

Styrelsehandling nr 20
Utfärdat 2021-06-17
Diarienummer 2021–0111

Handläggare
Anna Staxång
Telefon: 031-773 7552
E-post: anna.staxang@framtiden.se

Uppföljning strategi för utvecklingsområden

Informationsärende

Styrelsen Förvaltnings AB Framtiden

Att anteckna uppföljning av strategin för utvecklingsområden.

Sammanfattning

Ärendet innehåller en uppföljning av Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden. För uppföljning av genomförande och effekter av strategin har koncernen tagit fram ett styrkort utifrån vilket också en årlig lägesbild tas fram. Lägesbilden bygger på mätresultat och genomförda dialoger inom områdena socioekonomiska förutsättningar, hyresgästernas upplevelser och ekonomi. Lägesbilden innehåller också en bedömning av hur långt koncernens bolag kommit i genomförandet av strategins insatser per område samt en framåtblick. Uppföljning av strategin kommer att göras tre gånger per år och ha olika fokus vid de olika uppföljningstillfällena.

Den övergripande bedömningen av genomförandet av strategin är att insatserna i stort är påbörjade på det sätt som avsetts. Arbetet i Tynnered/Frölunda befinner sig mer i planeringsfas jämfört med övriga områden. Detta beror på samordningsbehov mellan de tre berörda bolagen och avvaktan gällande start av vissa insatser utifrån beslut om eventuell bolagsbildning. Förväntan är att Tynnered/Frölunda ska komma ikapp gällande genomförandet under hösten.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ärendet är av administrativ karaktär och bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur ekologisk dimension

Ärendet är av administrativ karaktär och bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Ärendet är av administrativ karaktär och bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

Bilagor

1. *Utgångsläge 2020, insatser och framåtblick juni 2021*

Ärendet

Ärendet innehåller en uppföljning av Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden. Uppföljningen av strategin är den första i sitt slag och innehåller en lägesbild av utgångsläget 2020 i områdena, status på genomförande av insatserna samt en framåtblick.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

I kommunfullmäktiges beslutade budget för 2020 uttrycks ambitionen att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2025.

Framtidenkoncernen har fattat beslut om en omfattande strategi för koncernens utvecklingsområden (enligt polisens definition likställda med deras särskilt utsatta områden) 2020-2030, för att möta ambitionen.

Uppföljning av strategin sker delvis inom ramen för bolagets ordinarie rapportering till styrelse och kommunstyrelse i delårsrapporter och årsrapporter där mål, strategier och uppdrag i koncernens affärsplan följs upp.

Utöver det ska en fördjupad uppföljning av insatser och effekter av strategin göras med hjälp av ett styrkort. I enlighet med vad som anges i strategin ska en uppföljning av detta göras till koncernstyrelsen tre ggr/år. Uppföljningen görs med olika fokus vid de olika uppföljningstillfällena.

Styrkort som ger lägesbild

För uppföljning av genomförande och effekter av strategin för utvecklingsområden har ett styrkort tagits fram. Styrkortet innehåller ett antal indikatorer för att följa de insatser som görs i områdena och vilken effekt de får över tid. Styrkortet är uppbyggt så att det går att följa områdenas utveckling både samlat och enskilt över tid. Styrkortet har processats vid flertalet formella och informella möten med dotterbolagen samt med koncernledning innan färdigställande.

Utifrån styrkortet tas en årlig lägesbild fram. Lägesbilden fungerar som underlag för en bedömning av utvecklingen i koncernens utvecklingsområden och områdenas förutsättningar för att komma bort från polisens lista över särskilt utsatta områden till år 2025. Lägesbilden utgör också grunden för fortsatta prioriteringar av åtgärder och insatser.

Socioekonomiska förutsättningar

Lägesbilden över områdenas socioekonomiska utveckling innehåller mätresultat av inkomstnivåer, förvärvsfrekvens, arbetslöshet, utbildningsnivå, skolresultat, marknadspriser på bostäder samt graden av blandade boendeformer i områdena. Mätresultaten har inom det här området viss eftersläpning vilket innebär att senast tillgängliga siffror i vissa fall härrör från år 2019. Mätresultaten omfattar hela primärområden, vilket innebär att resultaten speglar och omfattar geografiska områden som sträcker sig utanför koncernens fastigheter.

De socioekonomiska förutsättningarna i de fyra områdena i Nordost - Bergsjön, Hammarkullen, Hjällbo och Lövgärdet – liknar varandra i stor utsträckning både vad gäller faktiska nivåer och utvecklingstrend. Samtliga fyra områden är socioekonomiskt mycket svaga och har över 80 procent andel hyresrätter i området.

De socioekonomiska förutsättningarna i Tynnered/ Frölunda Torg och i Biskopsgården är mer gynnsamma än i områdena i nordöstra Göteborg. Det har till del att göra med den geografiska indelningen som i Tynnered/ Frölunda Torg och Biskopsgården även inkluderar bostadsområden med större andel bostadsrätter och äganderätter vid sidan av koncernens bestånd. Detta ger också en bild av hur utvecklingsområdena är geografiskt placerade i staden, där Tynnered/ Frölunda Torg och Biskopsgården ligger angränsande till socioekonomiskt starkare områden. Detta förklarar till stor del varför områdena bedöms olika i tabellen nedan. Tynnered/ Frölunda Torg och Biskopsgården representerar områden med svag socioekonomisk profil, färgsatta med gult, medan utvecklingsområdena i nordost representerar områden med mycket svag socioekonomisk profil, färgsatta med rött.

Socioekonomiska förutsättningar som motsvarar ett icke särskilt utsatt område

Socioekonomiskt svaga förutsättningar

Socioekonomiskt mycket svaga förutsättningar

Socioekonomiska förutsättningar – utgångsläge 2020	
Bergsjön	<p>I Bergsjön har utbildningsnivå, förvärvsfrekvens, arbetslöshet och skolresultat utvecklats svagt positivt under de senaste åren. Viss nybyggnation av bostäder har färdigställts och eller pågår.</p> <p>Andelen hyresrätter utgör 84 procent av antalet bostäder i området, varav knappt hälften ägs och förvaltas av Framtidenkoncernen.</p> <p>Det bedöms vara en utmaning att få boende i området att bo kvar, och inte flytta till andra områden, när de får bättre ekonomiska förutsättningar. Det bedöms också vara en utmaning att få engagerade föräldrar med bättre förutsättningar att låta sina barn gå i någon av områdets skolor och inte flytta barnen till skolor i andra områden.</p> <p>Den särskilda uthyrningsregeln har tillämpats fullt ut i Bergsjön.</p>

Biskopsgården		<p>I Biskopsgården har både medelinkomst, förvärvsfrekvens och arbetslöshet utvecklats svagt positivt under de senaste åren. Andelen hyresrätter utgör 71 procent av bostäderna i området och drygt 60 procent av de ägs och förvaltas av Framtidenkoncernen. Viss nybyggnation har skett under senare år.</p> <p>Utbildning, sysselsättning och minskad trångboddhet bedöms vara prioriterade områden att arbeta vidare med utifrån att skapa social förändring i området.</p> <p>Den särskilda uthyrningsregeln har inte tillämpats fullt ut i Biskopsgården och det behöver planeras för en bolagsövergripande hantering av detta framåt.</p>
Hammarkullen		<p>I Hammarkullen har medelinkomst, förvärvsfrekvens utvecklats svagt positivt under de senaste åren. Utbildningsnivån och arbetslösheten har utvecklats åt motsatt håll och visar en negativ trend. Ingen nybyggnation har färdigställts i området under de senaste åren.</p> <p>Andelen hyresrätter i området är 81 procent varav 60 procent ägs och förvaltas av Framtidenkoncernen.</p> <p>Det bedöms väsentligt att satsa på skola och sysselsättning så att fler boende kommer i arbete och sysselsättning.</p> <p>Den särskilda uthyrningsregeln har inte tillämpats fullt ut i Hammarkullen.</p>
Hjällbo		<p>I Hjällbo har medelinkomst och förvärvsfrekvens utvecklats svagt positivt under de senaste åren. Arbetslösheten är lägst bland de fyra utvecklingsområdena i Nordost.</p> <p>Andelen hyresrätter i området är 91 procent varav i stort sett samtliga ägs och förvaltas av Framtidenkoncernen.</p> <p>Skolan, ombildning av hyresrätter till bostadsrätter och nybyggnation är områden som bedöms väsentligt att fokusera på. Det bedöms väsentligt att öka graden av blandade boendeformer och en strategi för ombildning i Hjällbo har tagits fram.</p> <p>Den särskilda uthyrningsregeln har tillämpats fullt ut i Hjällbo.</p>
Lövgärdet		<p>I Lövgärdet har medelinkomsten utvecklats svagt positivt under de senaste åren medan arbetslöshet, förvärvsfrekvens och utbildningsnivå varit i stort sett oförändrat, med viss variation mellan åren.</p> <p>Andelen hyresrätter i området utgör 89 procent av bostäderna, varav drygt hälften ägs och förvaltas av Framtidenkoncernen. Viss nyproduktion har skett i området.</p>

		<p>Skolan och sysselsättningen bedöms vara de mest prioriterade områdena att fokusera på för att åstadkomma en positiv social förflyttning av området.</p> <p>Den särskilda uthyrningsregeln har tillämpats fullt ut i Lövgärdet.</p>
Tynnered/Frölunda Torg		<p>Tynnered/Frölunda Torg är det utvecklingsområde som har bäst socioekonomiska förutsättningar när det gäller medelinkomst, förvärvsfrekvens, arbetslöshet och utbildningsnivå. Det är också det område där det har tillkommit mest nyproducerade bostäder under de senaste åren.</p> <p>Andelen hyresrätter utgör 76 procent av bostäderna i området och knappt 80 procent av de ägs och förvaltas av Framtidenkoncernen.</p> <p>Skolan och ökade möjligheter till fritidsaktiviteter för områdets ungdomar bedöms vara väsentliga områden att kraftsamla kring de kommande åren.</p> <p>Den särskilda uthyrningsregeln har inte tillämpats i området.</p>

Hyresgästernas upplevelse

Utgångspunkten för uppföljningen är att genom att följa hyresgästernas nöjdhet avseende relevanta mätetal få en indikation om graden av ett områdes utsatthet och hur området utvecklas över tid. De mätetal som valts ut och som koncernen avser att följa över tid är sådana som i stor utsträckning bedöms påverkas av strategins insatser och ge en indikation på om utvecklingen går i riktning mot att uppfylla målet för strategin.

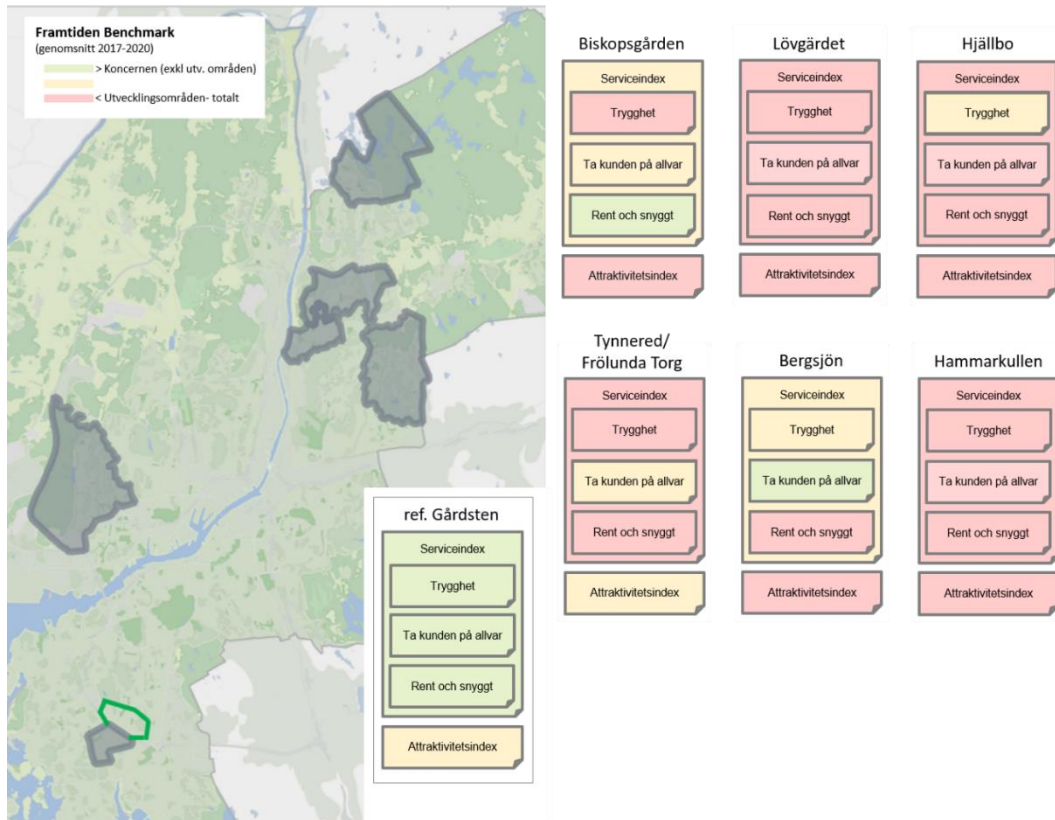
Nedanstående bild sammanfattar resultaten i hyresgästenkäten i koncernens sex utvecklingsområden och ger en bild av nuläget 2020. Som referensområde illustreras Gårdsten, för att tydliggöra den önskvärda förflyttningen för samtliga utvecklingsområden.

