



Inledning

Syfte

Strategi för utvecklingsområde Bergsjön konkretiserar vad som ska göras för att inte Bergsjöområdet ska finnas kvar på polisens lista för särskilt utsatta områden år 2025.

Bakgrund

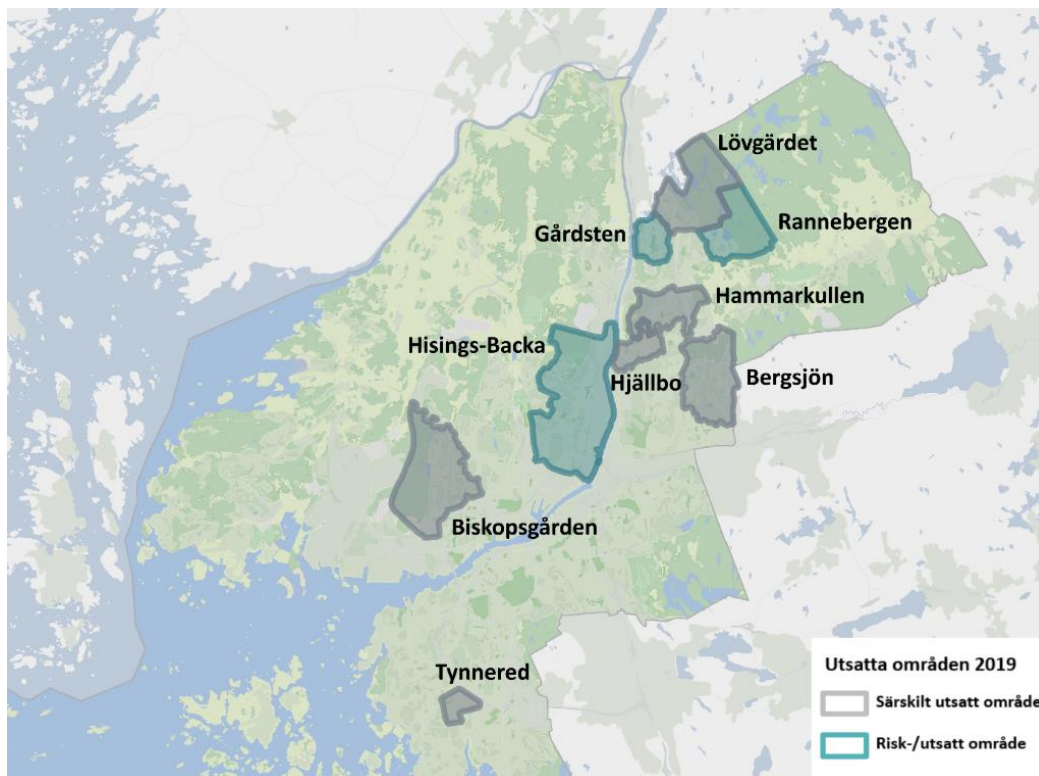
Kommunfullmäktige beslutade i budget för 2020 att ambitionen är att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2025. Framtidenkoncernen har getts en viktig roll att fylla för att staden ska nå målet. *Vi ska bidra till att det inte finns några särskilt utsatta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

Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden omfattar åren 2020-2030 och gäller från det att den antogs av styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden 2020-06-12 fram till år 2030.

Utvecklingsområde Bergsjön = ett särskilt utsatt 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.

