

Strategi för utvecklingsområde Tynnered 2020 - 2030



Inledning

Syfte

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

Bakgrund

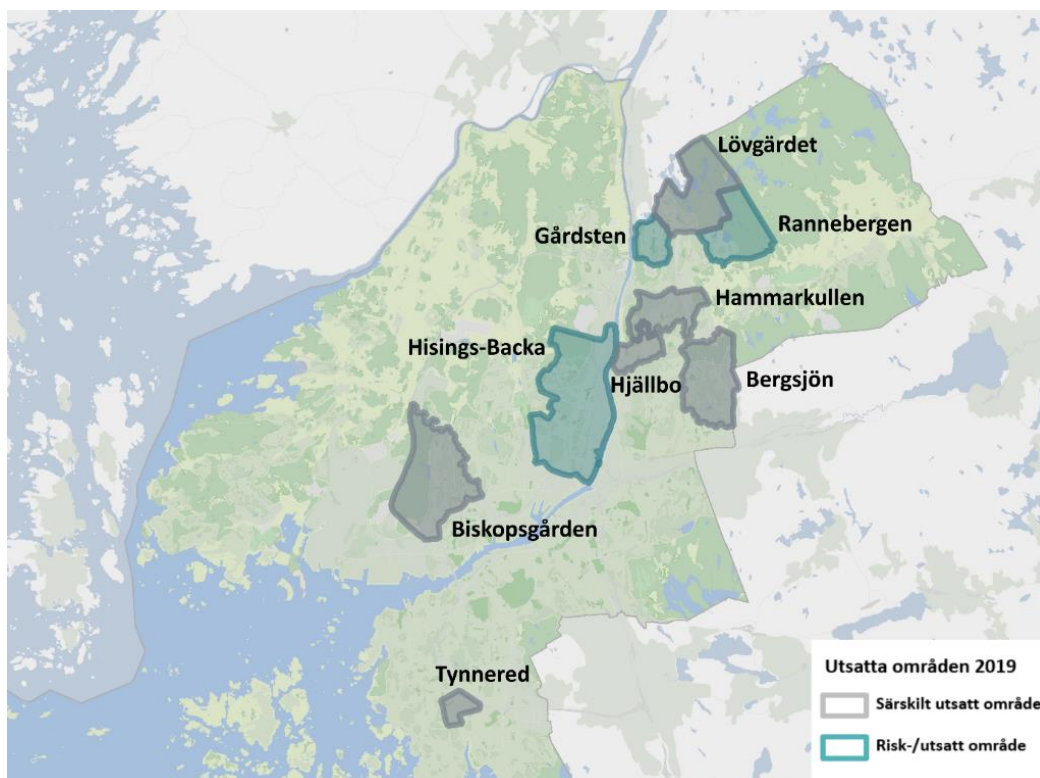
Kommunfullmäktige beslutade i budget för 2020 att ambitionen är att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2025. Framtidenkoncernen har getts en viktig roll att fylla för att staden ska nå målet. *Vi ska bidra till att det inte finns några särskilt utsatta 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 Tynnered = ett särskilt utsatt område

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.