För varje område har mätningarna också kompletterats med en lokal analys och bedömning av områdesnära personal som också har lyft vilka frågor de ser som mest prioriterade att arbeta vidare med för att förbättra hyresgästernas upplevelse.

Resultatet 2020 överstiger genomsnitt för koncernen exkl utvecklingsområden 2017-2020

Resultatet 2020 överstiger genomsnitt för utvecklingsområden 2017-2020

Resultatet 2020 understiger genomsnitt för utvecklingsområden 2017-2020



Hyresgästernas upplevelse– utgångsläge 2020

Bergsjön	<p>Resultaten i hyresgästenkäten visar att hyresgästerna i Bergsjön är mer nöjda med sitt område och sin hyresvärd än hyresgäster i övriga tre områden i nordöstra Göteborg. Detta gäller särskilt avseende hur nöjda de boende är inom områdena att ta kunden på allvar och upplevd trygghet. Den upplevda tryggheten är hög och ligger högst bland utvecklingsområdena.</p> <p>Trygghet och attraktivitet bedöms vara prioriterade områden att arbeta vidare med i Bergsjön.</p>
Biskopsgården	<p>Resultaten i hyresgästenkäten visar att hyresgästerna i Biskopsgården är särskilt nöjda med hur rent och snyggt det är i området, där området ligger högst bland utvecklingsområdena. När det gäller trygghet och ta kunden på allvar ligger bolaget ungefär i nivå med snittet för utvecklingsområden och när det gäller områdets attraktivitet ligger det under snittet bland utvecklingsområdena.</p> <p>Ökad upplevd trygghet och fortsatt stort fokus på att hålla rent och snyggt i området bedöms vara prioriterade områden för att öka hyresgästernas nöjdhet och områdets attraktivitet. Att fortsätta utveckla och förbättra de tre lokala torgen bedöms också vara väsentligt för att göra området tryggare.</p>

Hammarkullen	<p>Resultaten i hyresgästenkäten indikerar att hyresgästerna i Hammarkullen är mindre nöjda inom så gott som samtliga uppmätta områden än vad genomsnittet i övriga utvecklingsområden är.</p> <p>Sophanteringsfrågan, inom frågeområdet rent och snyggt i hyresgästenkäten, bedöms vara särskilt prioriterad i Hammarkullen. Detta i ljuset av att upplevelsen av hur rent och snyggt området uppfattas påverkar även andra upplevelser såsom attraktivitet och trygghet.</p>
Hjällbo	<p>Resultaten i hyresgästenkäten ger att hyresgästerna i Hjällbo är mindre nöjda med sitt boende än hyresgäster i andra utvecklingsområden inom samtliga områden förutom trygghet, där bolaget ligger över snittet bland utvecklingsområdena.</p> <p>Att ta kunden på allvar och att öka den upplevda tryggheten är prioriterade områden att arbeta vidare med i Hjällbo. Det bedöms också väsentligt att lyfta torget, som idag upplevs som en otrygg plats av många hyresgäster.</p>
Lövgärdet	<p>Resultaten i hyresgästenkäten visar att hyresgästerna i Lövgärdet är bland de minst nöjda inom samtliga frågeområden. Undantaget är området rent och snyggt där området ungefär följer snittet för utvecklingsområdena.</p> <p>Ett område som bedöms prioriterat att fokusera på framgent är att ta kunden på allvar, med ett tydligare fokus på hyresgästinflytande. Vidare att fortsätta hålla rent och snyggt i området och att öka den upplevda tryggheten, där enskilda negativa händelser i området bedöms ha fått stor påverkan på hyresgästernas upplevda trygghet under de senaste åren.</p>
Tynnered/Frölunda Torg	<p>I Tynnered/Frölunda Torg visar resultaten från hyresgästenkäten att hyresgästerna är minst nöjda med tryggheten och rent och snyggt. Här ligger resultaten lägre och lägst bland utvecklingsområdena. Inom området ta kunden på allvar och attraktivitet ligger resultaten något över snittet för utvecklingsområdena.</p> <p>Fortsatt arbete med att öka den upplevda tryggheten, att hålla rent och snyggt överallt i området samt att engagera hyresgästerna uppskattas vara primära områden att fokusera på framåt för att få nöjdare hyresgäster.</p> <p>Det bedöms också vara prioriterat att öka samverkan mellan de förvaltande bolagen i området för att erhålla full effekt på genomförandet av insatser.</p>

Ekonomi

Genomförandet av strategin för utvecklingsområden är en stor ekonomisk satsning som innehåller både utökade driftskostnader för superförvaltning och ökade investeringar i både nyproduktion och befintligt bestånd. Som en del av uppföljningen av strategin kommer driftskostnader, underhåll och investeringar i befintligt bestånd och fastighetsvärden att följas upp.

Generellt är bedömningen att de utökade satsningarna med koppling till insatserna i strategin är i ett uppstartsskede, vilket återspeglas i att det ekonomiska utfallet hittills är

lägre än prognos. I nedanstående tabell ges bedömning nuläget i respektive område avseende ekonomiskt utfall och utveckling.

Område	Belopp i mnkr	Utfall mars 2021	Extrapolering helår 2021	Prognos 2 helår 2021	Budget 2021	Kommentar
Bergsjön	Driftskostnader	29	114	132	146	Driftskostnaderna i Bergsjön är något lägre än i övriga utvecklingsområden. Avseende underhåll och investeringar i befintligt bestånd har nivån legat högre än i övriga utvecklingsområden under senare år med hänsyn till att betydande renoveringar har genomförts.
	Underhåll & investering i befintligt bestånd	41	165	217	218	
Biskopsgården	Driftskostnader	64	256	242	249	Driftskostnaderna i Biskopsgården ligger något över snittet för koncernens utvecklingsområden. Underhåll och investeringar i befintligt bestånd har legat lägre än övriga utvecklingsområden under de senaste åren. Nivån på driftskostnader och underhåll och investeringar bedöms ha varit något lägre än planerat under det senaste året, med anledning av osäkerhet kring en eventuell bolagsbildning i området.
	Underhåll & investering i befintligt bestånd	13	51	109	171	
Hammarkullen	Driftskostnader	34	135	117	113	Driftskostnaderna i Hammarkullen ligger på en högre nivå än i övriga utvecklingsområden. Driftskostnaderna bedöms minska i takt med framtida investeringar och underhåll i befintligt bestånd. Underhåll och investeringar i befintligt bestånd har under senare år legat något under snittet för utvecklingsområdena de senaste åren.
	Underhåll & investering i befintligt bestånd	18	70	121	110	

Område	Belopp i mnkr	Utfall mars 2021	Extrapolering helår 2021	Prognos 2 helår 2021	Budget 2021	Kommentar
Hjällbo	Driftskostnader	31	123	127	129	Driftskostnaderna i Hjällbo ligger i nivå med snittet för koncernens utvecklingsområden. Driftskostnaderna har ökat de senaste åren, framförallt beroende på mycket skador på fastigheterna. Underhåll och investeringar i befintligt bestånd har legat lägre än övriga utvecklingsområden under de senaste åren och området bedöms ha underhållsbehov. Nivån på underhåll och investeringar bedöms öka från 2022 och framåt.
	Underhåll & investering i befintligt bestånd	18	73	162	223	
Lövgärdet	Driftskostnader	19	76	72	66	Driftskostnaderna i Lövgärdet ligger något över snittet för koncernens utvecklingsområden. Avseende underhåll och investeringar i befintligt bestånd har nivån ökat de senaste två åren och låg för 2020 högst bland koncernens utvecklingsområden. Bedömningen är att större underhåll och investeringsbehov i området kommer att vara avslutade till år 2025 och att detta kommer att leda till minskade reparationer och sänkta driftskostnader successivt.
	Underhåll & investering i befintligt bestånd	31	126	133	138	
Tynnered/ Frölunda Torg	Driftskostnader	57	230	239	-	Driftskostnaderna i Tynnered/Frölunda Torg ligger lägst bland koncernens utvecklingsområden och har gjort det de senaste fyra åren. Underhåll och investeringar i befintligt bestånd har minskat och har de två senaste åren legat under snittet bland utvecklingsområdena. Detta kan till stor del förklaras genom att området har resurssatts som ett vanligt förvaltningsområde, och inte som ett utvecklingsområde, fram tills år 2020. De närmaste åren kommer driftskostnaderna att öka givet planerade insatser inom ramen för strategin. Stora delar av området kommer också att genomgå större renoverings- och underhållsinsatser de närmaste åren vilket kommer leda till en högre nivå på underhåll och investeringar.
	Underhåll & investering i befintligt bestånd	23	94	193	-	

Insatser 2021

Tabellerna nedan innehåller en bedömning av hur långt koncernens bolag kommit i genomförandet av strategins insatser per område.

Genomfört (insatsen är slutförd/färdigutvecklad)

Påbörjat (insatsens genomförande är pågående i området)

Ej påbörjat (insatsen är under planering)

Superförvaltning

Insats	Bergsjön	Biskops- gården	Hammar- kullen	Hjällbo	Lövgärdet	Tynnered/ Frölunda Torg	Totalt
Superförvaltning							
Trygghetsssäkrade fastigheter							
Lokal närvaro 7 dagar/vecka							
Trygghetsdialoger							
Trygghetsvärdar							
Nolltolerans mot kriminell verksamhet							
Riktiga hyresförhållanden i alla våra lägenheter							
24h-åtgärd skadegörelse/klotter							
Sophantering utan nedskräpning							

Framtidens stadsutveckling

De flesta insatserna under strategin *Framtidens stadsutveckling* genomförs koncernövergripande. Investeringar i renovering samt erbjudande om utbildning kommenteras områdesvis. För investeringar i renovering kommenteras det under ovan avsnitt om ekonomi och avseende utbildning kommenteras det per område under nästa avsnitt om genomförande av strategins insatser per område.

Insats	Bedömning	Kommentar
Framtidens Stadsutveckling		
7,5 miljarder i beredskap för investeringar i nyproduktion och renovering		Utrymme budgeterat 2021.
Sveriges lägsta nyproduktionskostnader		Strategi beslutad, arbete pågår med genomförande.
Erbjudande om utbildning		Koncerngemensam modell finns.
Social investeringsfond för framtidsgenerationen		Inväntar beslut.
Jobblyft genom anställning av boende och satsning på småföretag		Koncerngemensam utveckling pågår.
Spjutspetsatsning		Insatsen ej färdigutvecklad.

Genomförande av insatser i strategin.

Den övergripande bedömningen av genomförandet av strategin är att insatserna i stort är påbörjade på det sätt som avsetts. Arbetet i Tynnered/Frölunda befinner sig mer i planeringsfas jämfört med övriga områden. Detta beror på samordningsbehov mellan de tre berörda bolagen och avvaktan gällande start av vissa insatser utifrån beslut om eventuell bolagsbildning. Förväntan är att Tynnered/Frölunda ska komma ikapp gällande genomförandet under hösten.

Inom insatserna trygghetsdialoger och nolltolerans mot kriminell verksamhet finns ett pågående koncerngemensamt arbete med att definiera insatsen. När det gäller trygghetsdialoger har detta arbete inte kunnat genomföras som var tänkt med hänsyn till pågående pandemi. Även en koncerngemensam utveckling av trygghetsvärdarnas uppdrag pågår.