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



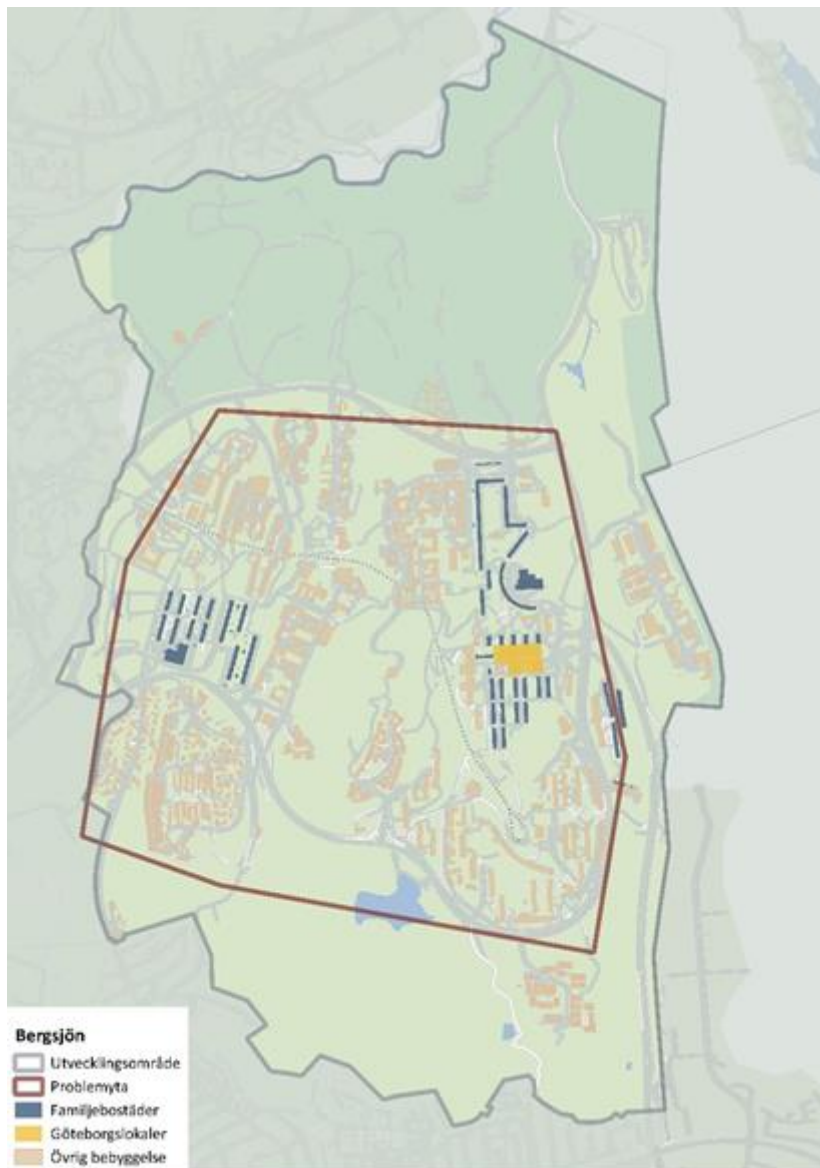
De särskilt utsatta områdena i Göteborg är områden som i olika utsträckning präglas av låga inkomster, låg förvärvsfrekvens, utbredd barnfattigdom och generellt låga skolresultat. I kombination med en högre utsatthet för brott och en upplevd otrygghet är förutsättningarna för utveckling i positiv riktning 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 allmännytta på plats. Det innebär att Familjebostäders agerande kan ha stor påverkan på utvecklingen i Bergsjön.

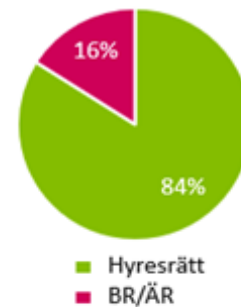
Det är också Familjebostäders bedömning att Bergsjön rymmer en stor utvecklingspotential – både för våra hyresgäster och för oss som fastighetsägare.

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

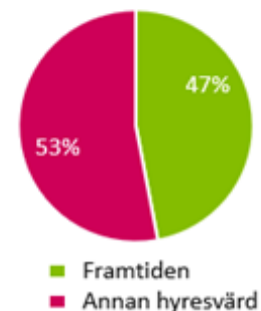
Bergsjön



6 993 bostäder i hela Bergsjön



2 739 bostäder tillhör Framtidenkoncernen



Områdesfakta

Folkmängd, 2019	17 894
Förvärvsarbetande, 2017	57,6%
Medelinkomst (kr), 2017	187 402
Öppet arbetslösa, 2018	13%
Antal personer med försörjningsstöd, 2017	1 897
Andel barn 0-17 år med Låg ekonomisk standard, 2018	63%
Andel som uppnått kunskapskraven i alla ämnen (per skola), 2018/19	26,3% - 67,9%
Planerad nyproduktion (antal bostäder), 2019-2028	392
<ul style="list-style-type: none"> Varav bostadsrätter och egnahem 	64
<ul style="list-style-type: none"> Varav hyresrätter 	237
<ul style="list-style-type: none"> Varav boendeform ej klart 	91

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 koncernens bolag tillsammans 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.

Tidigare forskning och rapporter ger en bild av uppdragets omfattning och svårigheter men styrker också att koncernens samlade insatser är viktiga för att staden ska nå målet och att det inte är möjligt utan oss. Den erfarenhet bolaget har av god förvaltning, i Bergsjöområdet, pekar också på att vi har förutsättningar för att lyckas.

Familjebostäder äger och förvaltar ca 2 800 lägenheter i Bergsjön, fördelade på två nästan lika stora områden; Gärdås och Bergsjön centrum.