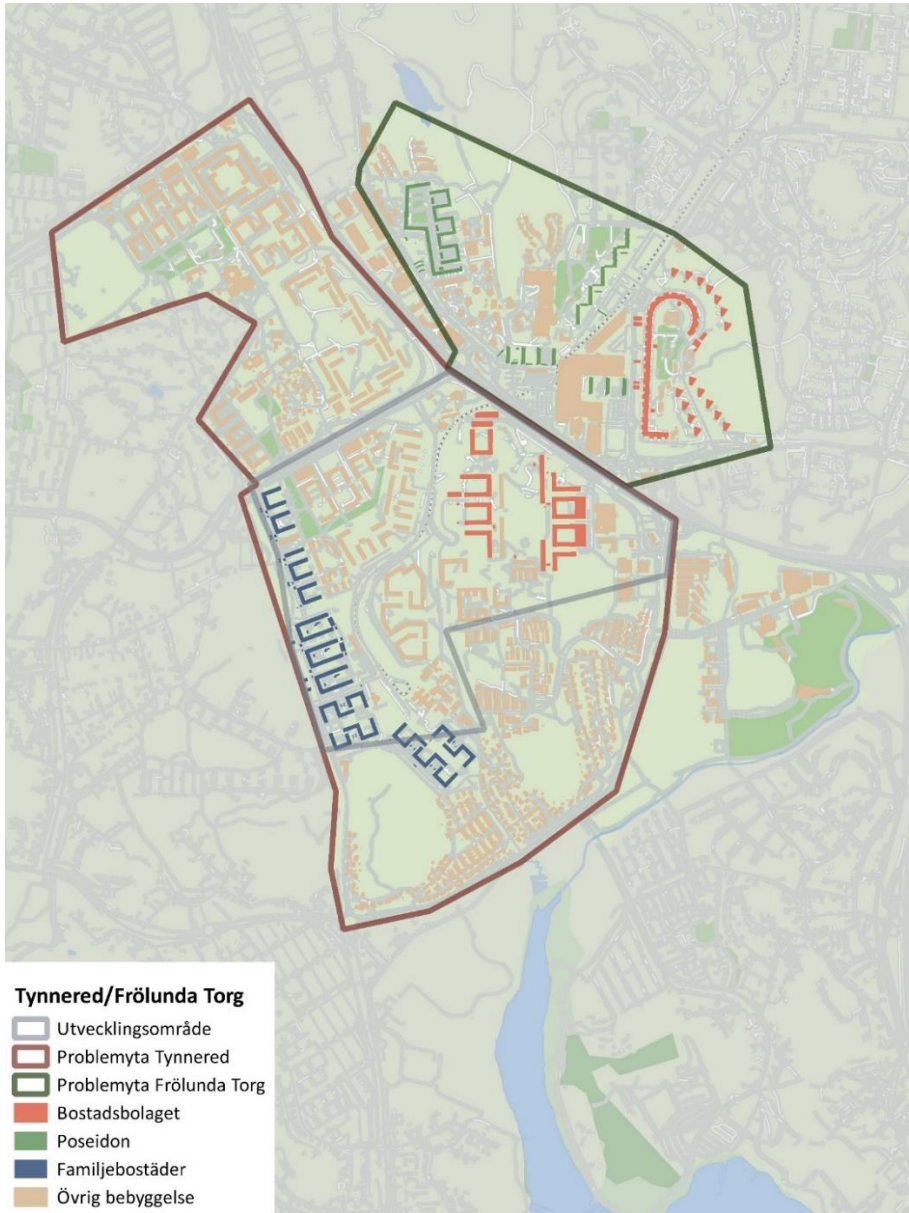
De särskilt utsatta områdena i Göteborg är områden som i olika utsträckning präglas av låga inkomster, låg förvärvsfrekvens, utbredd barnfattigdom och generellt låga skolresultat. I kombination med en högre utsatthet för brott och en upplevd otrygghet är förutsättningarna för utveckling i positiv riktning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

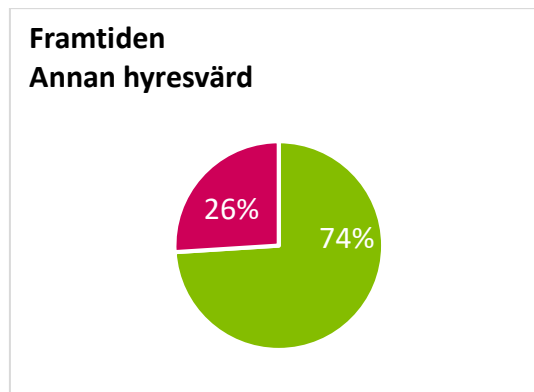
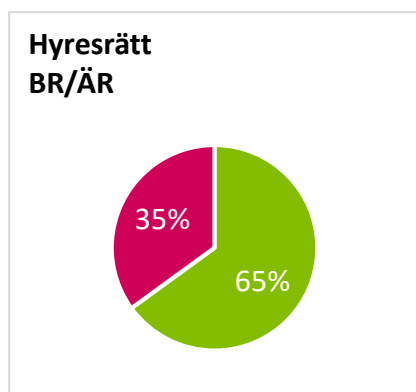
Samtidigt finns det faktorer som talar för att områdena kan utvecklas åt rätt håll. Ett exempel är att det i samtliga särskilt utsatta områden i Göteborg finns en stark allmännytta på plats. Det innebär att Familjebostäders agerande kan ha stor påverkan på utvecklingen i Tynnered.