Genomförande av insatser i strategin - sammanfattande bedömning juni 2021

Bergsjön		<p>I Bergsjön har merparten av insatserna i strategin påbörjats.</p> <p>När det gäller nolltolerans mot kriminell verksamhet så avvaktar distriktet till del den koncerngemensamma dialog som kommer definiera insatsen ytterligare.</p> <p>Med avseende på ombildning har arbetet med att informera hyresgäster och inventera intresset för ombildning pausats på grund av pandemin.</p>
Biskopsgården		<p>I Biskopsgården har merparten av insatserna i strategin påbörjats.</p> <p>Koncernens två förvaltande bolag i området har olika förvaltningsmässigt utgångsläge vilket också avspeglas i insatsernas status.</p> <p>När det gäller nolltolerans mot kriminell verksamhet avvaktar bolagen till viss del den koncerngemensamma dialog som kommer definiera insatsen ytterligare. Dock görs i delar av beståndet ett aktivt arbete utifrån Broken Windows teorin, med fokus på åtgärdande av mindre avvikelser, såsom felparkerade bilar.</p> <p>Trygghetsdialoger avvaktar pandemin.</p> <p>En inventering och analys för ombildning har gjorts i ena delen av Biskopsgården. Arbetet har pausats under pandemin men planeras att återupptas efter sommaren.</p>
Hammarkullen		<p>I Hammarkullen har merparten av insatserna i strategin påbörjats.</p> <p>När det gäller nolltolerans mot kriminell verksamhet så avvaktar distriktet till del den koncerngemensamma dialog som kommer definiera insatsen ytterligare, dock tas sedan tidigare gränssättande initiativ gentemot enskilda hyresgäster som på ett tydligt sätt kommunicerar bolagets hållning i frågan.</p>

		<p>Genomförandet av trygghetsdialoger har fått avvakta på grund av pandemin.</p> <p>I enlighet med strategin för Hammarkullen ska möjlighet till utbildning utredas under 2021, men har pausats med anledning av pandemin.</p>
Hjällbo		<p>I Hjällbo har merparten av insatserna i strategin påbörjats.</p> <p>När det gäller nolltolerans mot kriminell verksamhet så har flera nya initiativ tagits, koordinerade av distriktets trygghetschef.</p> <p>I syfte att minska nedskräpningen planerats för att bygga 16 miljöhus varav 8 är i bygglovsskede.</p> <p>En modell för utbildning i Hjällbo är framtagen. Pilot för att testa arbetssätt planeras starta under hösten 2021.</p>
Lövgärdet		<p>I Lövgärdet har merparten av insatserna i strategin påbörjats.</p> <p>När det gäller nolltolerans mot kriminell verksamhet så har flera nya initiativ tagits, koordinerade av distriktets trygghetschef.</p> <p>Ombildning till bostadsrätter är för närvarande inte prioriterat i Lövgärdet med hänsyn till Egnahemsbolagets planerade nyproduktion av bostadsrätter.</p>
Tynnered/Frölunda Torg		<p>I Tynnered/Frölunda Torg har insatserna i strategin påbörjats i olika omfattning i respektive bolag. Bedömningen av hur långt insatserna har kommit är gjord utifrån ett områdesperspektiv, vilket innebär att statusen i dagsläget är röd för samtliga insatser.</p> <p>De tre bostadsförvaltande bolagen i området har olika förvaltningsmässigt utgångsläge vilket avspeglas i insatsernas status. En eventuell bolagsbildning i området har också inneburit att bolagen till del har avvaktat att påbörja enskilda insatser i strategin.</p> <p>Ombildning av en fastighet om 58 lgh på Brillantgatan i Tynnered har godkänts av koncernstyrelsen i maj 2021.</p> <p>Tynnered/ Frölunda Torg ligger efter plan med strategins genomförande, med bedömningen är att majoriteten av insatserna kommer påbörjas under andra halvan av 2021</p>

Sammanfattande bedömning av förutsättningar att nå målet till 2025

En sammanfattande bedömning av utvecklingsområdenas förutsättningar att nå målet om att inte vara särskilt utsatta till år 2025 gjordes hösten 2020. Det tar tid att lyfta ett område och det finns en naturlig tröghet i att kunna förändra de strukturer som bidrar till graden av utsatthet i ett område. Förändringar i bedömningen av områdena kommer därför ske restriktivt.

Ytterligare skäl till att bedömningen är oförändrad jämfört förra bedömningstillfället är att bolaget vill invänta polisens uppdaterade lägesbild över utvecklingen i de särskilt utsatta områdena. En uppdaterad lägesbild förväntas komma vid årsskiftet 2021/2022. Då bedöms också att samtliga insatser inom koncernens strategi har kommit igång och börjat ge effekt. Förhoppningen är att vi då även kan börja se effekter av vissa insatser i de kundenkäter som görs under hösten 2021.

Bedömningen från hösten 2020 har dock kompletterats med dotterbolagens egna bedömning av förutsättningarna att nå i mål till 2025, som framgår enligt nedan.

Goda förutsättningar

Medel förutsättningar

Svåra förutsättningar

	Koncernens bedömning av förutsättningar 2020	Dotterbolagens bedömning av förutsättningar 2021
Bergsjön	Svårt utgångsläge	Arbetet går enligt plan, inställningen är att området ska bort från polisens lista helt och hållet och att Framtidenkoncernen ska ta ledarflaggan bland många fastighetsägare. En viktig aspekt för att lyckas är att ha möjlighet att bygga bort vissa problem, varför det är angeläget att stadens planeringsprocesser fungerar väl.
Biskopsgården	Koncernens organisation största hindret	Förutsättningarna bedöms goda, vilket förstärks av att polisen uttryckt att de ska fokusera på området. Biskopsgården har bättre förutsättningar än områdena i nordost, med starkare socioekonomi, närhet till mer välmående bostadsområden och möjlighet att göra en bostadskarriär inom området. Men det kräver full gas framåt och kraftsamling på

		det systematiska sociala hållbarhetsarbetet för att det ska lyckas.
Hammarkullen	Svårt utgångsläge	Området bedöms utvecklas åt rätt håll och det bedöms definitivt möjligt att nå målet till år 2025.
Hjällbo	Svårt utgångsläge	Förutsättningarna bedöms som goda, med avseende på att nästan samtliga fastigheter i området ägs av koncernen. Arbetet är beroende av polisens arbete.
Lövgärdet	Bättre utgångsläge (polisens prioritering och bedömning)	Förutsättningarna att nå målet till år 2025 bedöms som mycket goda.
Tynnered/Frölunda Torg	Koncernens organisation största hindret	Förutsättningarna att nå målet till år 2025 bedöms som goda. Bolagen har de resurser som krävs men samordningen är ett hinder som kommer att kräva ökat samarbete mellan de tre förvaltande bolagen i området för att det ska lyckas.