Tidigare strategier

Bergsjön har varit ett särskilt utsatt område sedan Polisen började klassificeringen 2015. Området har varit problematiskt ur brottssynpunkt och haft en mycket låg socioekonomisk status under en lång tid tillbaka. Familjebostäder fattade beslut 2013 om att Bergsjön skulle vara ett utvecklingsområde där det krävs ett långsiktigt och medvetet arbete. Ett strategidokument togs fram och beslutades för perioden 2014-2021. En revidering av strategidokumentet påbörjades 2018.

Plusförvaltning

Utöver den ordinarie förvaltningen i Bergsjön finns en utvecklingsinsats som främst består av 6 trygghetsvärdar, 1 trygghetschef/utvecklingsledare och 1 kommunikatör samt extra medel till utvecklingsinsatser. Inom ramen för plusförvaltning har vi möjlighet att arbeta med flera olika delar inom Plusförvaltningen som exempelvis ferieungdomar, läxhjälpare, evenemang, med mera.

Samverkan

I Bergsjön finns en upparbetad samverkan inom olika områden som stadsutveckling, brottsförebyggande, lokal platssamverkan med mera.

Bergsjön 2021 är ett partnerskap med fastighetsägare och utvecklare som vill vara med och skapa en positiv förändring i Bergsjön. Bergsjön 2021 är ett svenskt s.k. BID som startades 2011. Medlemmar är såväl allmännyttan som privata fastighetsägare i Bergsjön. Bergsjön 2021 vill utveckla ett blandat boende som möjliggör boendekarriärer och inflyttning av nya invånare i stadsdelen. Satsningarna syftar också till att Bergsjön och de människor som bor där ska trivas och vilja stanna kvar, leva och utvecklas i området.

Samverkan för ökad trygghet finns i flera olika former tillsammans med bland annat polisen, socialtjänsten, andra fastighetsägare, grundskolan med flera.

Stadsutveckling

Under 2020 stod Familjebostäders 87 nya lägenheter klara för inflytt. Utöver det så byggs det hyresrätter, bostadsrätter och radhus i området av ett flertal olika fastighetsägare och entreprenörer.

Genom Bergsjön 2021 har ett stadsutvecklingsarbete tagit form, partnerskapet identifierade stora fördelar med att knyta ihop två områden med nyproduktion; Komettorget och Rymdtorget. Genom att skapa 700 nya bostäder i ett nytt stråk som binder ihop dessa områden skapas en ökad attraktivitet, trygghet och framkomlighet i området. Arbetet genomförs tillsammans med totalt 7 fastighetsägare. Arbetet med detaljplan pågår och enligt Stadsbyggnadskontorets tidsplan planeras samråd kvartal 4, 2020.

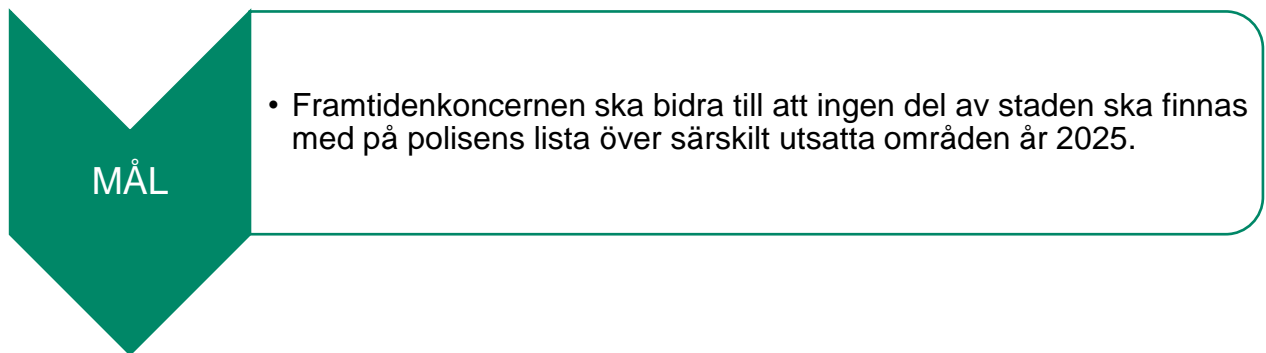
Strategi

Strategin omfattar åren 2020-2030 och innehåller åtgärder som koncernen har rådighet över och Familjebostäders bedömning är att planen möjliggör att Bergsjön inte kommer att vara kvar som särskilt utsatt område 2025.