Det är också Familjebostäders bedömning att Tynnered 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

Tynnered





Områdesfakta

Folkmängd, 2019	11 481
Förvärvsarbetande, 2017	70%
Medelinkomst (kr), 2017	242 327
Öppet arbetslösa, 2018	8%
Antal personer med försörjningsstöd, 2017	796
Andel barn 0-17 år med Låg ekonomisk standard, 2018	%
Andel som uppnått kunskapskraven i alla ämnen (per skola), 2018/19	38,9% - 78,8%
Planerad nyproduktion (antal bostäder), 2019-2028	245
<ul style="list-style-type: none"> Hyresrätter Bostadsbolaget 	91
<ul style="list-style-type: none"> Hyresrätter Familjebostäder 	154

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 Tynnered, pekar också på att vi har förutsättningar för att lyckas.

Tynnered kom med på polisens lista med särskilt utsatta områden i Göteborg 2017. Området har varit problematiskt ur brottssynpunkt och haft en mycket låg socioekonomisk status sedan många år tillbaka.

Familjebostäder äger och förvaltar drygt 1700 lägenheter i Tynnered. I dagsläget lever förvaltningen i inte upp till något av kriterierna som ställs på Superförvaltning. Utöver ordinarie förvaltning så är en kommunikatör anställd i distriktet där Tynnered ingår.

Familjebostäder i Tynnered har tidigare tagit fram ett arbetsmaterial till en utvecklingsplan och ett åtgärdsprogram för att tydliggöra vilka behov som finns. I Åtgärdsprogrammet finns nuläge och analys / problemställning beskrivet inom social-, gestaltning, tekniskt, miljö- och ekonomisk aspekt. Rapporten är bland annat tänkt som stöd vid beslut om renovering.

För att leda Tynnered mot ett mer socialt hållbart område har Familjebostäder och staden samverkat med andra aktörer runt om Opaltorget. Målet är en stadsplanering som bidrar till att förbättra livsvillkor och hälsa för de boende i området, detta bland annat genom upprustning och nybyggnation. Familjebostäders bidrag är nyproduktion av 154 nya hyreslägenheter med trygghetslägenheter och boende med särskilt stöd.

Sedan hösten 2018 har Familjebostäder i Tynnered ett samarbete med Stena Fastigheter, Bostadsbolaget, Stadsdelen och Hyresgästföreningen i Tynnered som heter Tillsammans för Tynnered. Förhoppningen har varit att stärka de boendes egna röster och engagemang för att leda till bättre trygghet och samverkan mellan grannar. Samarbetet har ännu inte gett ett tillfredsställande resultat vilket till största delen beror på att organisationen har haft svårt att sätta sig. De nya kontakterna med kringliggande fastighetsägare bådär dock gott för framtiden.

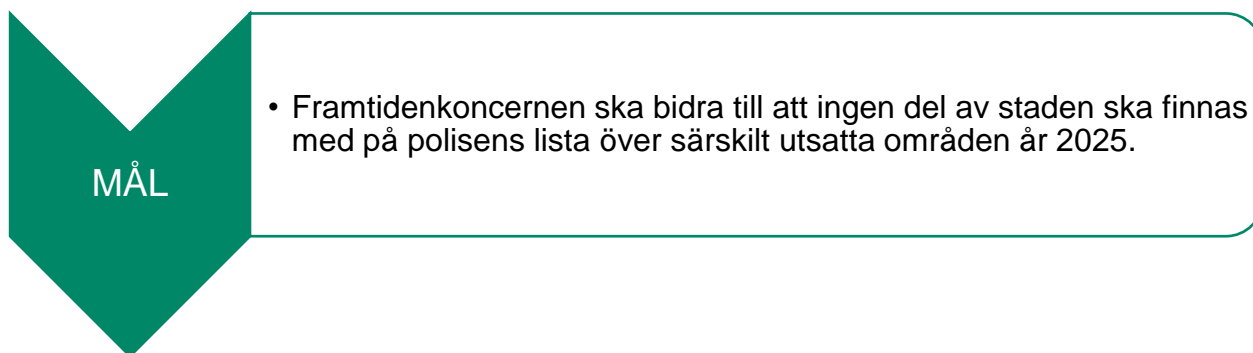
Strategi

Strategin omfattar åren 2020-2030 och innehåller åtgärder som koncernen har rådighet över och - Familjebostädens bedömning är att planen möjliggör att Tynnered 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

