

# Strategi för utvecklingsområde Hjällbo 2020-2030



# Inledning

## Syfte

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

## Bakgrund

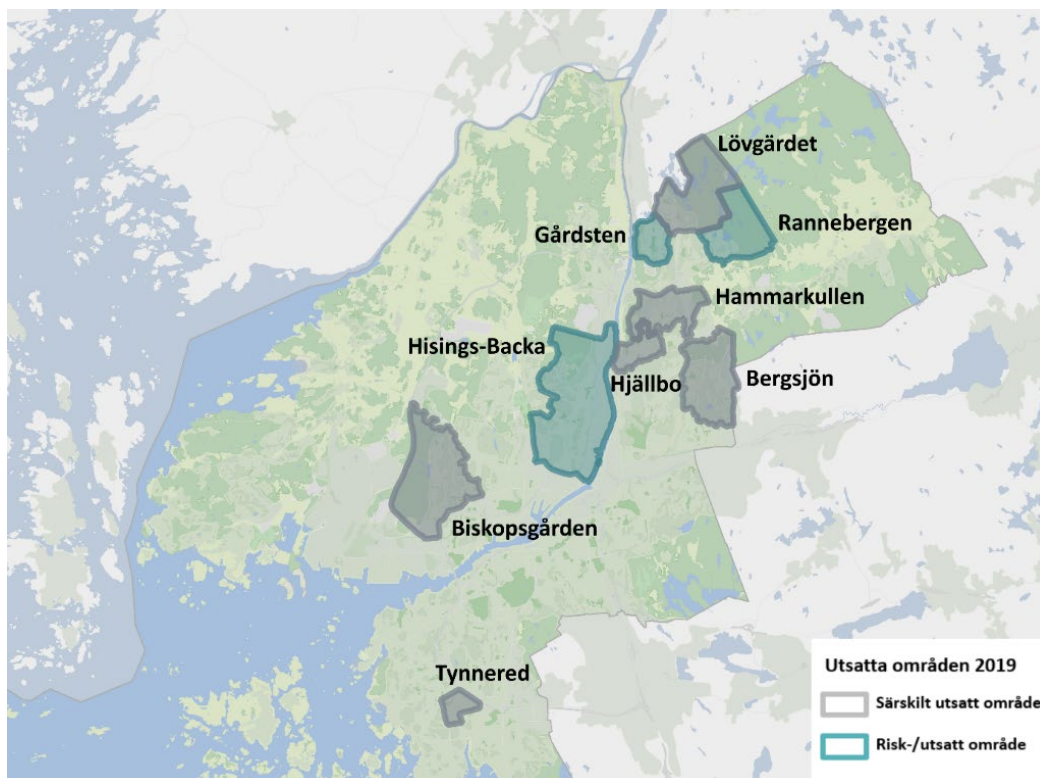
Kommunfullmäktige beslutade i budget för 2020 att ambitionen är att ingen del av staden ska finnas kvar på polisens lista över särskilt utsatta områden 2025. Framtidenkoncernen har getts en viktig roll att fylla för att staden ska nå målet. *Vi ska bidra till att det inte finns några särskilt utsatta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

# Hjällbo = 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.<sup>1</sup>

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 Poseidons agerande kan ha stor påverkan på utvecklingen i Hjällbo.

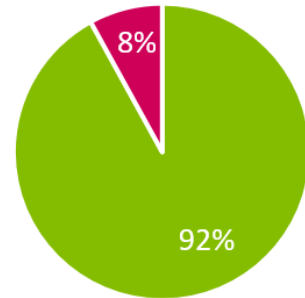
Det är också Poseidons bedömning att Hjällbo rymmer en stor utvecklingspotential – både för våra hyresgäster och för oss som fastighetsägare.

