

Styrelsehandling nr. 15
Utfärdat 2021-11-18
Diarienummer 2021-0192

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

Samlingsärende - återrapportering av uppdrag från kommunfullmäktige

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

1. Återrapportering av uppdrag från kommunfullmäktiges budget 2021 om att *”Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att utreda möjligheten att avsätta ett antal lägenheter till bostadslösa, boende i andra hand eller inneboende, målgrupper som befinner sig långt från bostadsmarknaden”* godkänns och betraktas som fullgjort.
2. Återrapportering av uppdrag från kommunfullmäktiges budget 2021 om att *”Förvaltnings AB Framtiden tillsammans med berörda bolag ska verka för att det är våldsutövaren som ska flytta från lägenheten och inte den brottsutsatta”* godkänns och betraktas som fullgjort.
3. Information om hur koncernens bolag i särskilda fall kan arbeta för att bidra med en bostad för de som utsätts för våld i nära relation antecknas.
4. Vd ges i uppdrag att i affärsplanen för 2022 inarbeta ett uppdrag till koncernens bostadsförvaltande bolag att ta tillvara de möjligheter som koncernens policy och regler för uthyrning av bostäder ger avseende att bidra med bostäder för de som utsätts för våld i nära relation.
5. Återrapportering av uppdrag från kommunfullmäktige 2021-06-10 § 16, om att *”Samtliga förvaltande bostadsbolag och Göteborgslokaler får i uppdrag att ta fram förslag på hur fler lokaler för ideella, kulturella och kommersiella ändamål kan skapas i kommunala bestånd genom förändrad funktion för ytor i gatuplan, tillbyggnader eller annan lösning. Ett särskilt fokus ska ligga på att förbättra lokalstrukturen i särskilt utsatta och utsatta områden. Finansiering sker inom bolagskoncernen”* godkänns och betraktas som fullgjort.

Sammanfattning

Föreliggande samlingsärende är en återrapportering av tre uppdrag som Förvaltnings AB Framtiden erhållit från kommunfullmäktige 2021.

För det första en återrapportering av uppdraget från kommunfullmäktiges budget 2021 om att utreda möjligheten att avsätta lägenheter till målgrupper som befinner sig långt från bostadsmarknaden.

För det andra en återrapportering av uppdraget från kommunfullmäktiges budget 2021 om att tillsammans med berörda bolag verka för att det är våldsutövaren som ska flytta från lägenheten och inte den brottsutsatta. I samband med redovisningen av detta uppdrag

återrapporteras också det uppdrag som Förvaltnings AB Framtidens styrelse gav vd på sitt sammanträde 2021-09-09 om att återkomma kring hur koncernens bolag kan bidra med bostad för de som utsätts för våld i nära relation. Uppdragen har bedömts näraliggande och återrapporteras därför gemensamt i detta samlingsärende till styrelsen.

För det tredje omfattar ärendet också en återrapportering av ett uppdrag som tilldelats vid sidan av budget 2021 om att ta fram förslag på hur fler lokaler kan skapas i syfte att öka tryggheten i bostadsområden, med särskilt fokus på särskilt utsatta och utsatta områden.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Pågående arbete med att utveckla och förstärka lokalstrukturen med fokus på trygghetsfrågan i utvecklingsområden finansieras inom ramen för den beredskap som koncernen har för ökade drifts- och investeringskostnader i genomförandet av strategi för utvecklingsområden.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Inom ramen för det befintliga avtal som Framtiden har med fastighetskontoret ”*Avsiktsförklaring för anskaffning av bostäder i Göteborg*” lämnar koncernen lägenheter till fastighetskontoret där de agerar mellanhyresvärd. Genom avsiktsförklaringen bidrar koncernens bolag med bostäder till personer som står långt från bostadsmarknaden. Bolagets bedömning är att koncernen har möjlighet att avsätta fler lägenheter än idag vilket i så fall ytterligare ökar möjligheten för fler personer med sämre ekonomiska och sociala förutsättningar, att etablera sig på bostadsmarknaden genom ett lagligt andrahandskontrakt. Det bedöms bidra till att skapa tryggare boendeförutsättningar som sin tur ökar möjligheterna för integration och egen försörjning.