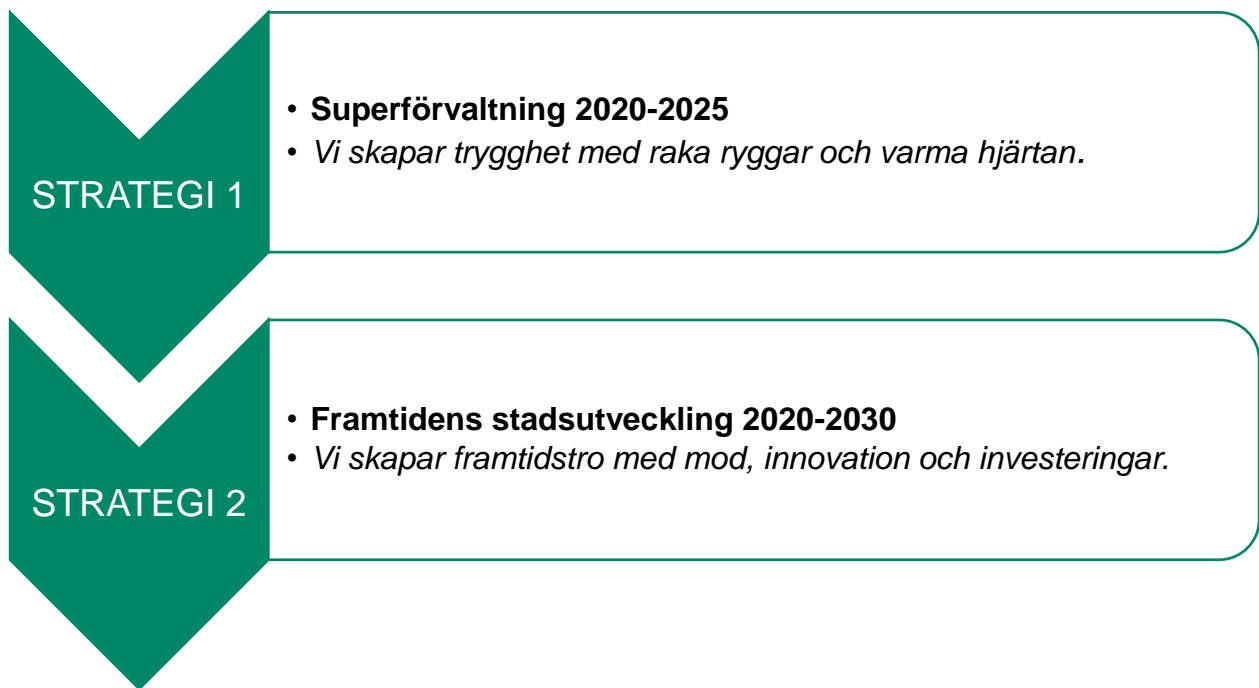
Det övergripande målet för samtliga Framtidenkoncernens utvecklingsområden är:



Det innebär att arbetet i Tynnered ska bedrivas så att Tynnered 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 Tynnered.



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 Tynnered 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 Tynnered	Bedömt tillkommande resursbehov
Trygghetsssäkrade fastigheter	Vi inventerar våra fastigheter utifrån trygghetsperspektiv och vidtar åtgärder för att uppnå trygghetsssäkrade fastigheter. Åtgärder kan innefatta belysning, lås, utformning av källarutrymmen med mera.	Trygghetscertifierar hela beståndet enligt framtagen koncerngemensam modell. Åtgärder enligt separat handlingsplan	125 mkr.
Lokal närvaro 7 dagar/vecka	Vi har ett kontor i området och finns på plats med egen personal sju dagar i veckan.	Skapa ett områdeskontor i markplan Almahuset. Skapa ett aktivitetshus ihop med kontor. Utökad bemanning med 2 tjänster med inriktning rent, snyggt och tryggt. Bemannad kundmottagning hela dagen, kvällsöppet 1 kväll/vecka.	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.	Fortsätta med och utveckla trygghetsvandringarna. Trygghetsmätningar via enkäter. Digital karta för att visualisera trygghetsvärden. Kartlägga behov av boinflytandebudget/medborgarbudget. Aktivt söka samarbete med övriga aktörer i Trygg-i samverkan.	2,25 mkr/år
Trygghetsvärdar	Vi har trygghetsvärdar på plats under kvällar och helger.	Starta trygghetsgrupp och samverka med andra fastighetsägare i området. Rekrytering utvecklingsledare.	6 mkr/år
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.	Starta upp BID i Tynnered. Ta bort insynsskyddade miljöer.	2 mkr./år.