Framtidenkoncernens 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 samtliga Framtidenkoncernens utvecklingsområden är:

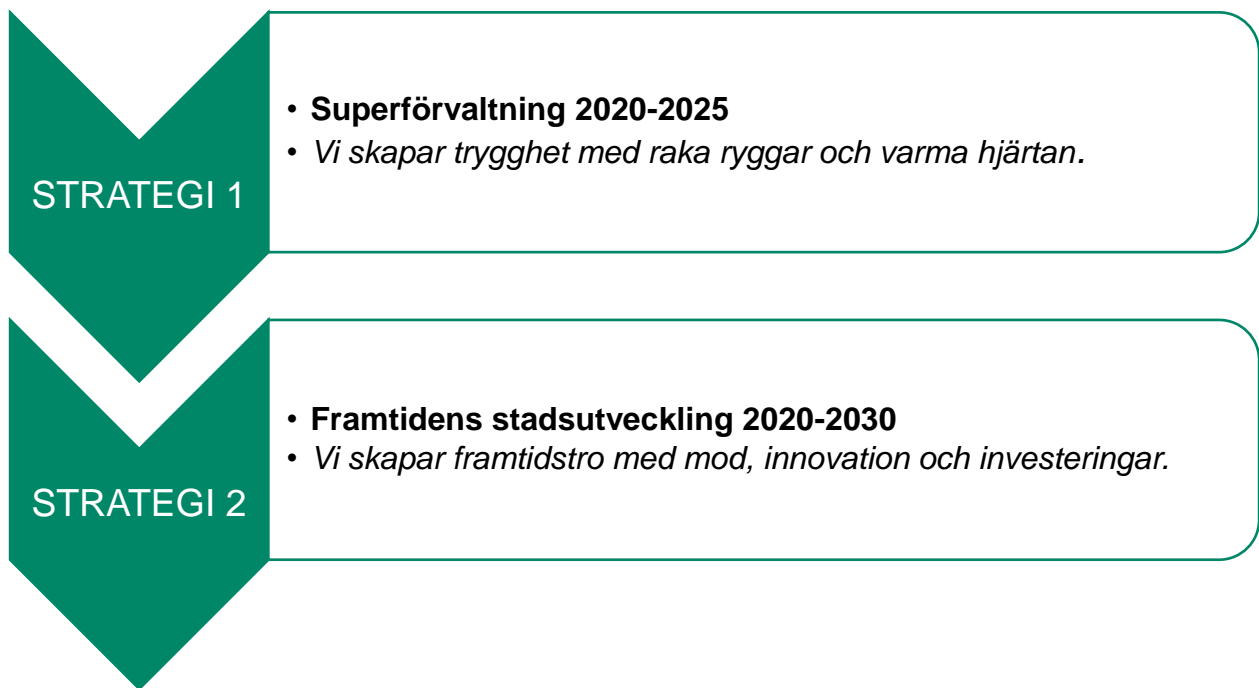


• Framtidenkoncernen ska bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.

Det innebär att arbetet i Bergsjön ska bedrivas så att Bergsjön ska flyttas ner från särskilt utsatt område. Samtidigt som inget annat område flyttas upp till särskilt utsatt område.

Strategier

För att nå det koncerngemensamma målet för utvecklingsområdena har två strategier identifierats. Inom de två strategierna anges en huvudstrategi och ett antal insatser för att genomföra strategin. Strategierna och insatserna är gemensamma för samtliga koncernens utvecklingsområden och gäller även för Bergsjön.



De två strategierna omfattar förvaltning och stadsutveckling i alla 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 superförvaltning i Bergsjön kan vi bidra till att skapa 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.

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.

Grunden för superförvaltningen läggs genom följande insatser:

Insatser		Genomförande i Bergsjön	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.	Trygghetscertifierar hela beståndet enligt framtagna koncerngemensam modell. Åtgärder enligt handlingsplan utifrån genomförd trygghetscertifiering.	125 mkr
Lokal närvaro 7 dagar/vecka	Vi har ett kontor i området och finns på plats med egen personal sju dagar i veckan.	Utökad bemanning med 4 tjänster med inriktning rent, snyggt och tryggt.	10 mkr/år
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.	Systematiska trygghetsmätningar som genomförs både digitalt (via e-post) och analogt (i samtal med hyresgäster). Skapa en digitaliserad karta över området med trygghetsvärden. Trygghetsmätningarna ska ligga till grund för åtgärder och satsningar utifrån trygghetsaspekter. Införande av boende budget där hyresgästerna själva får vara med och bestämma vilka åtgärder som de vill införa för att öka tryggheten och trivseln. Utveckla arbetet med trygghetsvandringar.	2 mkr/år
Trygghetsvärdar	Vi har trygghetsvärdar på plats under kvällar och helger.	Trygghetsvärdar finns idag i Bergsjön 365 kvällar/år. Utveckla arbetet med trygghetsvärdar för en högre måluppfyllelse genom tydliga uppdrag och kontinuerlig kompetensutveckling.	0 kr (ryms inom befintlig ram)