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

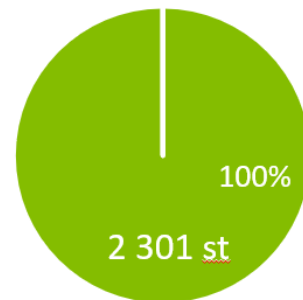


# Hjällbo

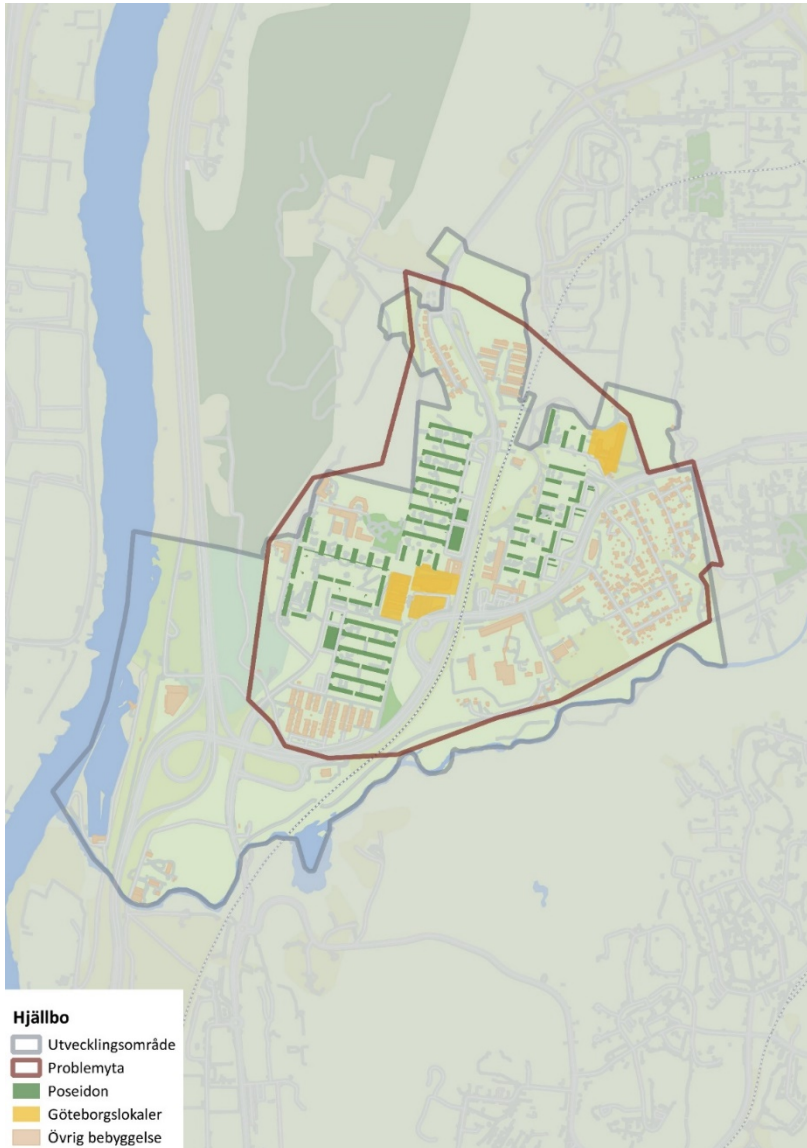
2 523 bostäder



■ Hyresrätt  
■ BR/ÄR



■ Framtiden  
■ Annan hyresvärd



## Områdesfakta

Folkmängd, 2019	7 731
Förvärvsarbetande, 2017	60,1%
Medelinkomst (kr), 2017	189 499
Öppet arbetslösa, 2018	12,8%
Antal personer med försörjningsstöd, 2017	617
Andel barn 0-17 år med Låg ekonomisk standard, 2018	63%
Andel som uppnått kunskapskraven i alla ämnen (avser läsåret 2019-2020)	
Bergsgårdsskolan	36,6%
Hjällboskolan	37,3%
Planerad nyproduktion (antal bostäder), 2019-2028	Bedömning 800
• Varav bostadsrätter och egnahem	Bedömning 600
• Varav hyresrätter	Bedömning 100
• Varav boendeform ej klart	Studentbostäder
	Bedömning 100

# 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 Hjällbo pekar också på att vi har förutsättningar för att lyckas.

## En tillbakablick

Den 8 november 2018 antog styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden ”Strategi för utveckling av Hjällbo”. Målsättningen med strategin är följande:

”I det långa perspektivet är målet att såväl Hjällbobor som göteborgare i gemen, ska uppleva Hjällbo som en integrerad del av Göteborg. Det innebär att livet i Hjällbo, ska svara mot de kvaliteter som då finns i Göteborg som helhet.”

Den beslutade strategin tar fasta på fyra samverkande områden där kraftfulla åtgärder måste genomföras för att strategin ska lyckas.

### **Renovering av det befintliga lägenhetsbeståndet.**

Under en 20-årsperiod omfattas samtliga 2300 lägenheter i Hjällbo

### **Ombildning av lägenheter från hyresrätt till bostadsrätt.**

Utifrån de boendes önskemål och med spridning i området, eftersträvar vi att 10-20 % av lägenheterna ombildas till bostadsrätt.

### **Nyproduktion av 2035 bostäder till år 2035.**

I kombination med ombildning skapas blandade boendeformer inom olika prisintervall.

Vid nyproduktion prioriteras bostadsrätt och egnahem.

### **Förbättrad boende- och samhällsservice**

Trygghet, bättre skolor och ökad sysselsättning är grunden för att Hjällbo ska kunna attrahera nya aktörer och bostadskonsumenter.

Satsningen enligt ovan kräver samverkan både med boende i våra Hjällbo och med andra aktörer såväl kommuninternt som externt.