		<p>Byt ut och förstärk utebelysning på mörka platser.</p> <p>Utöka personalens förståelse för hur olika myndigheter och partners jobbar, Polisen, mobila teamet, uppsökande verksamhet, kvinnojouren, Störningsjouren m.m. Vi ska synliggöra och påtala oegentligheter/Kriminella verksamheter.</p> <p>Samtidigt ge våra kunder kunskapen och modet att anmäla/påtala/synliggöra.</p> <p>Dialogkoncept enligt gemensam standard. Arbeta med att ändra attityder i området.</p> <p>Intensifiera samverkan med Polis i syfte att förhindra kriminell verksamhet.</p>	
Riktiga hyresförhållanden i alla våra lägenheter	Vi arbetar systematiskt med riktiga hyresförhållanden så att vi uppnår det i alla våra lägenheter.	<p>Arbeta för att möjliggöra samkörning av uppgifter i systerbolagen.</p> <p>Utökad personalresurs från Störningsjouren alternativt egen resurs.</p> <p>Kontrollera löpande samtliga lägenheter enligt plan.</p>	1 mkr/år
24h-åtgärd av skadegörelse och klotter	Vi åtgärdar skadegörelse och klotter inom 24 timmar.	<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>Sjösätta en digital systematisk rapportering, ex streckkodläsare för rondering.</p>	1 mkr/år
	Vi arbetar tillsammans med våra hyresgäster för att uppnå en sophantering utan nedskräpning.	Om- och nybyggnation av samtliga miljörum. Komplettera med fler moloker.	2 mkr./år.

Sophantering utan nedskräpning		Attitydförändrande arbete hos hyresgäster genom arbete genom BoBra skola och nudgingprojekt.	15 mkr. Investering i miljörum, moloker.
--------------------------------	--	--	--

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:

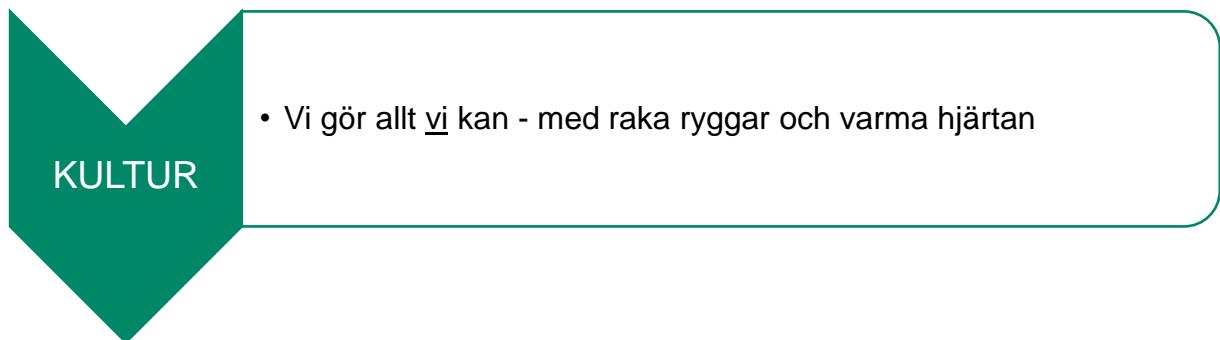
Insatser		Genomförande i Tynnered	Bedömt tillkommande resursbehov
7,5 miljarder i beredskap för investeringar i nyproduktion och renovering	Vi gör omfattande investeringar i nyproduktion av hyresrätter och bostadsrätter/äganderätter och renovering.	<p>Stort behov av att se över avloppstammar och dagvattenledningar hela vägen fram till stadens nät.</p> <p>Stort underhållsbehov; ex fönster, dörrar, tak och fasader, badrum och kök behöver åtgärdas. (ROT) på röda och därefter vita.</p> <p>Med större personalstyrka blir behovet av nytt områdeskontor stort. Förvärva hela fastigheten där Alma livs ligger och konvertera nuvarande kontor till lägenheter.</p> <p>Se även föregående områden för superförvaltning</p>	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.	Området bedöms inte vara ett fokusområde i Tynnered på grund av tillräcklig andel äganderätter.	-
Social investeringsfond för framtidsgenerationen	Vi förbättrar förutsättningar för barn och ungdomar som bor hos oss genom aktiviteter före och efter skolan, sommarjobb och föräldrastöd.	<p>Behovet att ha en plats att gå till är stort, läxhjälp, fritidsgård, aktivitetsgård, bemannad parklek.</p> <p>Behov av mycket samverkan med övriga aktörer och föreningar viktigt. Här kommer också behovet av en stor samlad lokal fram.</p> <p>Goda förebilder lyfts fram.</p>	2 mkr./år