<p>Nolltolerans mot kriminell verksamhet</p>	<p>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.</p>	<p>Utemiljön formas i syfte att förhindra kriminell verksamhet med exempelvis mer insyn på torg och andra ytor.</p> <p>Arbetar systematiskt med att rapportera in all typ av kriminell verksamhet i beståndet med omnejd.</p> <p>Arbeta med särskilt hyresgästfokus. Tidigt fånga upp hyresgäster utför kriminella handlingar eller rör sig i kriminella kretsar, ha samtal i samverkan med Störningsjouren och/eller advokat.</p> <p>Intensifiera samverkan med Polis i syfte att förhindra kriminell verksamhet.</p>	<p>2 mkr /år</p>
<p>Riktiga hyresförhållanden i alla våra lägenheter</p>	<p>Vi arbetar systematiskt med riktiga hyresförhållanden så att vi uppnår det i alla våra lägenheter.</p>	<p>Personalresurs på plats i distriktet från antingen Störningsjouren alternativt i egen regi.</p> <p>Arbeta förebyggande och främjande med oriktiga hyresförhållanden med allt ifrån sena hyresinbetalningar till varningar, samtal, uppsägningar etc.</p> <p>Arbeta för att möjliggöra samkörning av uppgifter i systerbolagen.</p> <p>Kontrollera löpande samtliga lägenheter enligt plan.</p>	<p>1 mkr/år</p>
<p>24h-åtgärd av skadegörelse och klotter</p>	<p>Vi åtgärdar skadegörelse och klotter inom 24 timmar.</p>	<p>Upphandla nytt avtal med leverantör som klarar 24h inställelsetid.</p> <p>Arbeta för att personalen dagligen gör tillsyn och anmäla klotter och skadegörelse.</p>	<p>1 mkr/år</p>

<p>Sophantering utan nedskräpning</p>	<p>Vi arbetar tillsammans med våra hyresgäster för att uppnå en sophantering utan nedskräpning.</p>	<p>Utökad personal med specialistområde sophantering/nedskräpning som arbetar systematiskt och långsiktigt med frågan.</p> <p>Utökad bemanning för att plocka skräp och guida hyresgäster till korrekt avfallshantering gm. s.k. "rent och fint guider".</p> <p>Utveckla BoBra skolan och utöka till Bergsjön C.</p> <p>Om- och nybyggnad av 11 miljöhus och 14 miljörum. Komplettera med fler moloker.</p> <p>Ökad städfrekvens i allmänna utrymmen.</p> <p>Arbeta med nudging/attitydförändrande arbete för att öka graden av korrekt sophantering.</p> <p>Arbeta med informationskampanjer på olika sätt genom tydligt bildspråk.</p> <p>Se över skyltning, märkning, belysning och andra åtgärder kopplade till sophantering utan nedskräpning.</p>	<p>33 mkr. Investeringskostnad.</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p style="text-align: center;">4 mkr/år</p>
---------------------------------------	---	---	--

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.

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.

Grunden för Framtidens stadsutveckling läggs genom följande insatser:

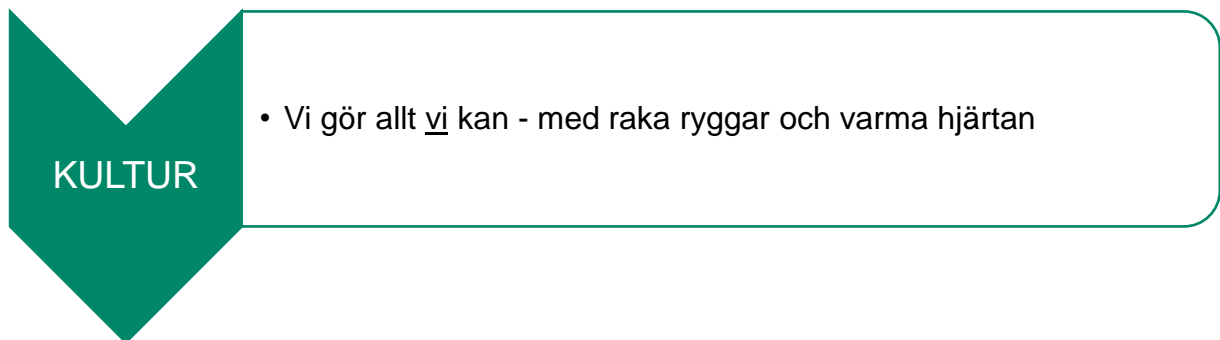
Insatser		Genomförande i Bergsjön	Bedömt tillkommande resursbehov
7,5 miljarder i beredskap för investeringar i nyproduktion och renovering	Vi gör omfattande investeringar i nyproduktion av hyresrätter och bostadsrätter/äganderätter och renovering.	Stort underhållsbehov i Bergsjön C hela bestånd, med stamrenovering, fönster, dörrar, tak och fasader, badrum och kök behöver åtgärdas. <i>Området Gärdsås totalrenoveras enligt plan fram till 2030.</i>	500 mkr.
Sveriges lägsta nyproduktionskostnader	Vi bygger bra bostäder till rimliga hyror genom att ha Sveriges lägsta produktionskostnader	-	-
Erbjudande om utbildning	Vi stimulerar utbildning genom information och stöd.	Fortsätter arbetet med att stimulera utbildning. Kompletterar med att stimulera för andelsägande.	2 mkr/år.
Social investeringsfond för framtidsgenerationen	Vi förbättrar förutsättningar för barn och ungdomar som bor hos oss genom aktiviteter före och efter skolan, sommarjobb och föräldrastöd.	Arbetar i samverkan för att möjliggöra och erbjuda främjande fritidsaktiviteter för barn och unga i området 365 dagar/år. Bemannad parklek. Utökad lov- och sommarjobbssatsning. Stötta skolan som arena för fritidsaktiviteter före och efter skoltid	15 mkr investeringskostnad samlingslokal inkl. lokalanpassning. + 4 mkr./år.

		<p>Stötta och samverka med socialtjänstens föräldrastödssatsning.</p> <p>Förvärv av befintlig samlingsbyggnad.</p>	
Jobblyft	<p>Vi erbjuder anställning till fler som bor hos oss och öppnar upp för småföretagande i vår lokaluthyrning och våra upphandlingar.</p>	<p>Lokal jobb- och sysselsättningssatsning.</p> <p>Stimulera skapandet av sociala företag och stötta utvecklingen av dessa.</p> <p>Stimulera till eget företagande och stötta det näringsliv som finns i området.</p> <p>Skapa coworking ytor för lokala företagare.</p> <p>Skapa en inkubatorsverksamhet.</p>	3 mkr/år.
Spjutspetsatsning	<p>Vi lockar fram innovation i och till våra utvecklingsområden genom att finansiera spjutspetsatsningar inom social och ekologisk hållbarhet och hälsa.</p>	<p>Skapar en hälsosatsning i området som är strategisk och långsiktig och samverkar med ett brett spektrum av aktörer i syfte att öka folkhälsan och måendet.</p> <p>Egen personal som folkhälsovetare/hälsocoach.</p> <p>Lokal för hälsofrämjande aktiviteter i området.</p>	4 mkr./år.

Metod

Vår metod beskriver hur vi ska arbeta för att genomföra strategi 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

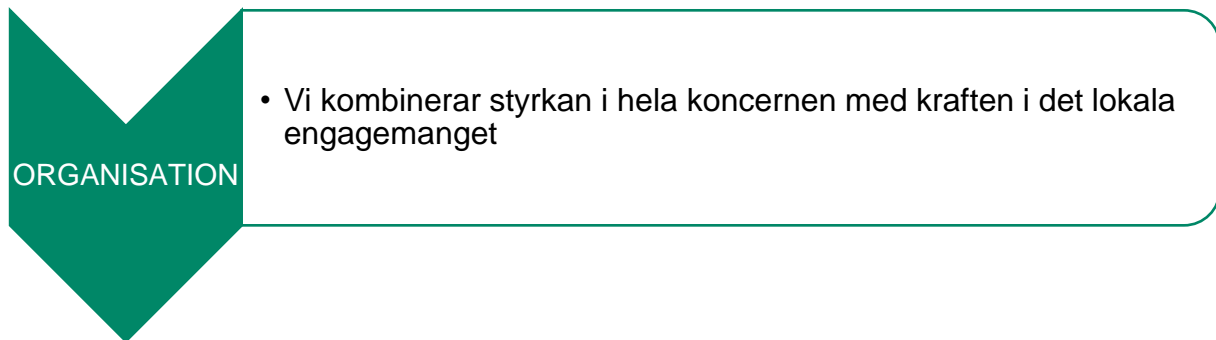


Att genomföra strategi för utvecklingsområde Bergsjön kräver en kultur i koncernen som möjliggör och plockar fram det bästa av ledare och medarbetare. Det krävs en kultur som hjälper oss att fokusera på att agera och lösa problem, tänka nytt, vara modiga och orka misslyckas emellanåt.

