

Styrelsehandling nr 9

Datum 2020-09-14

Diarienummer PO2020-0047

Handläggare:

Ulf Lindén

Telefon: 031-332 11 60

E-post: ulf.linden@poseidon.goteborg.se

Lokala strategier för utvecklingsområden

Förslag till beslut

Styrelsen för Bostads AB Poseidon:

1. Att fastställa förslag till lokala strategier för utvecklingsområden.
2. Att detta beslut ersätter tidigare ”Strategi för utveckling av Hjällbo” beslutad på styrelsemöte 2018-06-14 samt hemställa ärendet vidare till Förvaltnings AB Framtidens styrelse

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 polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025”. Framtidens strategi för utvecklingsområden är det styrande dokumentet för koncernens utvecklingsområden och innehåller de åtgärder som koncernen har rådighet över för att målet ska nås. Strategin omfattar åren 2020-2030.

De lokala strategierna för utvecklingsområdena omfattar det arbete som ska utföras i Poseidons utvecklingsområden – vilket innebär de områden som polisen betraktar som särskilt utsatta – i nuläget; Biskopsgården, Hjällbo och Lövgärdet. Samt det arbete som ska bedrivas för att inte något annat område ska flyttas upp till särskilt utsatt, för Poseidons del Frölunda torg.

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 den 2020-09-01 och 2020-09-03.

Bilagor

1. Strategier för utvecklingsområde Biskopsgården 2020-2030
2. Strategier för utvecklingsområde Hjällbo 2020-2030
3. Strategier för utvecklingsområde Lövgärdet 2020-2030
4. Strategier för utvecklingsområde Frölunda torg 2020-2030
5. Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden
6. Styrelsehandling 2018-06-14 Strategi för utveckling av Hjällbo
7. Protokoll Poseidons styrelsemöte 2018-06-14

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 Framtidens affärsplan för 2020-2022 och Poseidons verksamhetsplan 2020 och 2021 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 lokala strategier avser Poseidons arbete för att nå målet i våra utvecklingsområden och innehåller åtgärder som Poseidon har rådighet över.

Beskrivning av ärendet

Framtidens strategi för utvecklingsområden är det övergripande styrande dokumentet för koncernens utvecklingsområden och omfattar åren 2020-2030. 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.

De lokala strategierna omfattar det arbete som ska utföras i Poseidons utvecklingsområden – vilket innebär de områden som polisen betraktar som särskilt utsatta – i nuläget; Biskopsgården, Hjällbo och Lövgärdet. Samt det arbete som ska bedrivas för att inte något annat område ska flyttas upp till särskilt utsatt, för Poseidons del Frölunda torg.

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 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. Framtidskoncernens 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.

De lokala strategierna beskriver det arbete som ska genomföras i våra respektive utvecklingsområden.

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 målträsklarna 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.

Datum

Underskrift

Namnförtydligande

.....

Lena Molund Tunborn

Vd

.....

Ulf Lindén

Chef Förvaltningsutveckling