<p>Jobblyft</p>	<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>2 mkr/år</p>
<p>Spjutspetsatsning</p>	<p>Vi lockar fram innovation i och till våra utvecklingsområden genom att finansiera spjutspetsatsningar inom social och ekologisk hållbarhet och hälsa.</p>	<p>Hälsocoach och en person som kopplar våra hyresgäster till de olika (idrotts) föreningarna.</p> <p>Skapa hälsostuga med gym. En stor hälsosatsning i hela området.</p> <p>Ytterligare behov av lokalyta för aktiviteter, förslag att förvärva Almalivs-huset.</p>	<p>2,5 mkr/år</p> <p>17 mkr förvärv och lokalanpassning av samlingslokal</p>

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

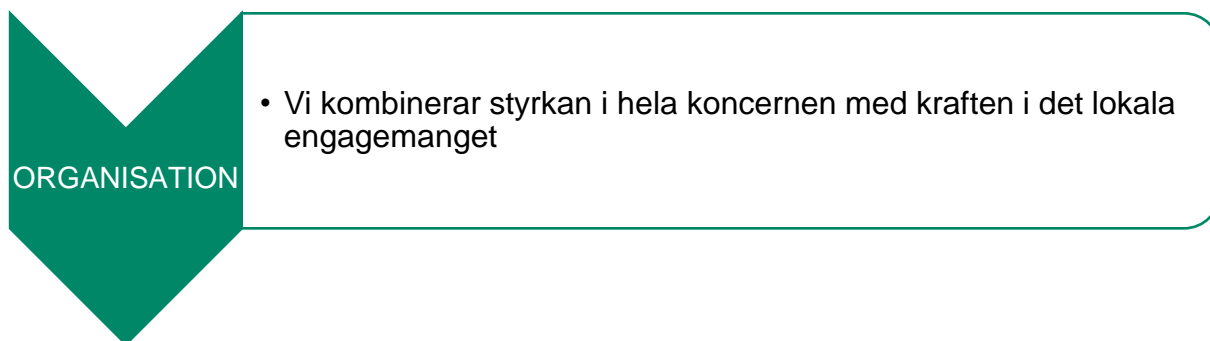


Att genomföra strategi för utvecklingsområde Tynnered kräver en kultur i koncernen som möjliggör och plockar fram det bästa av ledare och medarbetare. Det krävs en kultur som hjälper oss att fokusera på att agera och lösa problem, tänka nytt, vara modiga och orka misslyckas emellanåt.

Familjebostäder bedriver arbetet med att bidra till att Tynnered 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

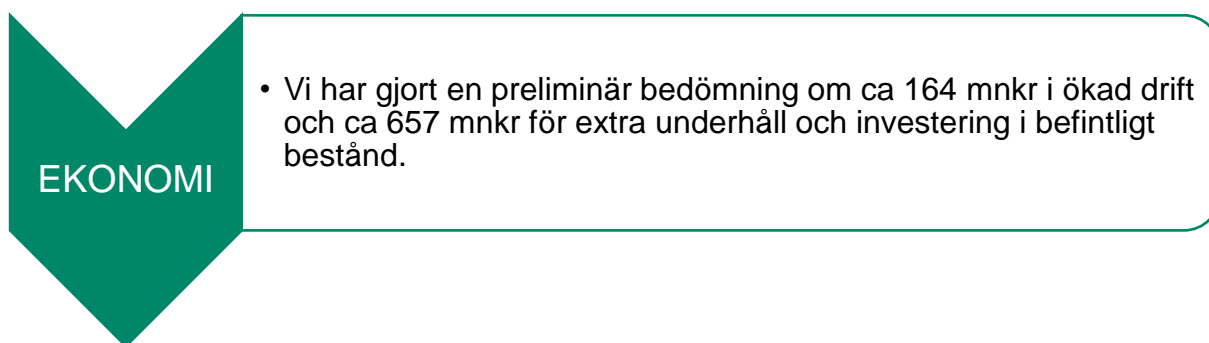
Organisation



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



Genomförande av strategin för Tynnered 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 Tynnered. 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 Tynnered 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	50,1	16,4	164
Underhåll & investering i befintligt bestånd	55,1	65,7	657
Totalt	105,2	82,1	821

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.

Risikanalyt

Risikanalyt utgår från bolagets möjlighet att nå målen och strategierna för utvecklingsområde Tynnered.

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

Risikanalyt utgår från koncernens riskanalyt 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 riskanalyt 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 affärsmässig 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 målluppfyllelse.	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.