Målmedveten, tydlig och öppen kommunikation är en självklarhet.

Sedan strategin beslutades har ett stort antal initiativ tagits inom alla fyra områden. Nedan följer några exempel:

- Hyresgästdialog för renovering av Hjällbo Lillgata
- Beslut om att konvertera lokaler till 24 lägenheter på Skolspåret.
- Strategisk plan för renovering pågår
- Strukturplan för nyproduktion är färdigställd.
- Detaljplan för nyproduktion vid Sandspåret pågår,
- En parkeringsutredning för hela Hjällbo är genomförd.
- Förberedelser för ombildning till bostadsrätt pågår.
- Trygghetsgruppen har etablerats och utökas
- Kameraövervakning i vissa trapphus
- Nytt låssystem för bommar
- Tydligare skyltning
- Förstärkt organisation för Yalla Hjällbo (sysselsättning för kvinnor)
- Ett IOP med fokus på insatser i Hjällbo och Lövgärdet har etablerats
- Mötesplats Hjällbo öppnar under hösten 2020
- Ett flertal fritidsaktiviteter för barn
- En projektlokal ”Framtidens Hjällbo” har etablerats vid torget
- Sajten ”IHjällbo” har etablerats
- Samverkan med välrenommerade entreprenörer och fastighetsbolag

## Erfarenheter

Med goda avsikter har Hjällbo genom åren varit föremål för ett flertal ”satsningar”. Resultaten har dock uteblivit och såväl de boende som personal kan därför med fog ha en viss misstänksamhet mot föreliggande satsning. För att skapa trovärdighet är det därför av största vikt att vi kan visa på konkreta resultat av våra ambitioner. Vi måste göra bra saker och kommunicera detta såväl internt som externt. En tydlig, öppen och ärlig kommunikation skapar förtroende. Motsatsen skapar misstänksamhet och ryktesspridning.

Vi är beroende av andra och för att nå framgång krävs samverkan. I Hjällbo förekommer viss samverkan på operativ nivå. Genom avvecklingen av stadsdelarna är det angeläget att få till konstellationer för samverkan på strategisk nivå med de nya förvaltningar som har skapats. Detta är en utmaning och det kan ta tid innan förvaltningarna prioriterar Hjällbo i samma utsträckning som vi gör. Därför är det bra att i första hand satsa på de åtgärder som vi har rådighet över.

Även om att det finns ett visst föreningsliv i Hjällbo är det få boende som i organiserad form verkar för ett bättre Hjällbo. Det är svårt att få till en dialog med de boende. Den naturliga parten, Hyresgästföreningen, har mycket begränsad verksamhet och medlemsandelen är betydligt lägre i Hjällbo än i övriga regionen. Poseidon och Hyresgästföreningen, driver tillsammans ett projekt för ökat engagemang från de boende. Hittills har inte detta varit särskilt framgångsrikt och vi bör via våra gårdsföreningar och andra vägar få igång en regelbunden dialog med de boende i Hjällbo.

I Hjällbo finns det många barn och även om vi inte kan se någon utpräglad trångboddhet så behövs kompletterande utrymmen för barnens lek, läsläsning och fritidsaktiviteter. Vi måste därför skapa goda

miljöer och aktiviteter för den tid som inte barnen är hemma, i förskolan, skolan eller på fritids. Under sommaren har i samverkan med andra satsat på organiserad idrott för pojkar och flickor. Denna satsning måste fortsätta och breddas för att så många barn som möjligt aktiveras under vuxen ledning.

Sysselsättningsgraden är i Hjällbo lägre än i övriga staden. Många kvinnor har inte arbete och har därför heller inte samma förutsättningar för integration, för det svenska språket eller för att känna den trygghet och stolthet det innebär att ha ett eget arbete. Yalla Hjällbo är en ideell förening som har skapats och drivs av Poseidon tillsammans med ABF och Arabiskt Bokstavs Centrum (ABC). Huvudsyftet med Yalla Hjällbo, är att anställa och skapa arbete för i första hand långtidsarbetslösa kvinnor från Hjällbo. Inriktningen är arbete inom städ, sömnad och matlagning. För närvarande har Yalla Hjällbo ett sömnadsuppdrag för HM i Nordstan samt ett städuppdrag och vi satsar nu på att få fler städuppdrag.

Vår satsning för nya bostäder och utveckling i Hjällbo sker i nära samverkan med de externa parterna HSB, Riksbyggen och Skanska/Boklok. En avsiktsförklaring med dessa tre samt med SDF Angered, Johanneberg Science Park, Göteborgslokaler, Egnahemsbolaget samt Framtiden och Poseidon undertecknades under våren 2018. Målsättningen är att avsiktsförklaringen, under hösten, ska följas av ett samverkansavtal. Samverkansavtalet omfattar bland annat utfästelser från parterna att bidra till ett tryggare Hjällbo med bättre skola och fler i arbete. Det är angeläget att de externa parterna snarast får etablera sig som en positiv samhällskraft i Hjällbo.