Det är bolagets bedömning att allmännyttan kan spela en stor roll för att ge våldsutsatta möjlighet till en ny bostad. Ur ett barnperspektiv är bostaden en möjlighet till goda uppväxtvillkor och en bra start i livet. En trygg och stabil bostadssituation är också en förutsättning för en rad faktorer som tillsammans påverkar den enskilde och familjers livssituation och hälsa men som också bidrar till ett socialt hållbart samhälle. Bostaden utgör grunden för många av de insatser som behövs för att skapa goda levnadsförhållanden för den enskilde. Det kan i de fall våldsutövaren föranlett störningar för kringboende också leda till ökad trygghet och trivsel för grannar.

Inom ramen superförvaltning i koncernens strategi för utvecklingsområden ingår att vi ska värna lokaler med verksamheter som har en stabiliserande och viktig social funktion i våra utvecklingsområden. Att arbeta aktivt med att utveckla och skapa förutsättningar för ökad trygghet på koncernens lokala torg och i lokaler är således en pågående och väsentlig del av koncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030. I koncernens strategi för utvecklingsområden ingår också att vi ska ha nolltolerans mot kriminell verksamhet på våra torg och i våra lokaler och agera när vi ser att något inte står rätt till. Det är koncernens bedömning att pågående arbete och initiativ för att utveckla och stärka lokalstrukturen inom ramen för strategin bidrar till att öka tryggheten i stadens utsatta och särskilt utsatta områden.

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

Expedieras

Bostadsbolaget, Familjebostäder, Gårdstensbostäder, Poseidon, GöteborgsLokaler och Störningsjouren.

Bilaga

- 1. Åtterrapporering av uppdrag från kommunfullmäktige 2021*

Ärendet

Föreliggande ärende är en återrapportering av två uppdrag som Förvaltnings AB Framtiden erhållit från kommunfullmäktige 2021.

Beskrivning av ärendet

Föreliggande ärende innehåller en återrapportering av tre uppdrag som Förvaltnings AB Framtiden har erhållit från kommunfullmäktige 2021.

- *Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att utreda möjligheten att avsätta ett antal lägenheter till bostadslösa, boende i andra hand eller inneboende, målgrupper som befinner sig långt från bostadsmarknaden. (Uppdrag ur KF:s budget 2021)*

I kommunfullmäktiges budget 2021 fick Förvaltnings AB Framtiden i uppdrag att utreda möjligheten att avsätta ett antal lägenheter till bostadslösa, boende i andra hand eller inneboende, målgrupper som befinner sig långt ifrån bostadsmarknaden. Bolaget har i omhändertagandet av uppdraget fört dialog med Fastighetskontoret. I bifogad rapport beskrivs befintlig process för hantering av frågan samt vilka möjligheter som finns att inom ramen för den överenskommelse som finns idag med Fastighetskontoret avsätta fler lägenheter.

- *Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att tillsammans med berörda bolag verka för att det är våldsutövaren som ska flytta från lägenheten och inte den brottsutsatta. (Uppdrag ur KF:s budget 2021)*

I kommunfullmäktiges budget 2021 fick Förvaltnings AB Framtiden i uppdrag att tillsammans med berörda bolag verka för att det är våldsutövaren som ska flytta från lägenheten och inte den våldsutsatta. Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden fick på sitt sammanträde 2021-09-09 en muntlig information om hur koncernen arbetar för att hjälpa våldsutsatta kvinnor med bostad. Vd fick i samband med informationen i uppdrag att återkomma med ett ärende till styrelsen kring hur koncernens bolag i särskilda fall kan bidra med en bostad för de som utsätts för våld i nära relation. Bolaget har funnit det lämpligt att återrapportera det uppdrag som vd erhållit från styrelsen i samband med uppdraget från kommunfullmäktige.