Familjebostäder bedriver arbetet med att bidra till att Bergsjön inte 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

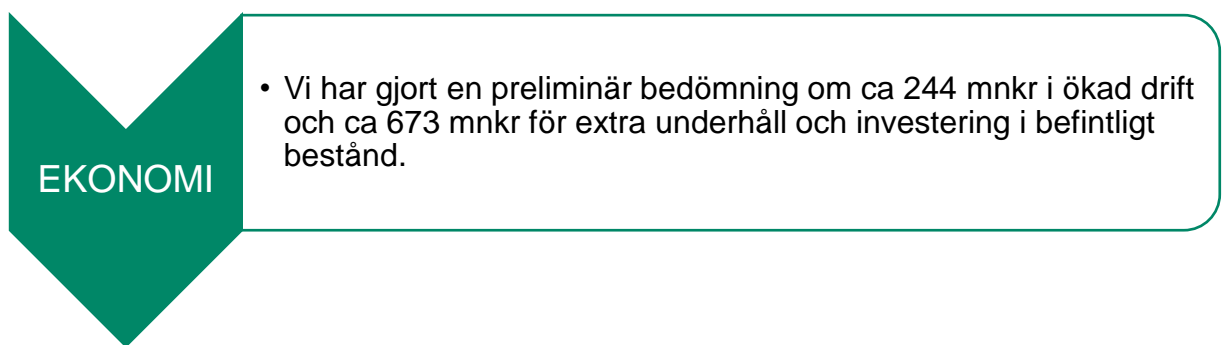


- Vi kombinerar styrkan i hela koncernen med kraften i det lokala engagemanget

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

Bolaget kommer komplettera förslag på organisation i ett senare skede enligt tidsplan från Framtidskoncernen.

Ekonomi



- Vi har gjort en preliminär bedömning om ca 244 mnkr i ökad drift och ca 673 mnkr för extra underhåll och investering i befintligt bestånd.

Genomförande av strategin för Bergsjön kräver omfattande resurser för att lyckas. Satsningen innebär både ökade driftskostnader för superförvaltning 2020-2025 och Framtidens stadsutveckling 2020-2030 samt ökat underhåll och investeringar inom befintligt bestånd inom ramen för Framtidens stadsutveckling.

Finansiering av de extra satsningarna på både drift och underhåll & investering sker genom bolagens kassaflöden. När koncernens affärsplan och budget är fastställd erhålls ett utrymme för området Bergsjön. Innan koncernens affärsplan och budget fastställs vägs frågan om organisering/styrning in i prövningen.

Tabellen nedan är en preliminär bedömning av tillkommande driftskostnader och extra underhåll och investeringar i befintligt bestånd som behöver genomföras för att bidra till att Bergsjön inte längre ska vara ett särskilt utsatt område år 2025.

Den ekonomiska bedömningen kommer behöva uppdateras årligen utifrån både koncernövergripande prioriteringar och prioriteringar inom bolaget.

Varje enskilt investeringsärende kommer prövas enligt gällande riktlinjer och tillkommande extra insatser inom ramen för strategin utifrån om de bedöms ha god effekt på målet att lyfta bort området från polisens lista för särskilt utsatta områden.

Preliminär bedömning

(mnkr)	Verkligt utfall 2019 (mnkr)	Bedömt marginalbehov per år 2020-2030 (mnkr)	Bedömt marginalbehov totalt 2020-2030 (mnkr)
Drift	96,6	24,4	244
Underhåll & investering i befintligt bestånd	166,7	67,3	673
Totalt	263,3	91,7	917

Styrkort

Uppföljning av strategier och mål 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. Styrkortet är uppbyggda så att det går att följa områdenas utveckling både samlat och enskilt över tid.

Risicanalys

Risicanalysen utgår från bolagets möjlighet att nå målen och strategierna för utvecklingsområde Bergsjön.

Risicanalysen beaktar eventuella negativa konsekvenser för bolaget och hyresgästerna utifrån bland annat ekonomi, förtroende, affärsmässighet och möjlighet till genomförande och måluppfyllelse.

Risicanalysen utgår från koncernens riskanalys för utvecklingsområden. Bolaget kan addera egna risker och ska göra en egen värdering av riskerna samt planera och beskriva åtgärder för att sänka risknivån vid behov.