”I det långa perspektivet är målet att såväl Hjällbobor som göteborgare i gemen, ska uppleva Hjällbo som en integrerad del av Göteborg”. Detta innebär inte att befolkningen i Hjällbo ska spegla snittet i Göteborg. Vi ska dock se till att fastigheterna sköts på ett sätt som gör att de som bor i Hjällbo känner stolthet. Vi håller borta klotter, nedskräpning, trasiga lampor, skrotbilar ogräsbevuxna rabatter och annat som bekräftar fördomar om Hjällbo.

Hjällbo, som ibland benämns som ”Porten till Angered” har ett väldigt bra geografiskt läge med tre spårvagnslinjer och en hållplats 12 minuter från Centralen. Hjällbo Centrum ligger kloss an spårvagnshållplatsen och även centralt i Hjällbo. Göteborgslokaler har påbörjat en utredning för att skapa ett tryggare och mer lättillgängligt centrum. Sammantaget innebär detta att Hjällbo har goda förutsättningar för att attrahera studentboende, utbildning, småföretagande och handel. Under hösten bör vi ta initiativ för att gynna en sådan utveckling

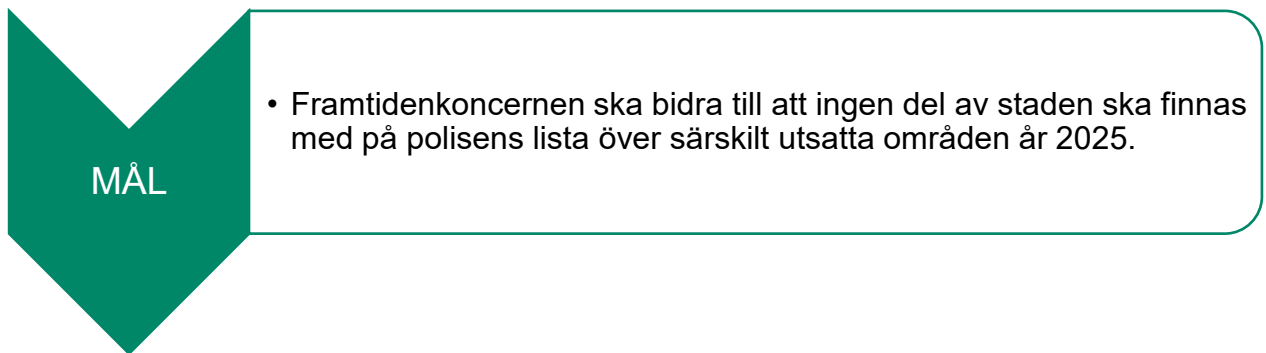
# Strategi

Strategin omfattar åren 2020-2030 och innehåller åtgärder som koncernen har rådighet över och Poseidons bedömning är att planen möjliggör att Hjällbo 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:

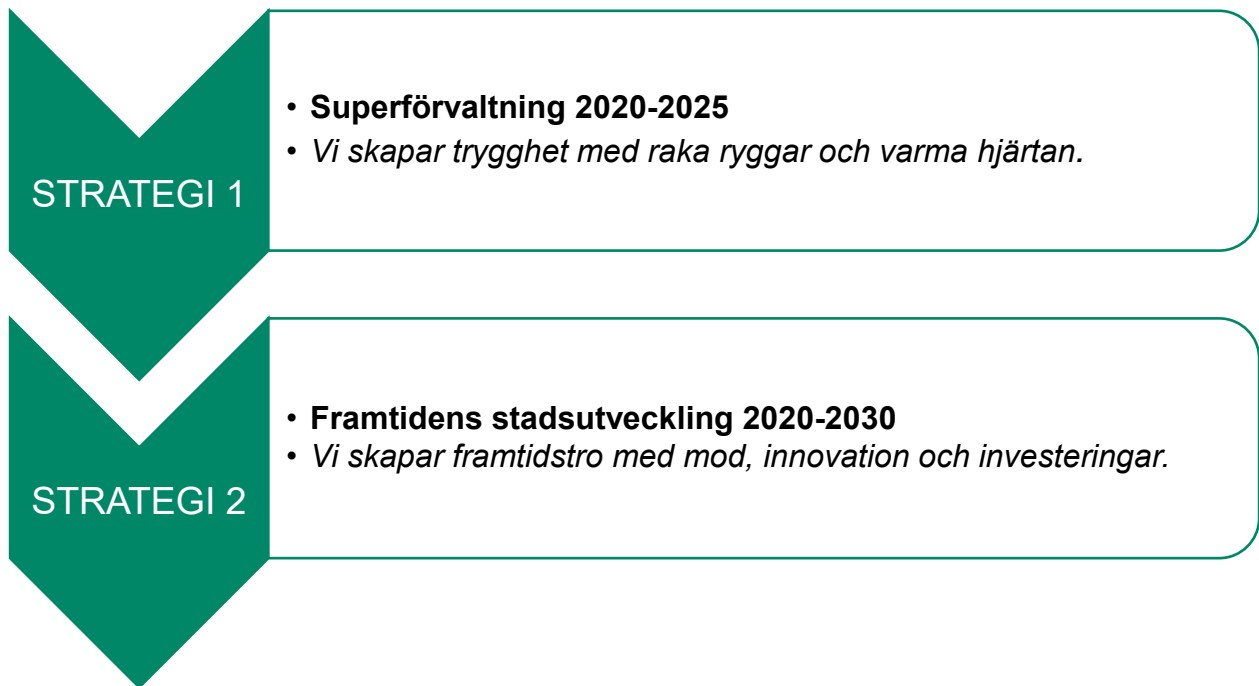


Det innebär att arbetet i Hjällbo ska bedrivas så att Hjällbo ska flyttas ner från särskilt utsatt område. Samtidigt som inget annat område flyttas upp till särskilt utsatt område.

## 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 Hjällbo.





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 Hjällbo 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 Hjällbo	Bedömt tillkommande resursbehov
<b>Trygghetssäkrade fastigheter</b>	Vi inventerar våra fastigheter utifrån trygghetsperspektiv och vidtar åtgärder för att uppnå trygghetssäkrade fastigheter. Åtgärder kan innefatta belysning, lås, utformning av källarutrymmen med mera.	Basåtgärder trygg boendemiljö <i>Åtgärder av entréer, trapphus, källare, lägenhetsförråd, tvättstugor, miljöhus, cykel- och barnvagnsrum, utemiljö samt parkeringar och parkeringshus</i> Samt övrigt som kopplas till trygghetssäkrade fastigheter	83,5 Mkr
<b>Lokal närvaro 7 dagar/vecka</b>	Vi har ett kontor i området och finns på plats med egen personal sju dagar i veckan.	Feriearbetare på lov och helger Personal på helger  Organisation och rutiner med avseende på kundmöten anpassat till ny strategi.	3,5 Mkr/ år
<b>Trygghetsdialoger</b>	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.	Trygghetsbesiktningar Gårdsföreningar, föreningshotell, trygghetsboende Kommunikation Utvecklingschef, Utvecklingsledare	3,8 Mkr/år
<b>Trygghetsvärdar</b>	Vi har trygghetsvärdar på plats under kvällar och helger.	Befintliga samt utökning från 4 till 7 dagar per vecka	7 Mkr/år
<b>Nolltolerans mot kriminell verksamhet</b>	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.	Utbildning och handlingsplan kopplat till hot, våld och kriminalitet Bevakning ökas	1,1 Mkr/år
<b>Riktiga hyresförhållanden i alla våra lägenheter</b>	Vi arbetar systematiskt med riktiga hyresförhållanden så att vi uppnår det i alla våra lägenheter.	Rutin att kontrollera 100 lgh per vecka Det vi hittar lämnas till Störningsjouren för vidare utredning. Vid uthyrning prioriteras 80 procent av lägenheterna för förvärvsinkomsttagare.	0,5 Mkr/år
<b>24h-åtgärd av skadegörelse och klotter</b>	Vi åtgärdar skadegörelse och klotter inom 24 timmar.	Gör om klotteravtal som anpassas efter ny inriktning Daglig rondering för att hitta skador. Snabbare insatser	1 Mkr/år
<b>Sophantering utan nedskräpning</b>	Vi arbetar tillsammans med våra hyresgäster för att uppnå en sophantering utan nedskräpning.	16 miljöhus samt grovsopsrum kopplas  Extra skräpplock Ökad närvaro på helger	19,2 Mkr  1 Mkr/år

## 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:

### Nya bostäder

Drygt 90% av bostäderna i Hjällbo består av hyresrätter som ägs av Poseidon. Samtliga dessa är byggda under miljonprogrammet och har de för och nackdelar som denna typ av bebyggelse har. Såväl området som lägenheterna är generösa och välplanerade men husen har renoveringsbehov. Hyrorna är låga och det är förhållandevis lite omflyttning. De allra flesta trivs i Hjällbo. Den uppenbara nackdelen med den ensidiga bebyggelsen som finns i Hjällbo, är att det saknas upplåtelsealternativ för den som vill bo i Hjällbo men vill äga sin bostad. Det innebär att den som vill bo i bostadsrätt eller egen markbostad är hänvisad till andra stadsdelar. Dessutom sker knappast någon nyinflyttning av hushåll med goda inkomster. Sammantaget får detta som resultat att Hjällbo är överrepresenterat när det gäller ekonomiskt svaga hushåll.