0 särskilt
utsatta
områden
2025

Styrelsehandling nr 20
Bilaga 1
2021-06-17

Utvecklingsområden

Utgångsläge 2020, Insatser och Framåtblick juni 2021

0 särskilt
utsatta
områden
2025

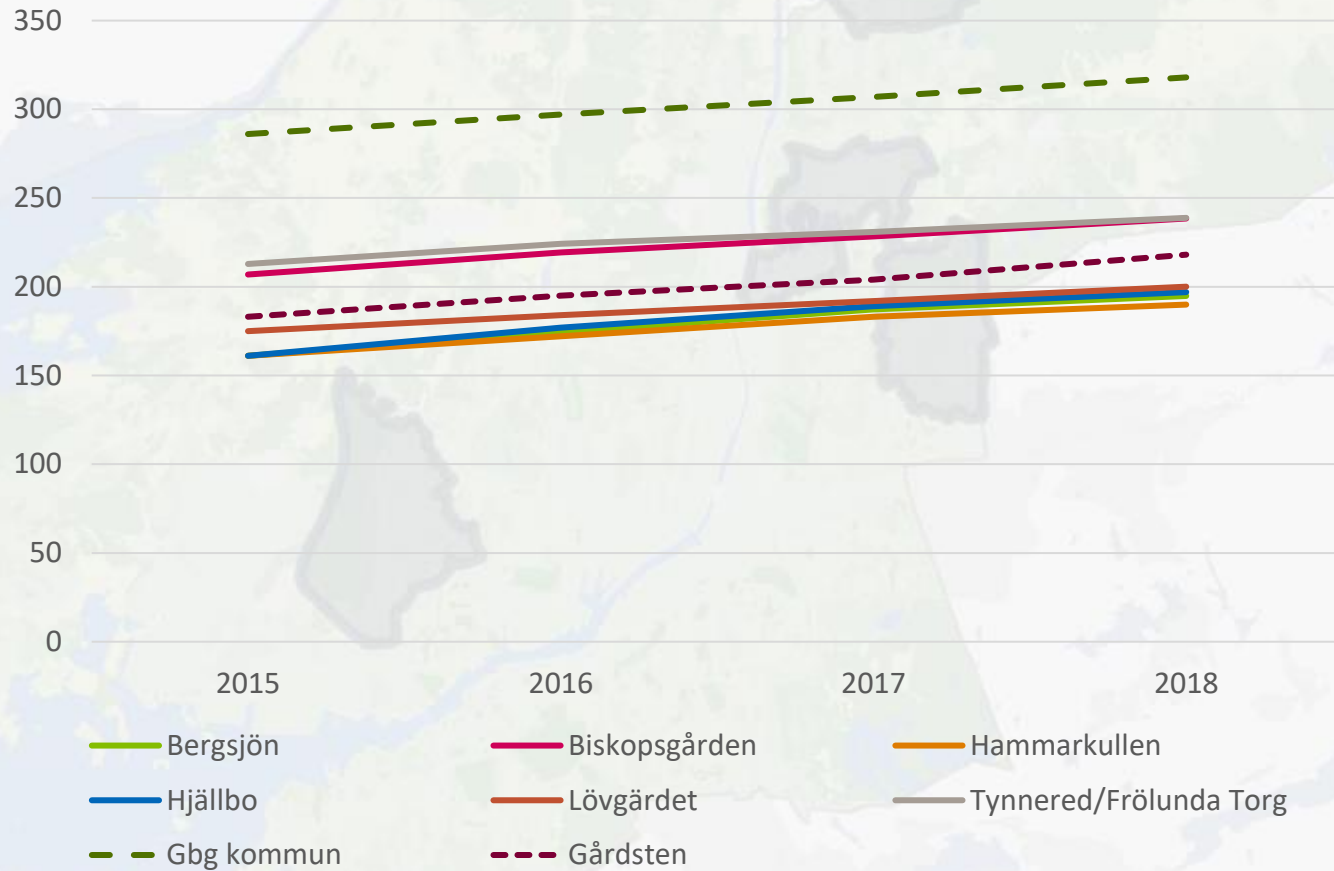
Utgångsläge 2020 - Utvecklingsområden



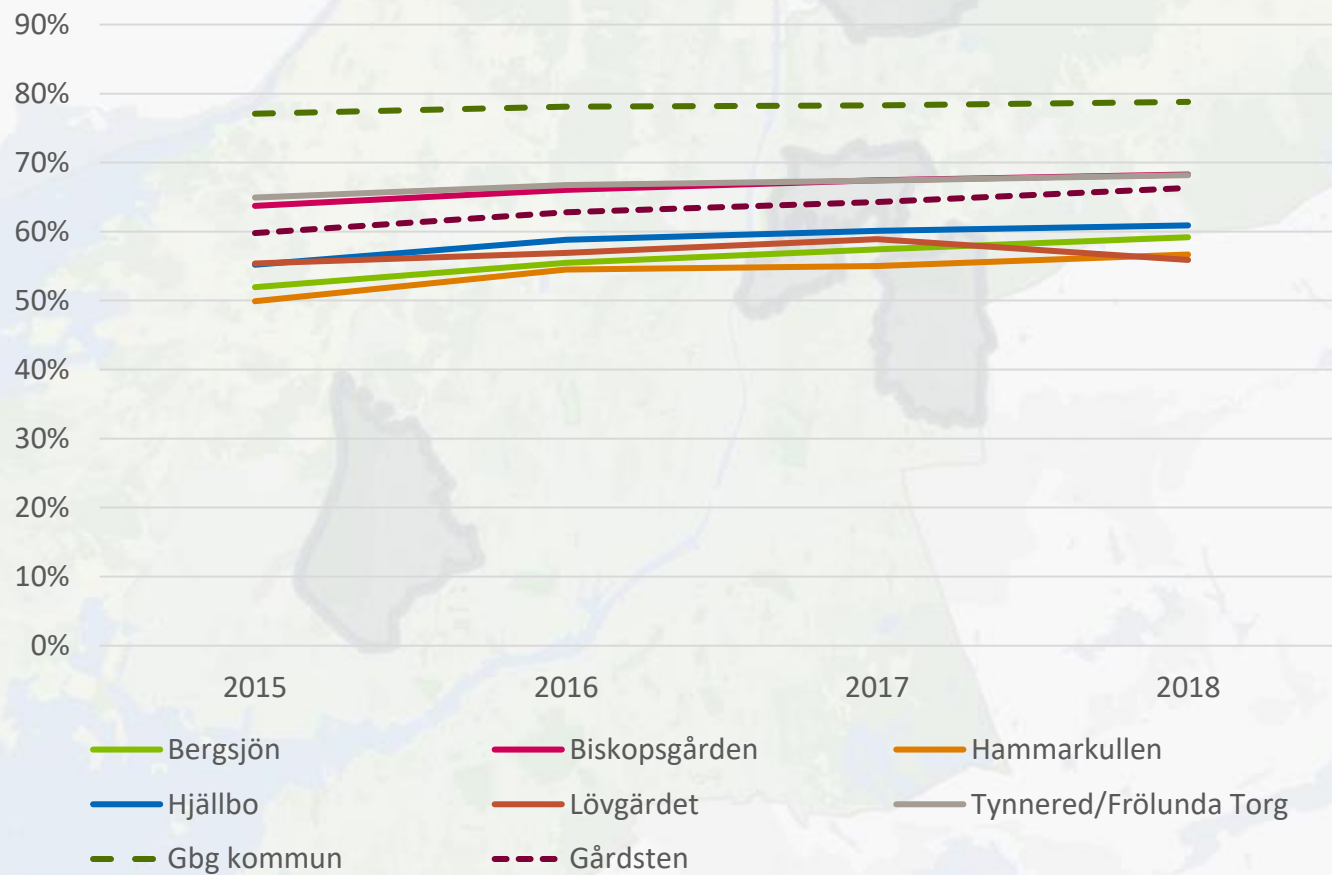
0 särskilt
utsatta
områden
2025

Socioekonomisk utveckling

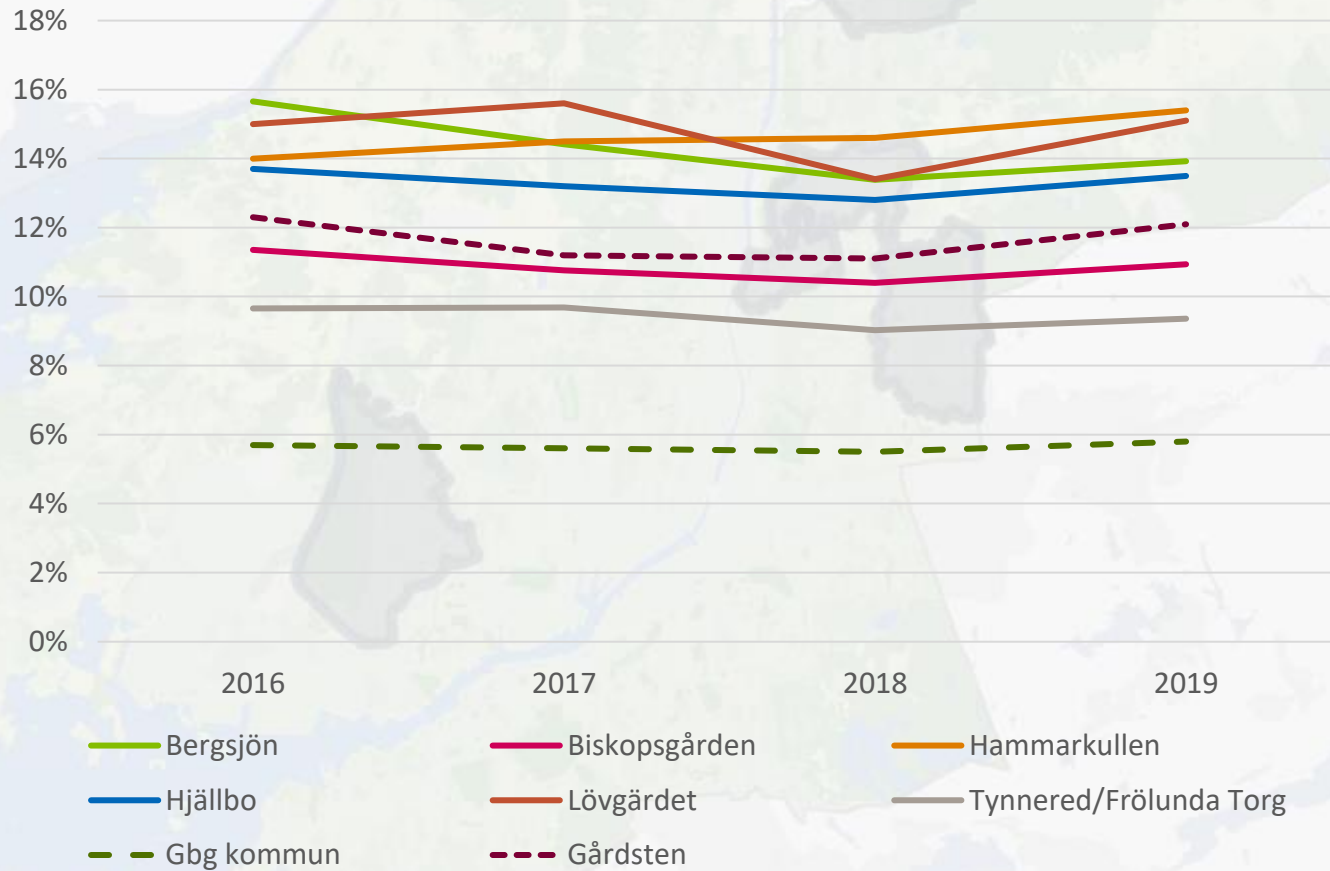
Medelinkomst Utvecklingsområden (tkr)



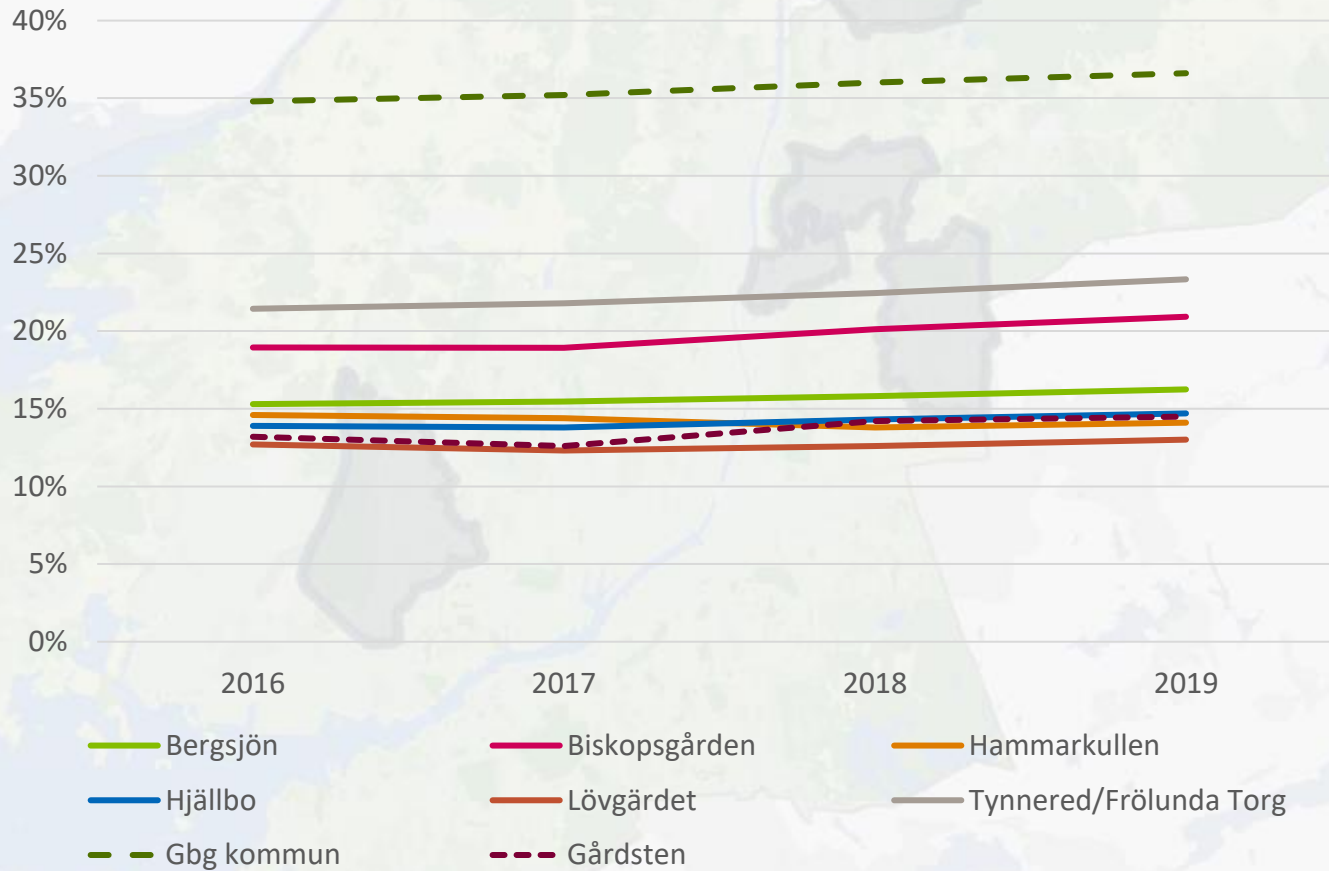
Förvärvsfrekvens Utvecklingsområden



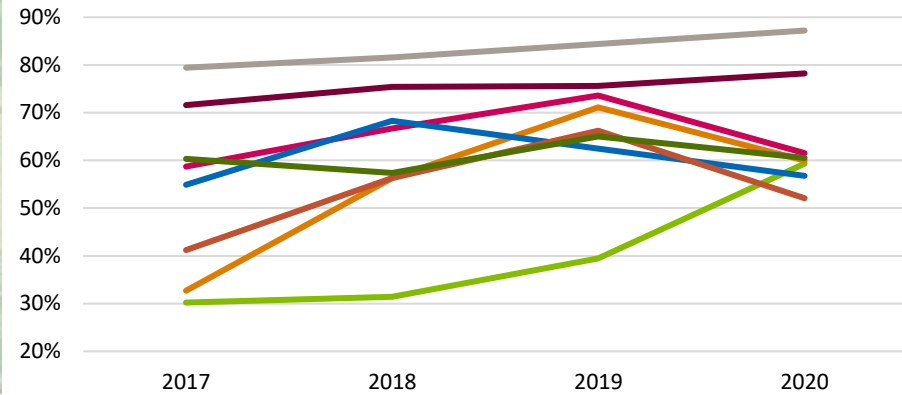
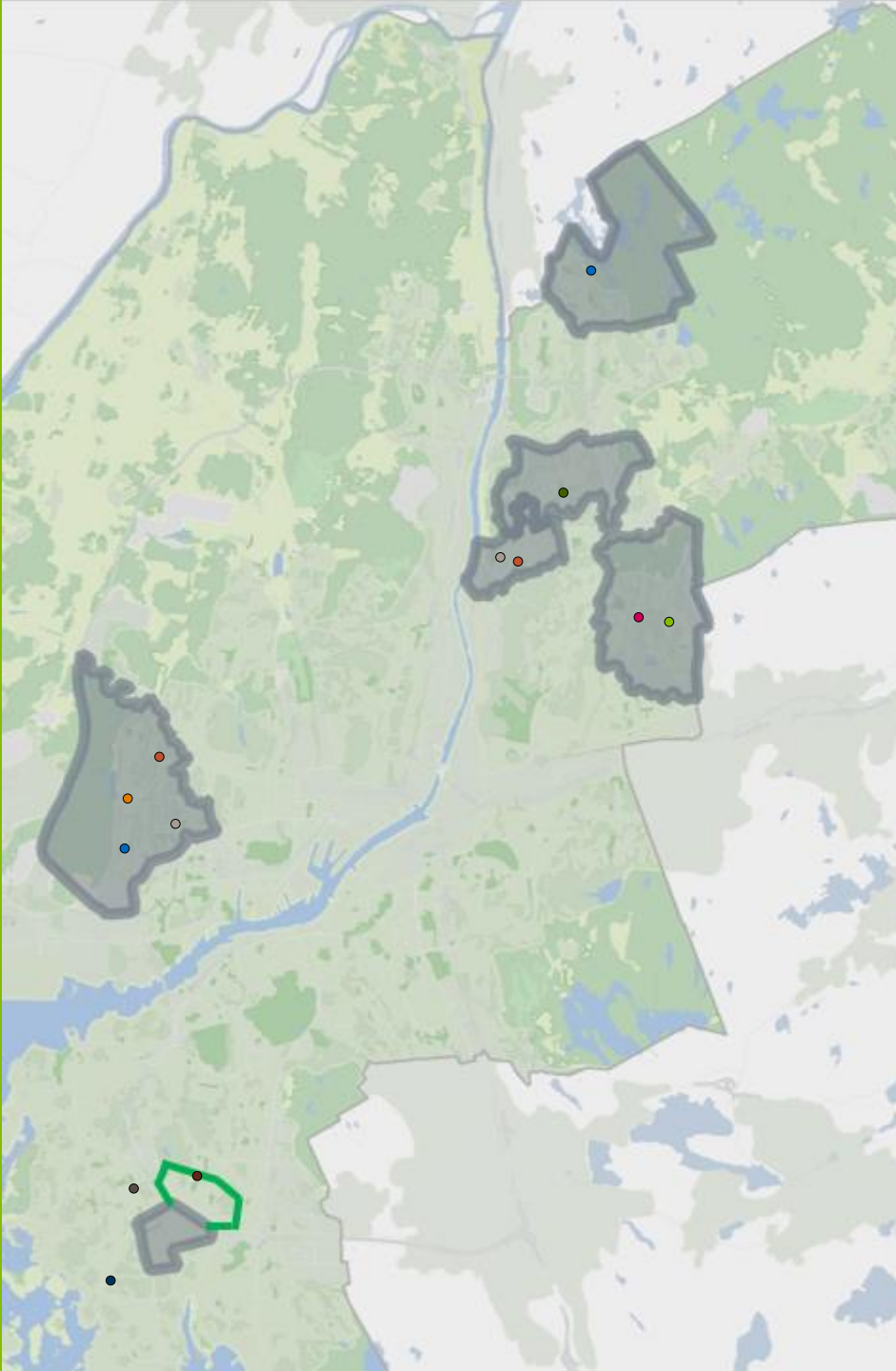
Arbetslöshet Utvecklingsområden