För framtagande av riskanalys används samma metod som bolagen använder för framtagande av samlad riskbild i arbetet med intern styrning och kontroll. Riskerna bedöms utifrån sannolikhet och konsekvens på en skala 1-4, multipliceras och risknivån får ett värde mellan 1-16.

Risikvärde	Färg
1-4	Grön
5-11	Gul
12-16	Röd

Risk	Riskenivå	Riskbeskrivning	Åtgärder
Risk för finansiell påverkan på bolaget	HÖG	Risk för negativ påverkan på bolagets kassaflöde och kortsiktigt försämrad soliditet samt svårighet att uppnå avkastningskrav.	Dialog inom koncernen gällande kassaflödesmål och avkastningskrav. Arbeta med känslighetsanalys. Arbeta medvetet med prioritering inom bolaget.
Risk för förtroendeskada hos hyresgäster	MEDEL	Risk för att satsningen leder till minskat förtroende från hyresgästerna.	Tydlig information till hyresgäster gällande politiska mål och uppdrag. Belysa arbetet utifrån ett jämlikt Göteborgs perspektiv.
Risk för ifrågasättande av affärsmässighet	MEDEL	Risk för att satsningen ifrågasätts av hyresgäster eller andra aktörer utifrån om den är affärsmässigt motiverad.	Effektutvärdering är viktigt. Påvisa att det finns en affärsmässighet utifrån ett långsiktigt perspektiv i området.
Risk för påverkan av omvärldsförändringar	MEDEL	Risk för att möjligheten att nå målet försvåras av förändringar i omvärlden, exempelvis gällande utveckling i samhällsekonomi, arbetsmarknad, bostadsmarknad, migrationsmönster eller utveckling av kriminell verksamhet.	Bedriva arbetet med aktiv omvärldsbevakning med möjligheten att snabbt ställa om verksamheten utifrån behov. Samverka med områdesaktörer är centralt i arbetet.
Risk för förseningar i genomförande	HÖG	Risk för förseningar i genomförande på grund av fördröjningar i beslutsprocess eller prioritering av pandemihantering.	Arbetet byggs på en grund som kan fortlöpa trots förseningar i beslutsprocess eller prioritering av pandemi. Tydlig projektplan med aktiviteter och tidsplan som kan fortlöpa till stor del trots nämnda risker.
Risk för begränsningar i möjlighet till genomförande	LÅG	Risk för begränsningar i möjlighet till genomförande på grund av begränsningar i de verktyg bolaget har till förfogande.	Arbeta med systematisk riskbedömning i arbetets alla delar för att bedöma riskenivå samt hanteringsordning utifrån enskilda aktiviteter och planer.
Risk för brister i styrning	HÖG	Risk för att bolagets och koncernens styrning struktureras så bristfälligt att målet inte är möjligt att uppnå.	Arbeta med bred förankring av arbetet i bolaget. Skapa en robust genomförande organisation.
Risk för försämrad arbetsmiljö	HÖG	Risk för ökad stress och högre arbetsbelastning vid organisatoriska förändringar och ökade leveranskrav.	Arbeta med systematisk riskbedömning inför förändringar av verksamheter.
Risk för att andra områden får mindre resurser	HÖG	Vid prioritering av utsatta områden riskerar alla de andra områden att stå tillbaka vilket kan resultera i eftersatt underhåll, utökad otrygghet med social oro etc.	Skapa en helhetssyn i arbetet för att undvika att något område exkluderas från betydande insatser. Arbeta med systematisk riskbedömning inför verksamhetsförändringar.
Risk för brister i styrning och organisering	HÖG	Utmaning i att få med all personal i ett nytt förhållnings- och arbetssätt. Risk i att inte få en bra projektorganisation inom bolaget som skapar förutsättningar för god målpuppfyllelse.	Prioritera arbetet med att skapa en projektorganisation för att omhänderta Superförvaltning och framtidens stadsutveckling.

Risk i kommunikationen och förtroende	MEDEL	Utmaning i att få hyresgäster, allmänhet och övriga i att förstå vikten av satsningen och de prioriteringar som görs. Risk för målkonflikt mellan standardhöjning och hyressättning gentemot andra områden.	Tydlig information till hyresgäster gällande politiska mål och uppdrag. Belysa arbetet utifrån ett jämlikt Göteborgs perspektiv.
Organisering	HÖG	Risk att processen kring arbetstider på lördagar och söndagar blir svår att få med medarbetarna.	Skapa förutsättningar för dialog, riskbedömning och samverkan inför kommande verksamhetsförändringar.