För att nå målet att gå från 90% hyreslägenheter till 70% krävs såväl att man ombildar hyresrätter till bostadsrätt samt att man tillför nya bostäder som inte utgörs av hyresrätter.

Vår bedömning är att vi kan ombilda 10-20% av de befintliga lägenheterna från hyresrätt till bostadsrätt. Under perioden fram till 2035, har vi gjort bedömningen att det är möjligt att tillföra drygt 2000 bostäder i Hjällbo. För att detta ska kunna ske krävs en stor andel flerbostadshus samt att vi kan ianspråkta mark som inte vi förfogar över idag. Inriktningen är att i första hand prioritera byggnation på mark som vi har rådighet över.

För att skapa möjlighet till nybyggnation i planerad omfattning krävs att ett helhetsgrepp tas över Hjällbo. Av den anledningen har en strukturplan för området tagits fram, som visar på lämpliga platser för nyproduktion inklusive vägar, gångstråk och övriga ytor. Strukturplanen har tagits fram i nära samarbete med HSB, Riksbyggen och Skanska/Boklok, SDF Angered, Johanneberg Science Park, Göteborgslokaler, Egnahemsbolaget samt Framtiden. Dessa parter avser att gå vidare för utveckling av Hjällbo och de byggande parterna är positiva till att bidra med såväl sociala insatser som produktion av bostäder.

Först ut är nyproduktion av bostäder vid Sandspåret. Där pågår planarbete för att skapa såväl eget ägda markbostäder som bostadsrätter i flerbostadshus.

Näst på tur är området kring Hjällbo Centrum. Det blir en tydlig och attraktiv förändring av områdets profil. Preliminärt handlar det om att tillföra ett stort antal bostadsrätter, ett litet antal hyresrätter och ett hus för studentboende. Dessutom pågår en översyn för att höja attraktivitet och trygghet i och kring affärscentret.

Parallellt pågår en genomlysning av området närmast öster om spårvägen. Det området innefattar bland annat den nuvarande Hjällboskolan men även kollektivtrafik.

### **Ombildning**

Om vi kan ombilda 10-20% (250-500) av lägenheterna i Hjällbo så skapas blandade upplåtelseformer på betydligt kortare tid än motsvarande nyproduktion. Dessutom erhåller vi en variation inom det befintliga homogena bostadsbeståndet. Vi skapar även bostadsrätter som har en annan prisbild än vad som gäller vid nyproduktion. Vårt mål är att ha framme ett koncept för ombildning under tidig höst.

### **För att lyckas**

En grundbult för att lyckas med nyproduktion och ombildning är att det finns köpare. Då krävs att Hjällbo är tryggt samt att underhåll och skötsel är klanderfritt. Det krävs även att skolorna fungerar bra och att det är tydligt att den som bor i Hjällbo går till arbetet eller skolan.

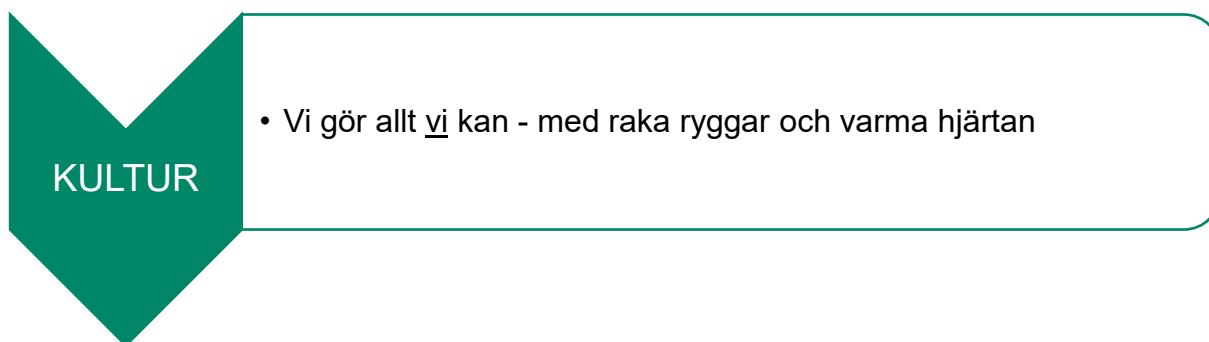
Det handlar om att Hjällbos varumärke behöver stärkas. Det sker genom att man gör bra saker och någon berättar om det. För de som ska bygga i Hjällbo är detta helt avgörande. Därför är HSB, Riksbyggen och Skanska/Boklok, men även andra, beredda att bidra till åtgärder som förbättrar Hjällbos varumärke.