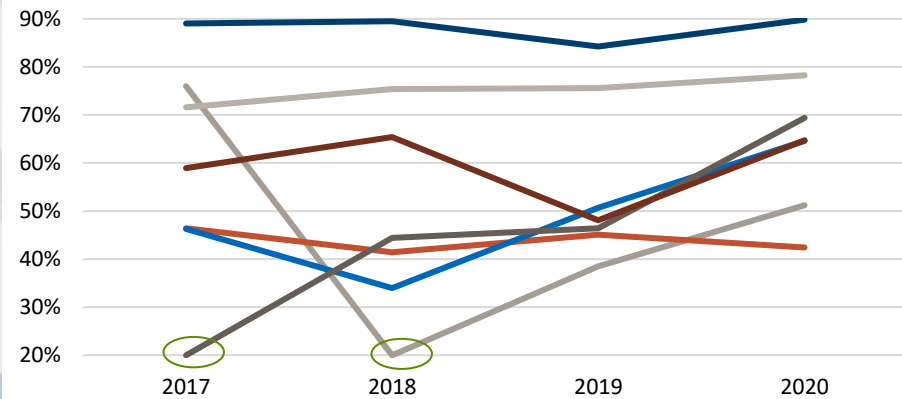
Utbildningsnivå Utvecklingsområden



Gymnasiebehörighet, åk 9



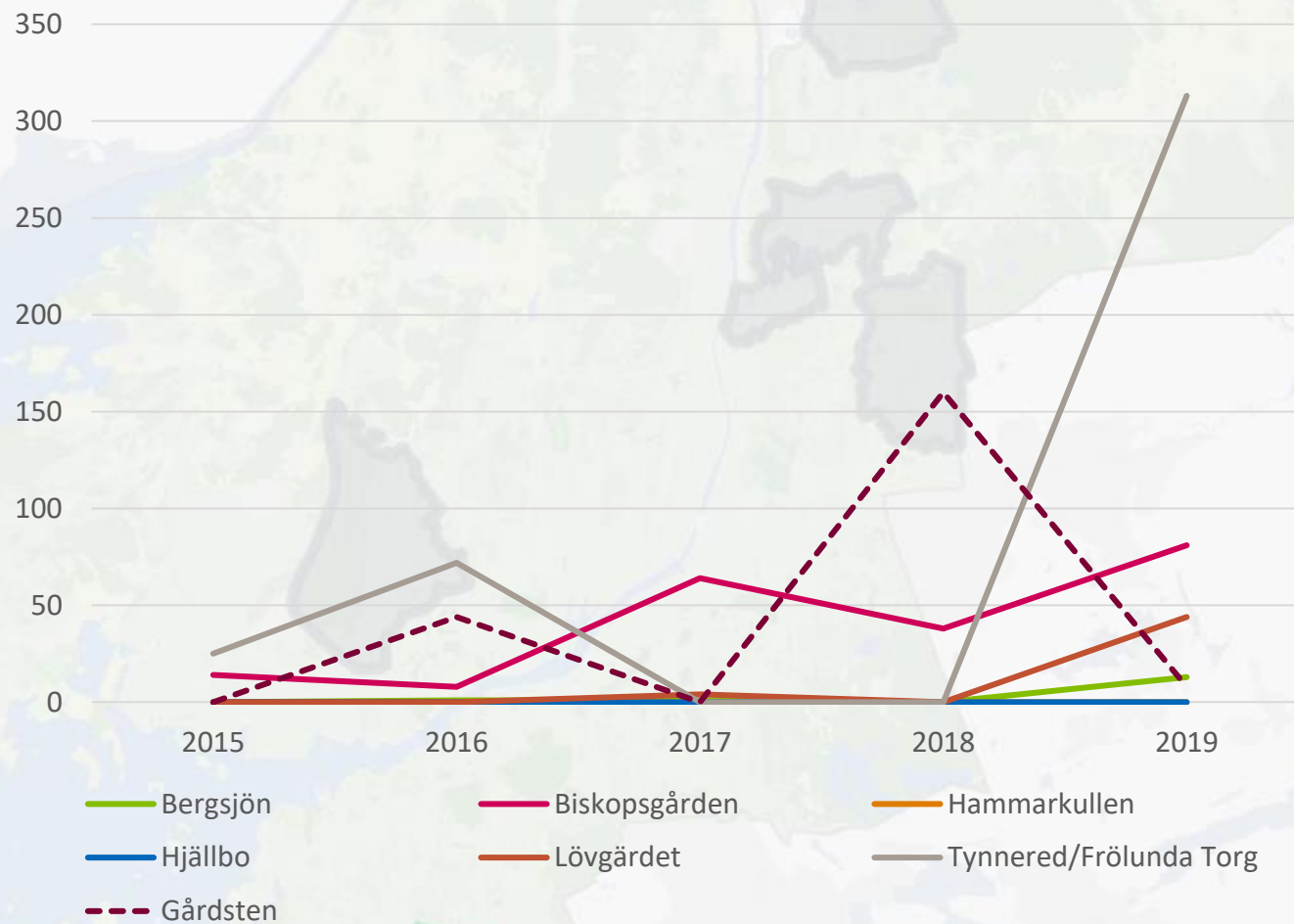
- Bergsjön-Bergsjöskolan
- Biskopsgården-Sjumilaskolan
- Biskopsgården-Svartedalsskolan
- Hammarkullen-Nytorpsskolan
- Bergsjön-Sandeklevsskolan
- Biskopsgården-Ryaskolan
- Biskopsgården-Jättstensskolan
- Kommunala skolor- Gbg



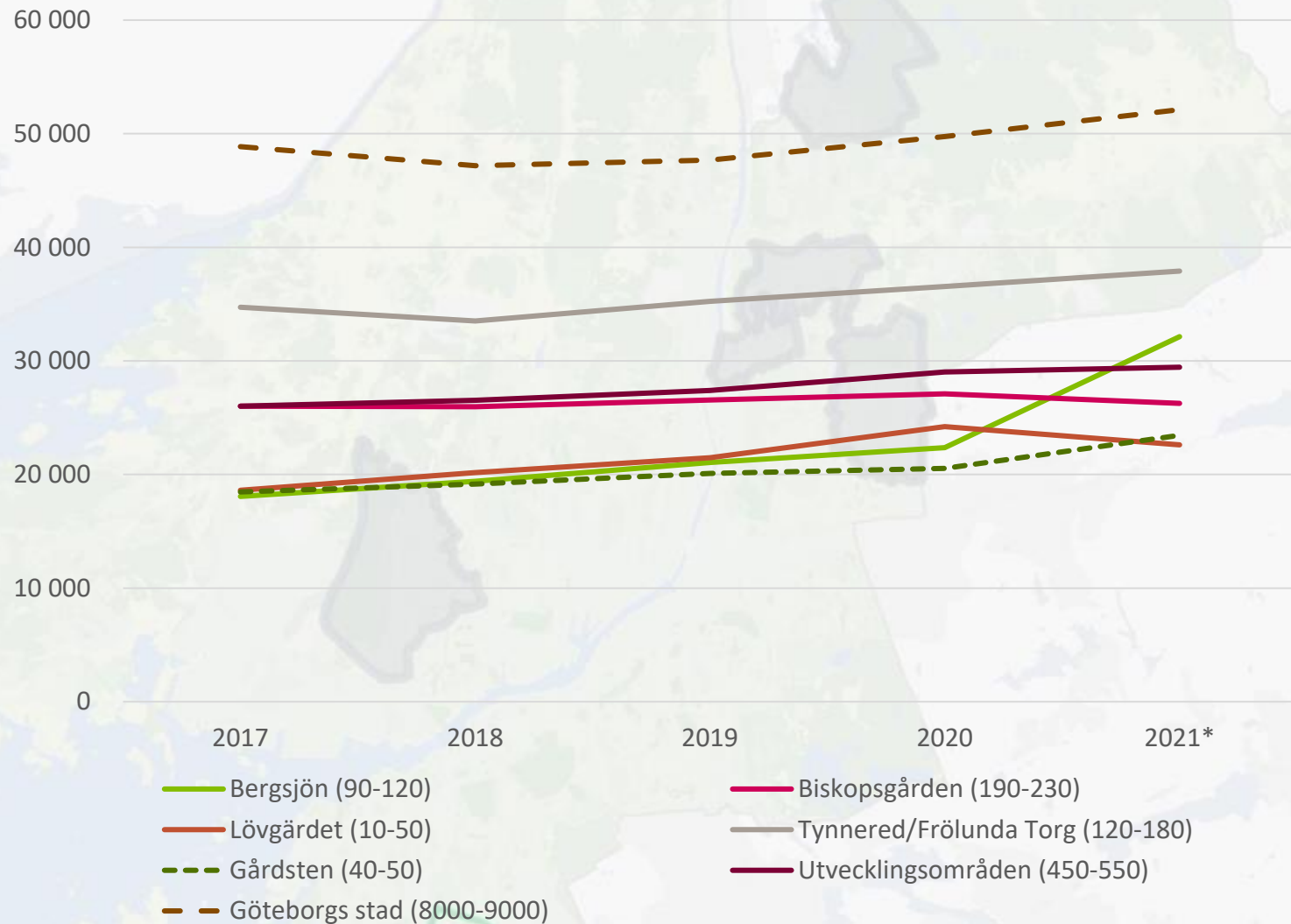
- Hjällbo-Bergsgårdsskolan
- Lövgärdet-Lövgärdesskolan
- Tynnered-Frölundaskolan
- Kommunala skolor- Gbg
- Hjällbo-Hjällboskolan
- Tynnered-Frejaskolan
- Tynnered-Önneredsskolan

○ = Ingen statistik, för få behöriga

Nybyggnation Utvecklingsområden (antal bostäder)



Genomsnittliga marknadspriser bostadsrätter (kr/kvm)

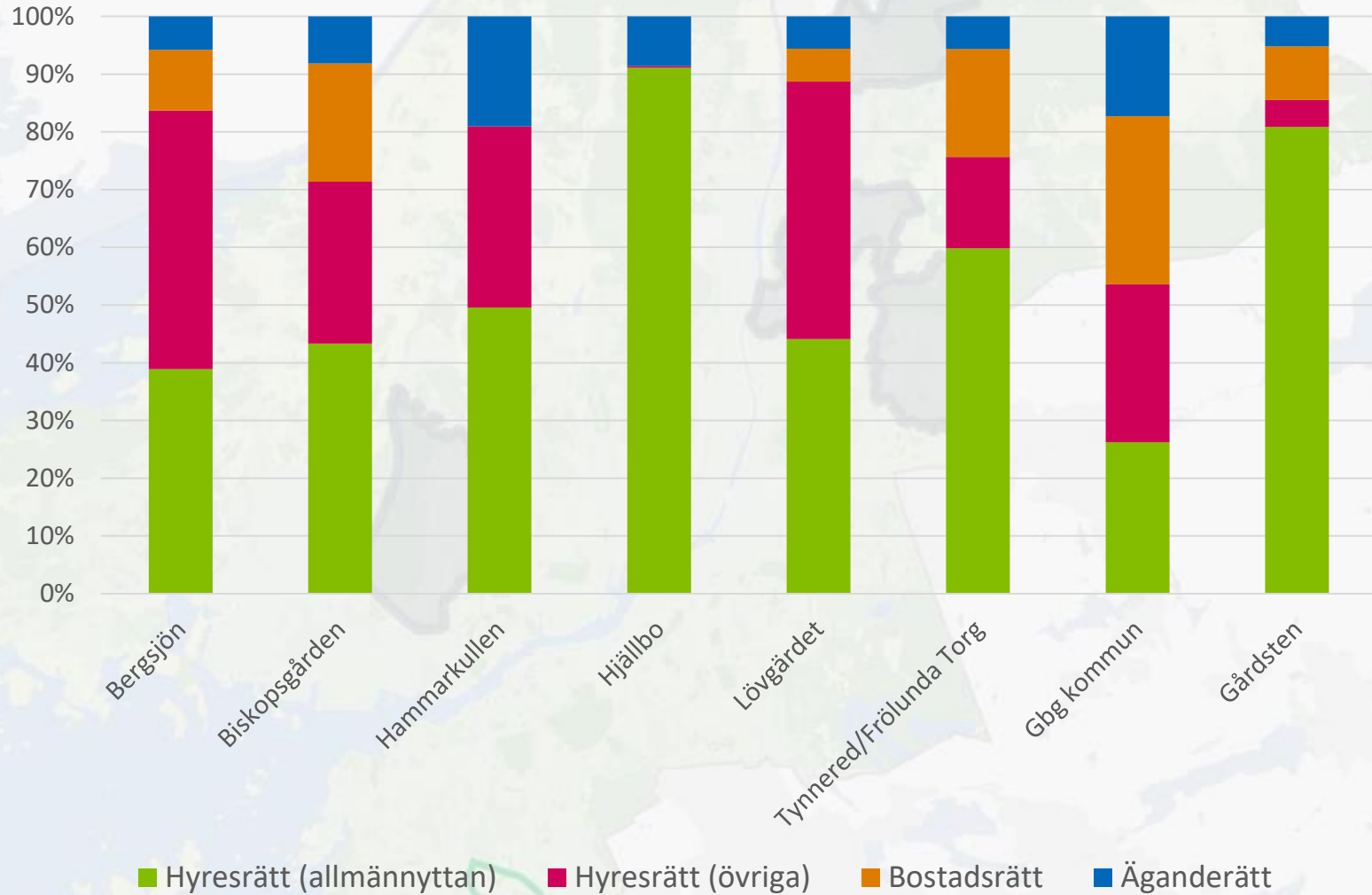


* t.o.m april i år

Ungefärligt antal försäljningar/år inom parentes.

I Hammarkullen och Hjällbo finns inga bostadsrätter.