Insatser		Genomförande i Hjällbo	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.	I syfte att minska andelen hyresrätter i Hjällbo kommer Poseidons nyproduktion under perioden omfatta ca 100 lgh av de ca bostäder 800 som planeras Konvertering från lokaler till 29 lägenheter Renovering / underhåll 2 st projektledare + 0,5 "stadsutvecklare"	100 Mkr 836 Mkr 2 Mkr/år
Sveriges lägsta nyproduktionskostnader	Vi bygger bra bostäder till rimliga hyror genom att ha Sveriges lägsta produktionskostnader		
Erbjudande om ombildning	Vi stimulerar ombildning genom information och stöd.	250 – 500 lägenheter ombildas under perioden Konsult och besiktningkostnader "Teknisk skuld" vid ombildning	30 Mkr 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.	Befintlig satsning Framtidens Hjällbo, bl a: Hälsosatsning för kvinnor avseende kost, rörelse och munhälsa. Mötesplats Hjällbo inom ramen för IOP. Idrottsinspiration DOIT	5 Mkr/år
Jobblyft	Vi erbjuder anställning till fler som bor hos oss och öppnar upp för småföretagande i vår lokaluthyrning och våra upphandlingar.	Yalla Hjällbo ger jobb för långtidsarbetslösa kvinnor Etablera och driva ett koncerngemensamt Valideringscentrum i Hjällbo. Validering och anställning av hyresgäster Trappstäd, utemiljö och fastighetservice	1 Mkr/år 5 Mkr/år i 5 år
Spjutspetsatsning	Vi lockar fram innovation i och till våra utvecklingsområden genom att finansiera spjutspetsatsningar inom social och ekologisk hållbarhet och hälsa.	Bemannad Aktivitets-lekpark i samverkan inom staden och med externa aktörer. Universitets-kluster Studentboende/lokaler, I samverkan med "Jobblyft". Utredning Bemanning Mötesplats, Trygghetsboende Tvättstugevärdar/Städ/Tillsyn Kraftsamling för fler Gårdsföreningar "Trygghetsvandring med kompetens"	5 Mkr 0,8 Mkr/år 0,5 Mkr 1,4 Mkr/år 1,7 Mkr/år 1,0 Mkr/år 0,5 Mkr/år
		Totalt	971,5 Mkr 18,4 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



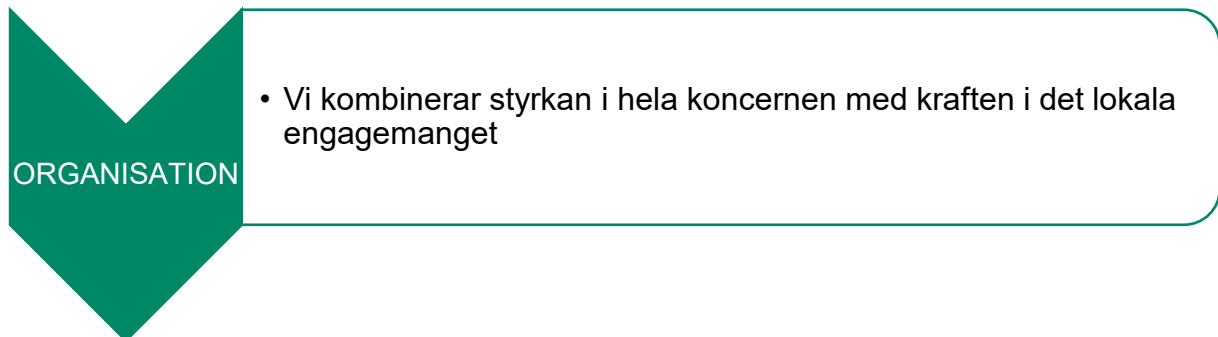
Att genomföra strategi för utvecklingsområde Hjällbo kräver en kultur i koncernen som möjliggör och plockar fram det bästa av ledare och medarbetare. Det krävs en kultur som hjälper oss att fokusera på att agera och lösa problem, tänka nytt, vara modiga och orka misslyckas emellanåt.