Ägarkategori (%) 2019



0 särskilt
utsatta
områden
2025

Hyresgästernas upplevelse (AktivBo)

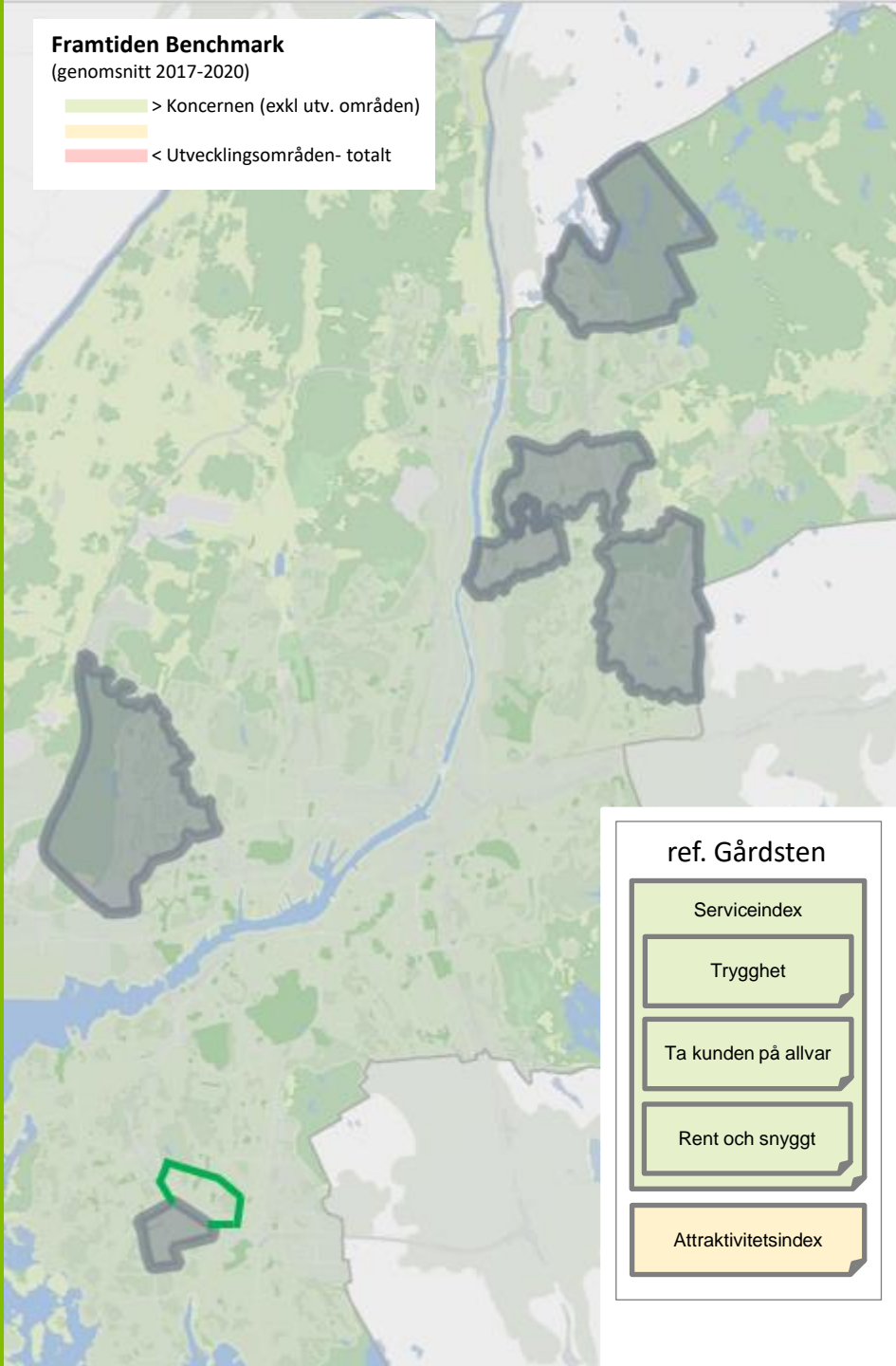
Framtiden Benchmark

(genomsnitt 2017-2020)

> Koncernen (exkl utv. områden)

> Gårdsten

< Utvecklingsområden- totalt



Biskopsgården

Serviceindex

Trygghet

Ta kunden på allvar

Rent och snyggt

Attraktivitetsindex

Lövgärdet

Serviceindex

Trygghet

Ta kunden på allvar

Rent och snyggt

Attraktivitetsindex

Hjällbo

Serviceindex

Trygghet

Ta kunden på allvar

Rent och snyggt

Attraktivitetsindex

Tynnered/ Frölunda Torg

Serviceindex

Trygghet

Ta kunden på allvar

Rent och snyggt

Attraktivitetsindex

Bergsjön

Serviceindex

Trygghet

Ta kunden på allvar

Rent och snyggt

Attraktivitetsindex

Hammarkullen

Serviceindex

Trygghet

Ta kunden på allvar

Rent och snyggt

Attraktivitetsindex

ref. Gårdsten

Serviceindex

Trygghet

Ta kunden på allvar

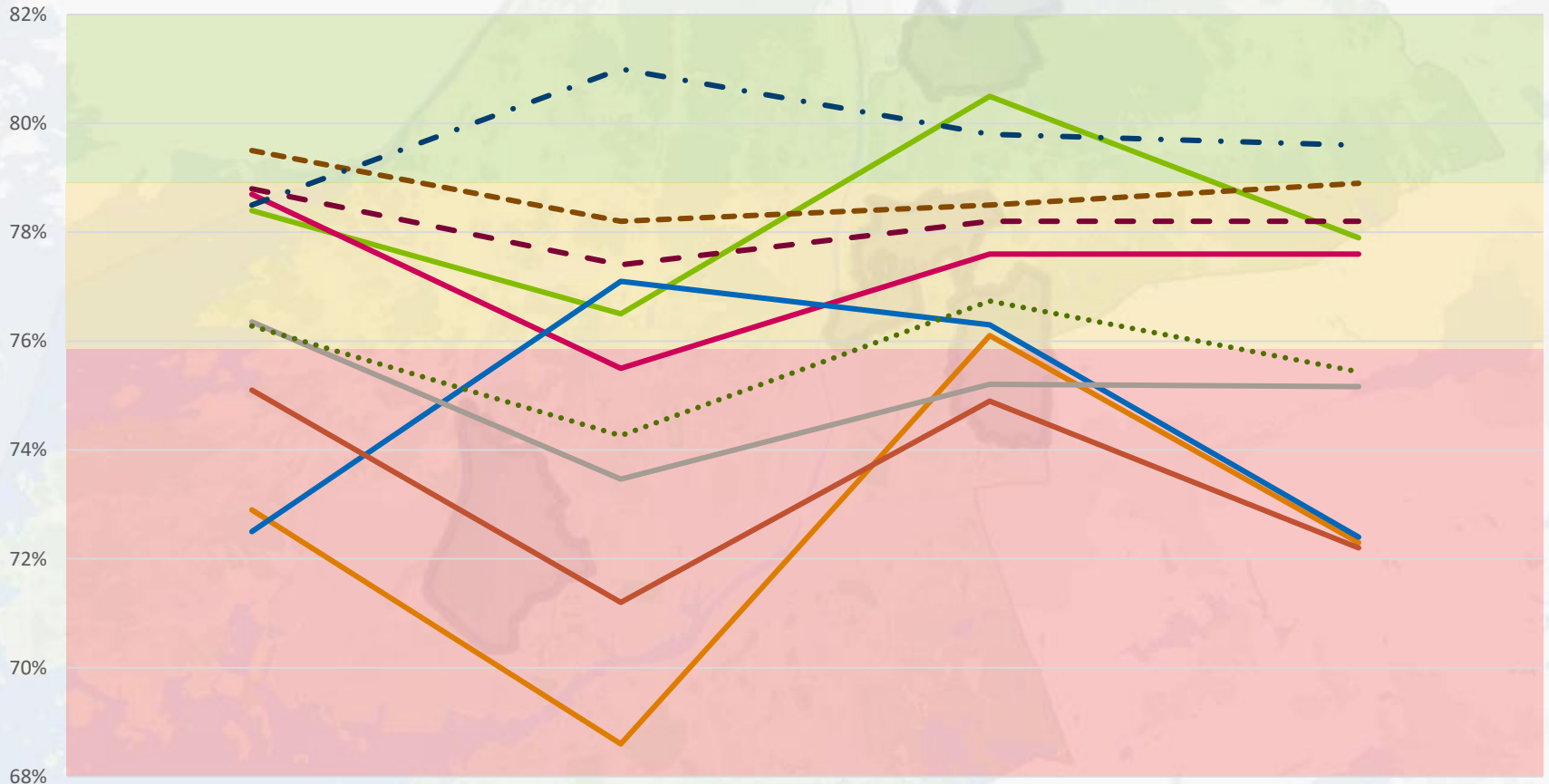
Rent och snyggt

Attraktivitetsindex

Serviceindex Utvecklingsområden

Framtiden Benchmark
(genomsnitt 2017-2020)

- > Koncernen (exkl utv. områden)
- > Utvecklingsområden- totalt
- < Utvecklingsområden- totalt



- Bergsjön
- Biskopsgården
- Hammarkullen
- Hjällbo
- Lövgärdet
- Tynnered/Frölunda Torg
- ⋯ Utvecklingsområden (totalt)
- - - Koncern (totalt)
- - - Koncern (exkl utv. områden)
- · - Gårdsten

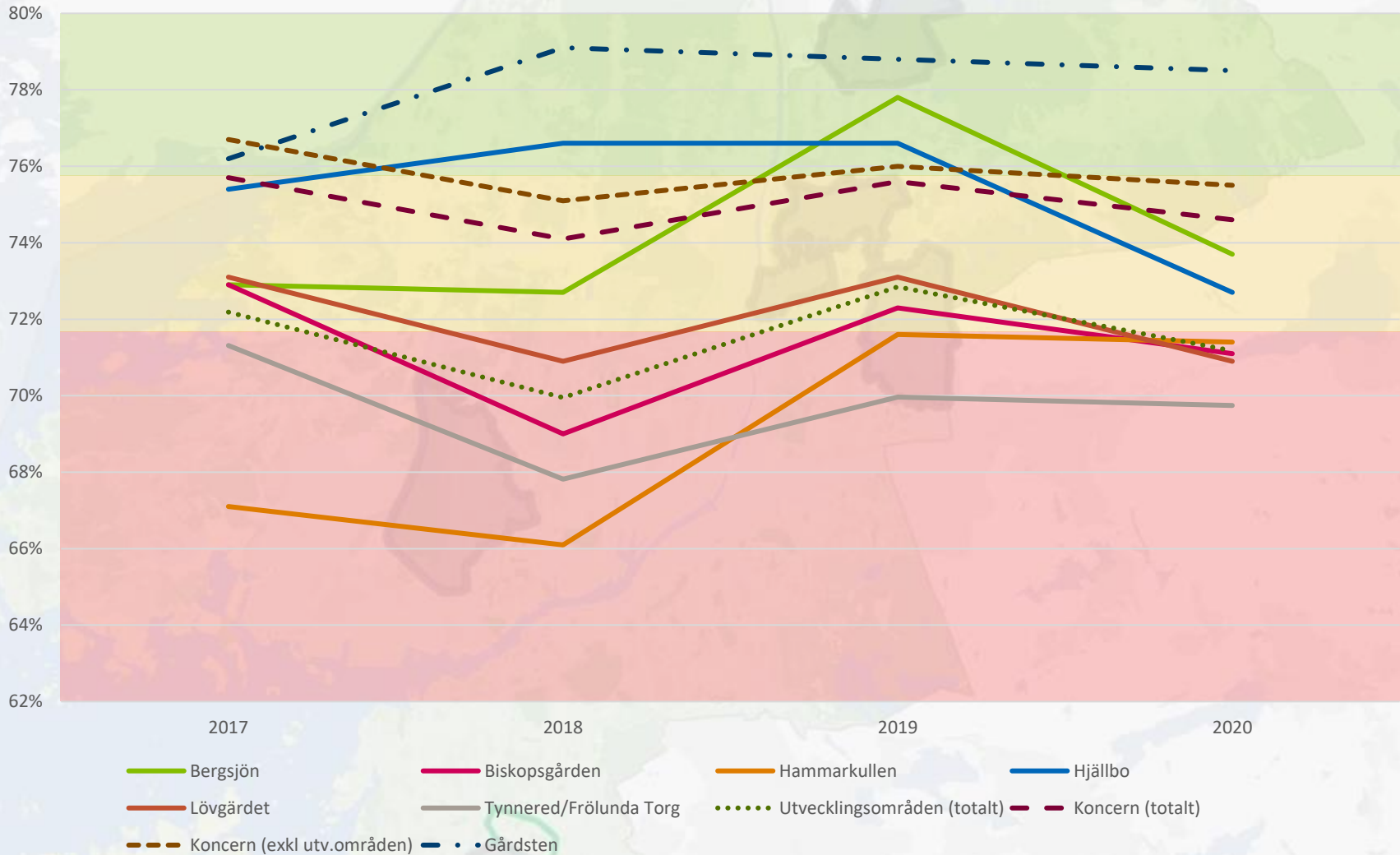
Framtiden Benchmark (genomsnitt 2017-2020)
 Koncernen (exkl utv. områden) = 78,8 %
 Utvecklingsområden- totalt = 75,8 %