Poseidon bedriver arbetet med att bidra till att Hjällbo 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



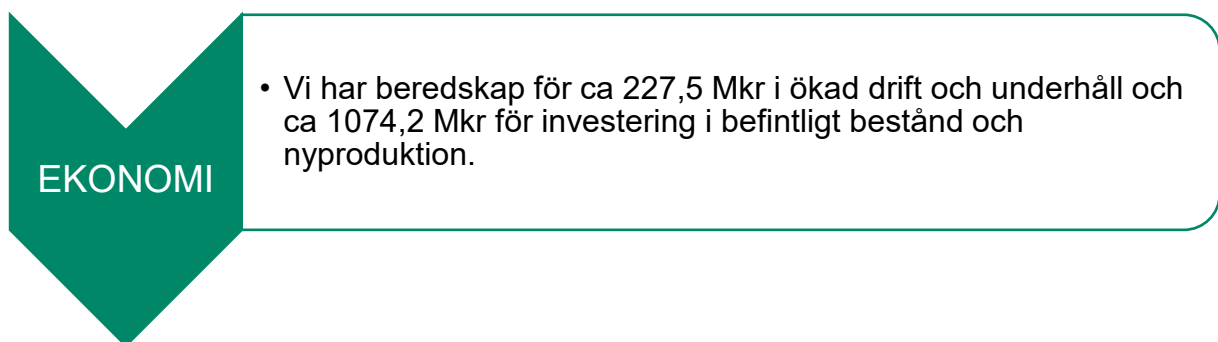
## Organisation



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

Här beskriver bolaget hur de avser att organisera sig för att nå målet. (besvaras senare)

## Ekonomi



Genomförande av strategin för Hjällbo 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 Hjällbo. 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 Hjällbo 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**

<b>(mnkr)</b>	<b>Verkligt utfall 2019 (mnkr)</b>	<b>Bedömt marginalbehov per år 2020-2030 (mnkr)</b>	<b>Bedömt marginalbehov totalt 2020-2030 (mnkr)</b>
Drift	97	22,8	227,5
Underhåll & investering i befintligt bestånd	45	107,5	1074,2
<b>Totalt</b>	142	130,3	1301,7

Genomförande av strategin för Hjällbo kräver omfattande resurser för att lyckas. Satsningen innehåller både utökade driftskostnader för superförvaltning och investeringar inom ramen för Framtidens stadsutveckling.

### **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 Hjällbo.

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	Risknivå	Riskbeskrivning	Åtgärder
Risk för finansiell påverkan på bolaget	4-2	Risk för negativ påverkan på bolagets kassaflöde och kortsiktigt försämrad soliditet samt svårighet att uppnå avkastningskrav.	- Acceptans i koncernen för lägre lönsamhet för hela bolaget. - Även enskilda projekt kommer att behöva lägre avkastning fört att kunna drivas igenom
Risk för förtroendeskada hos hyresgäster	2-2	Risk för att satsningen leder till minskat förtroende från hyresgästerna.	Boende i områdena: - Kommunicera VARFÖR vi gör denna satsning - Mycket viktigt att vi håller vad vi lovar och gör vad vi har sagt  Boende i andra områden: - Kommunicera VARFÖR
Risk för ifrågasättande av affärsmässighet	3-2	Risk för att satsningen ifrågasätts av hyresgäster eller andra aktörer utifrån om den är affärsmässigt motiverad.	- Kommunicera VARFÖR vi gör denna satsning - Kommunicera att det är affärsmässigt på längre sikt - Dialog med HGF (det finns inga andra pengar än hyreskollektivet) - Kombinera hyresökning för std-förbättring med hyresrabatter till bef. hg
Risk för påverkan av omvärldsförändringar	4-4	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.	(Vad gäller dessa områden lever vi redan i denna miljö) - Genomför strategiplaner i dessa områden - Samverkan med polis, socialtjänst, övriga bostadsbolag m fl. Viktigt med en gemensam problembild/ mål
Risk för förseningar i genomförande	3-3	Risk för förseningar i genomförande på grund av fördröjningar i beslutsprocess eller prioritering av pandemihantering.	- Tillsätt erforderliga resurser - Prioritering av alla projekt/aktiviteter på bolagen
Risk för begränsningar i möjlighet till genomförande	2-4	Risk för begränsningar i möjlighet till genomförande på grund av begränsningar i de verktyg bolaget har till förfogande.	- Samverkan med syskonbolag, BP, FBU, StJ, GbgL etc - Utred organisationsform för dessa områden - Noggrann ekonomistyrning så att inte ekonomiska förutsättningar försämras
Risk för brister i styrning	2-3	Risk för att bolagets och koncernens styrning struktureras så bristfälligt att målet inte är möjligt att uppnå.	- Bör vara tillräckligt med budget/prognos, VP och styrkort - Var dock observant på "överadministration och -samordning"
Övriga förvaltningar i staden går i "otakt" med Framtidens uppdrag	4-3	Övriga förvaltningar har inte fått samma uppdrag som Framtiden. Stor organisationsförändring hos staden, SDF försvinner och ersätts av fackförvaltningar	- Identifiera organisationer och personer hos staden att samverka med
Få med sig all personal	3-3	Risk att all personal inte "är med på tåget" och inte tar till sig vikten av uppdraget	- Kommunikation - Ledarskap - Facklig förankring