Framtiden Benchmark

(genomsnitt 2017-2020)

- > Koncernen (exkl utv. områden)
- < Utvecklingsområden- totalt

Trygghet Utvecklingsområden



Framtiden Benchmark (genomsnitt 2017-2020)

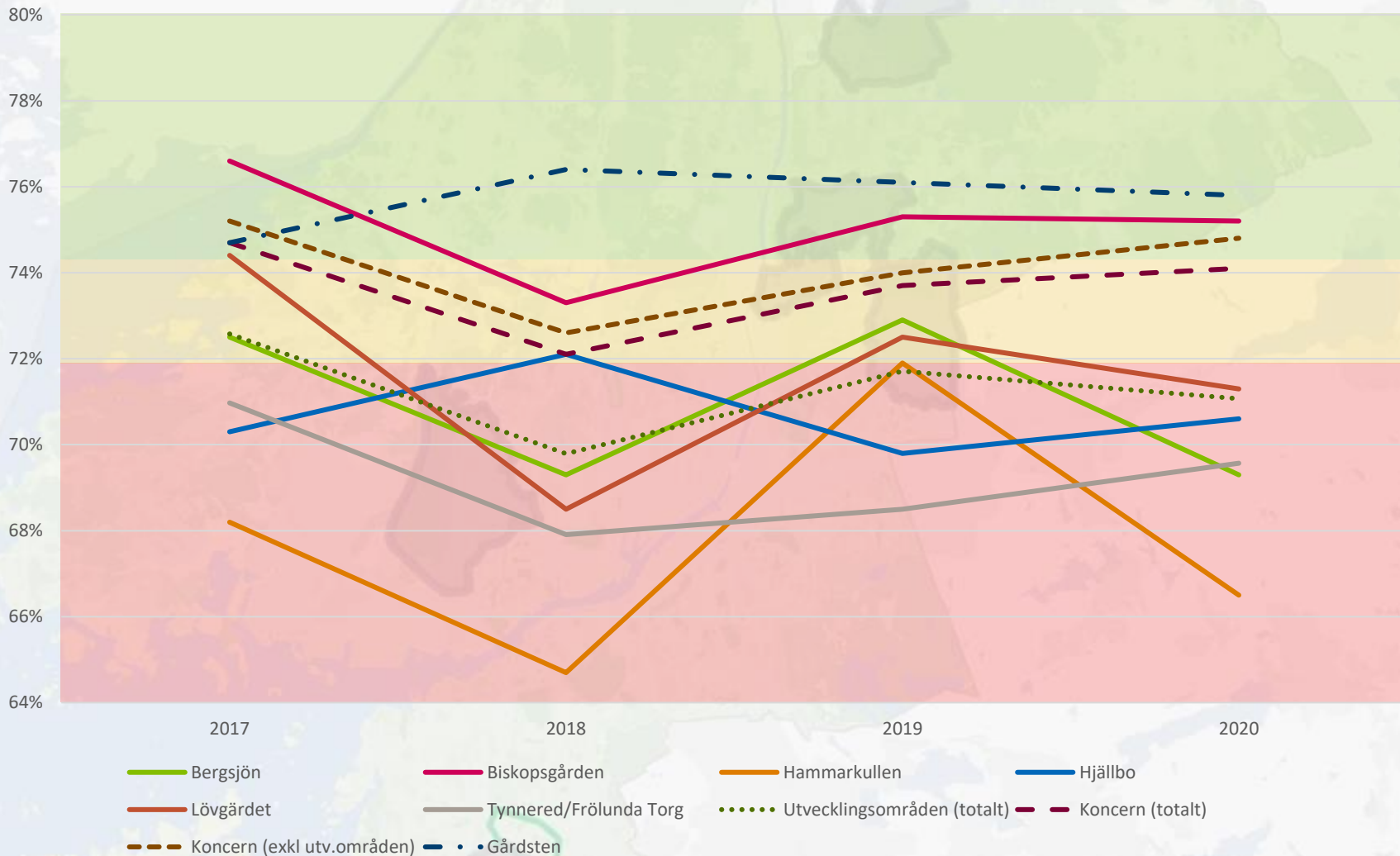
Koncernen (exkl utv. områden) = 75,8 %

Utvecklingsområden- totalt = 71,8 %

Framtiden Benchmark
(genomsnitt 2017-2020)

- > Koncernen (exkl utv. områden)
- < Utvecklingsområden- totalt

Rent och snyggt Utvecklingsområden

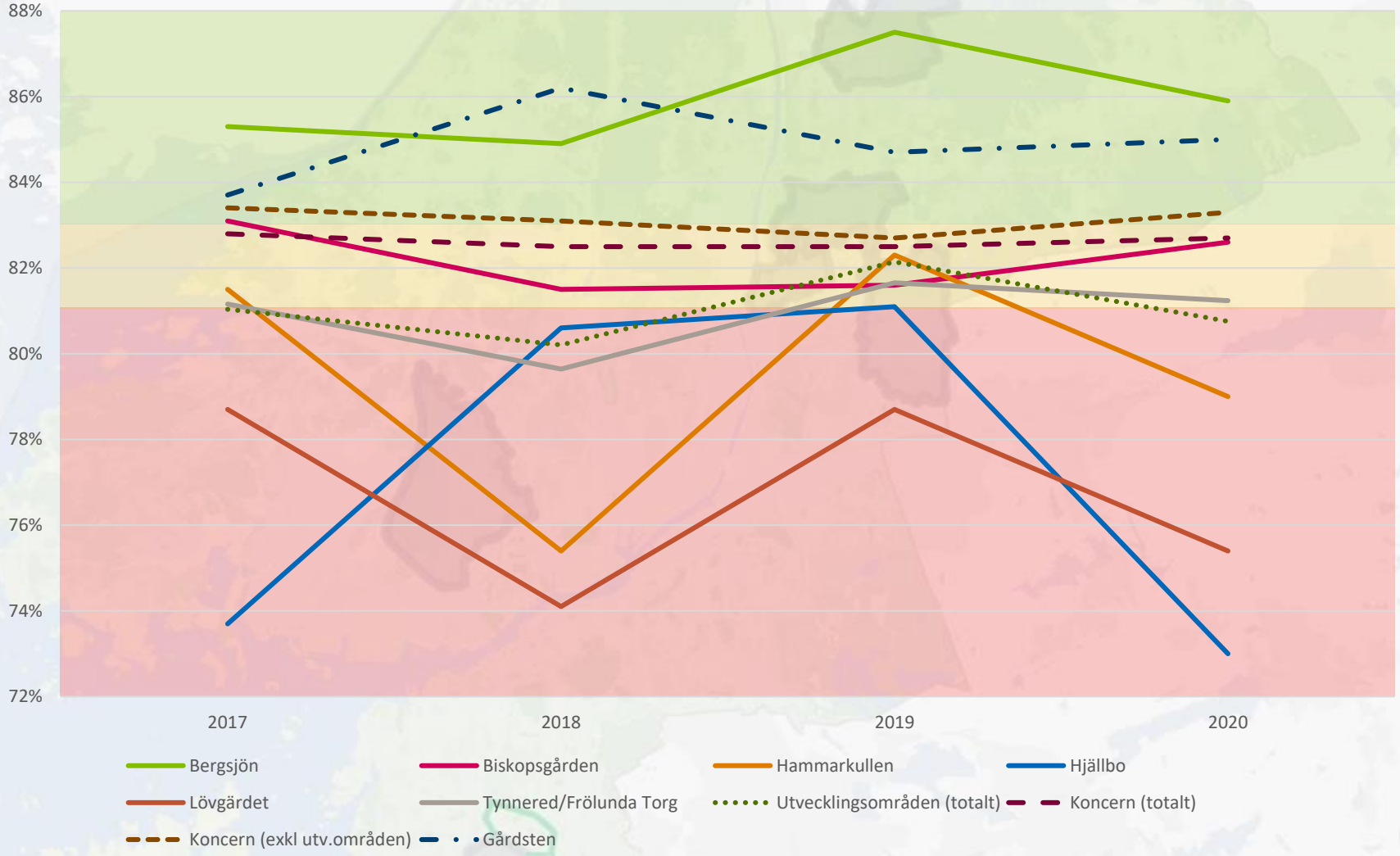


Framtiden Benchmark (genomsnitt 2017-2020)
 Koncernen (exkl utv. områden) = 74,2 %
 Utvecklingsområden- totalt = 71,9 %

Ta kunden på allvar Utvecklingsområden

Framtiden Benchmark
(genomsnitt 2017-2020)

- > Koncernen (exkl utv. områden)
- < Utvecklingsområden- totalt

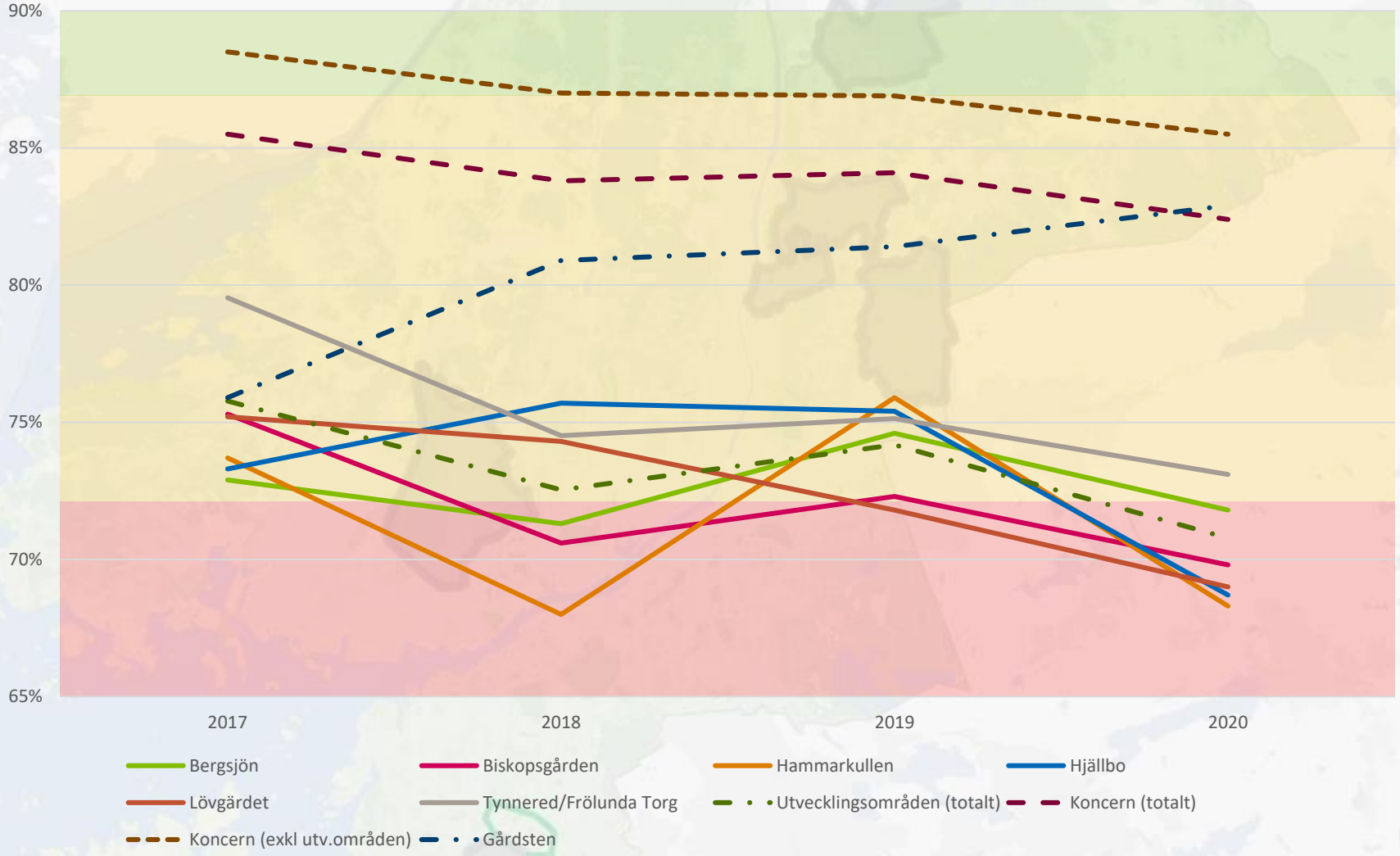


Framtiden Benchmark (genomsnitt 2017-2020)
 Koncernen (exkl utv. områden) = 83,1 %
 Utvecklingsområden- totalt = 81 %

Attraktivitetsindex Utvecklingsområden

Framtiden Benchmark
(genomsnitt 2017-2020)

- > Koncernen (exkl utv. områden)
- < Utvecklingsområden- totalt

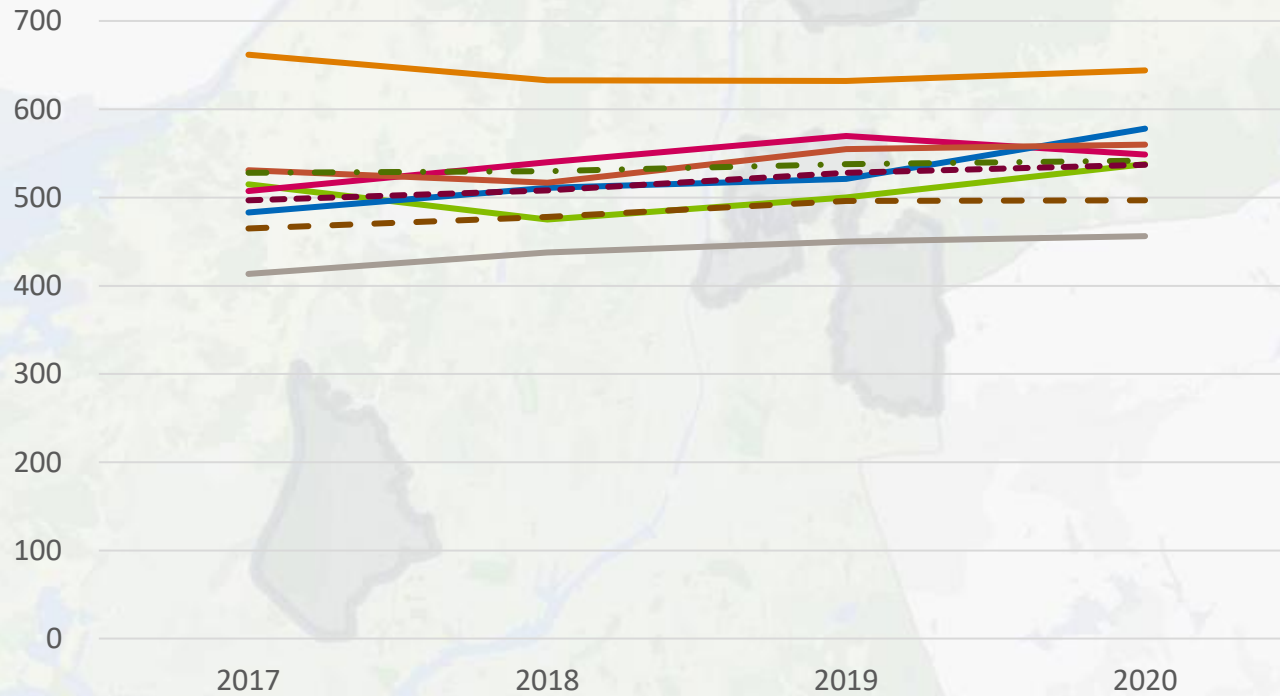


Framtiden Benchmark (genomsnitt 2017-2020)
 Koncernen (exkl utv. områden) = 87 %
 Utvecklingsområden- totalt = 72,1 %

0 särskilt
utsatta
områden
2025

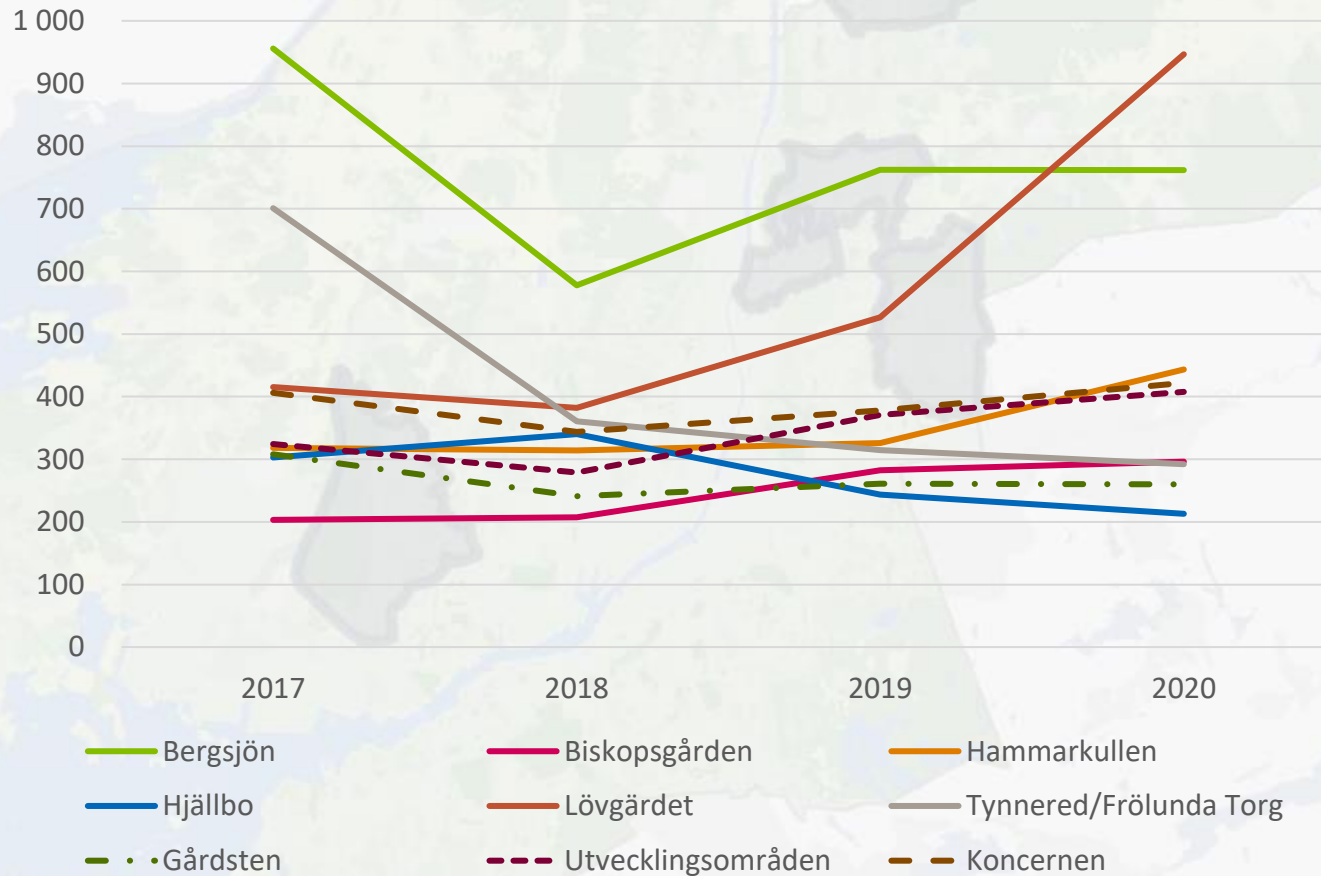
Ekonomiska mätetal

Driftskostnader (kr/kvm) - Utvecklingsområden

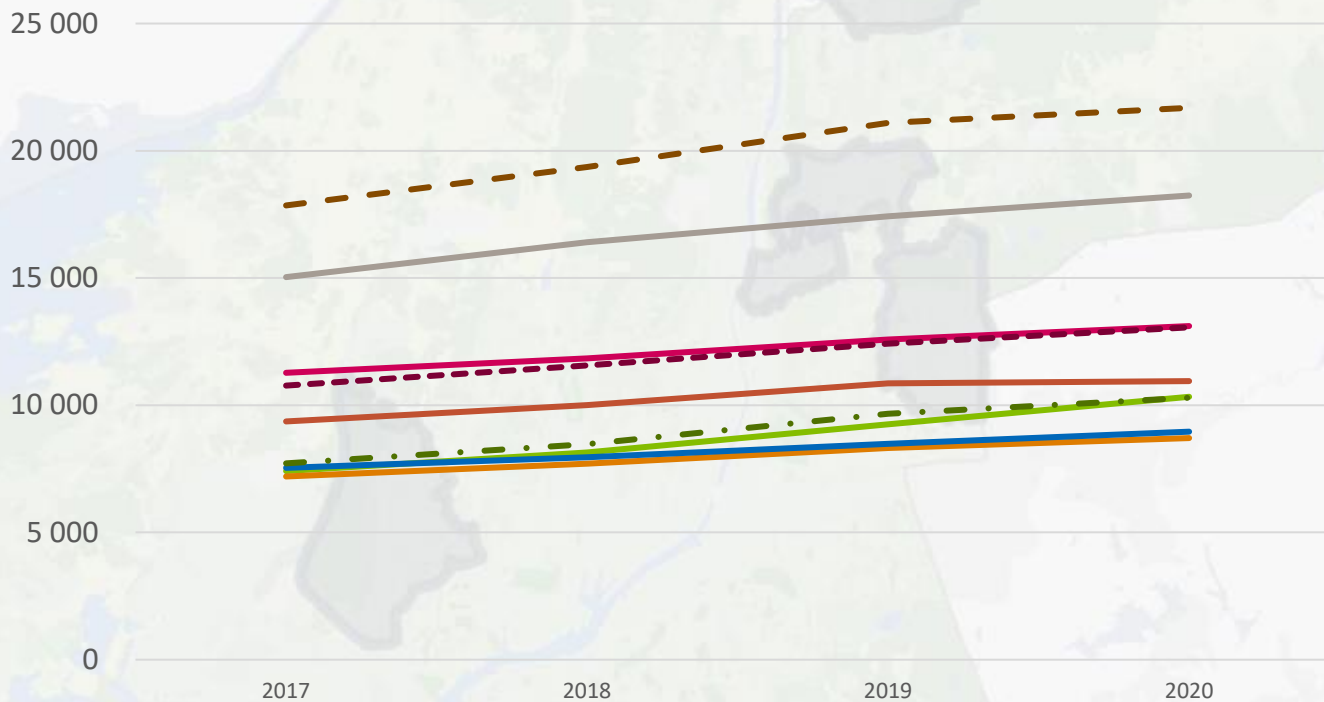


- Bergsjön
- Hjällbo
- Gårdsten
- Biskopsgården
- Lövgärdet
- Utvecklingsområden
- Hammarkullen
- Tynnered/Frölunda Torg
- Koncernen

Underhåll & Investeringar i befintligt bestånd (kr/kvm) - Utvecklingsområden



Fastighetsvärde (kr/kvm) - Utvecklingsområden



- Bergsjön
- Hjällbo
- Gårdsten
- Biskopsgården
- Lövgärdet
- Utvecklingsområden
- Hammarkullen
- Tynnered/Frölunda Torg
- Koncernen

0 särskilt
utsatta
områden
2025

Insatser 2021 - Utvecklingsområden

0 särskilt
utsatta
områden
2025

Superförvaltning

Superförvaltning maj 2021

INSATS	Totalt	Bergsjön	Biskops- gården	Hammar- kullen	Hjällbo	Lövgärdet	Tynnered/ Frölunda Torg
Trygghetsssäkrade fastigheter							
Lokal närvaro 7 dagar/vecka							
Trygghetsdialoger							
Trygghetsvärdar							
Nolltolerans mot kriminell verksamhet							
Riktiga hyresförhållanden i alla våra lägenheter							
24h-åtgärd skadegörelse/klotter							
Soppantering utan nedskräpning							

Genomfört (insatsen är
slutförd/färdigutvecklad)

Påbörjat (insatsens faktiska
genomförande är pågående i området)

Ej påbörjat (insatsen är under planering)

0 särskilt
utsatta
områden
2025

Framtidens Stadsutveckling

Framtidens stadsutveckling maj 2021*

INSATS		KOMMENTAR
7,5 miljarder i beredskap för investeringar i nyproduktion och renovering		Utrymme budgeterat 2021.
Sveriges lägsta nyproduktionskostnader		Strategi beslutad, arbete pågår med genomförande
Erbjudande om utbildning		Koncerngemensam modell finns.
Social investeringsfond för framtidsgenerationen		Inväntar beslut.
Jobblyft genom anställning av boende och satsning på småföretag		Koncerngemensam utveckling pågår.
Spjutspetsatsning hälsa/hållbarhet		Insatsen ej färdigutvecklad.

Genomfört (insatsen är slutförd/färdigutvecklad)

Påbörjat (insatsens faktiska genomförande är pågående i området)

Ej påbörjat (insatsen är under planering)

* De flesta insatserna genomförs koncernövergripande. Investeringar i renovering samt erbjudande om utbildning kommenteras områdesvis.

0 särskilt
utsatta
områden
2025

Framåtblick - Utvecklingsområden

Förutsättningar att nå målet till 2025

(enligt bedömning gjord hösten 2020)

0 särskilt utsatta områden 2025

FÖRUTSÄTTNINGAR 2020		
BERGSJÖN		Svårt utgångsläge
BISKOPSGÅRDEN		Koncernens organisation största hindret
HAMMARKULLEN		Svårt utgångsläge
HJÄLLBO		Svårt utgångsläge
LÖVGÄRDET		Bättre utgångsläge (polisens prioritering och bedömning)
TYNNERED		Koncernens organisation största hindret

Goda förutsättningar

Medel förutsättningar

Svåra förutsättningar

Förutsättningarna att nå målet är för 2020 bedömda utifrån:

- Nuläge i området
- Polisens prioritering och bedömning
- Stadens prioritering
- Organisatoriska förutsättningar för styrning och prioritering

Kommande bedömningar inkluderar insatser och effekter inom ramen för strategin.