Bolaget har i beredningen av ärendet fört dialog med fastighetskontoret, socialtjänsten, berörda dotterbolag i koncernen samt även träffat en kvinnojour. I bifogad rapport beskrivs den process och de möjligheter som bolagen inom Framtidenkoncernen har för att bidra med bostäder för personer som utsätts för våld i nära relation samt för att verka för att det är våldsutövare, och inte den brottsutsatta, som ska flytta från lägenheten.

- *Samtliga förvaltande bostadsbolag och Göteborgslokaler får i uppdrag att ta fram förslag på hur fler lokaler för ideella, kulturella och kommersiella ändamål kan skapas i kommunala bestånd genom förändrad funktion för ytor i gatuplan, tillbyggnader eller annan lösning. Ett särskilt fokus ska ligga på att förbättra lokalstrukturen i särskilt utsatta och utsatta områden. Finansiering sker inom*

bolagskoncernen. (Uppdrag från KF, vid sidan av budget, 2021-06-10 § 16, punkt 3).

Kommunfullmäktige beslutade 2021-06-10, §16, i samband med beslut om delårsrapport för mars att ge samtliga förvaltande bostadsbolag och Göteborgslokaler ovanstående uppdrag. Framtiden har omhändertagit uppdraget i dialog med GöteborgsLokaler och de förvaltande bostadsbolagen. Framtiden har avgränsat uppdraget till att omfatta lokaler i de utsatta och särskilt utsatta områdena i staden. I bifogad rapport beskrivs hur koncernens lokalbestånd ser ut i de aktuella områdena, hur bolagen arbetar med uthyrning av lokaler och konvertering av lokaler till bostäder samt hur koncernen samverkar med andra aktörer. Rapporten innehåller också aktuella exempel på pågående arbete med att utveckla och förstärka lokalstrukturen med fokus på trygghetsfrågan från respektive bostadsområde.

Bolaget föreslår att styrelsen förklarar samtliga tre uppdrag som fullgjorda.

Datum

Underskrift

Namnförtydligande

.....

Terje Johansson

VD och koncernchef

.....

Anna -Karin Trixe

stabschef



Återrapportering av uppdrag från kommunfullmäktige 2021

- Att avsätta ett antal lägenheter till målgrupper som befinner sig långt från bostadsmarknaden.
- Att tillsammans med berörda bolag verka för att det är våldsutövaren som ska flytta från lägenheten och inte den brottsutsatta.
- Att ge förslag på hur fler lokaler för ideella, kulturella och kommersiella ändamål kan skapas i kommunala bestånd.

Innehåll

BAKGRUND	3
UPPDRAG 1. ATT AVSÄTTA ETT ANTAL LÄGENHETER TILL MÅLGRUPPER SOM BEFINNER SIG LÅNGT FRÅN BOSTADSMARKNADEN.	4
Definition av målgruppen	4
Så här arbetar vi idag	4
Bolagets bedömning avseende att avsätta fler lägenheter till målgruppen	6
UPPDRAG 2. ATT TILLSAMMANS MED BERÖRDA BOLAG VERKA FÖR ATT DET ÄR VÅLDSUTÖVAREN SOM SKA FLYTTA FRÅN LÄGENHETEN OCH INTE DEN BROTTSUSSATTA.	7
Så här arbetar vi idag	7
Bostad för personer som utsätts för våld i nära relation	7
Avsiktsförklaringen	7
Koncernens policy och regler för uthyrning av bostäder	8
Bostad för våldsutövare som behöver flytta från en lägenhet	8
Bolagets bedömning	8
UPPDRAG 3. ATT GE FÖRSLAG PÅ HUR FLER LOKALER FÖR IDEELLA, KULTURELLA OCH KOMMERSIELLA ÄNDAMÅL KAN SKAPAS I KOMMUNALA BESTÅND.	10
Så här arbetar vi idag	10
Avgränsning av uppdraget (områden/torg m.m)	12
Koncernens lokaler i utsatta och särskilt utsatta områden	13
Exempel från koncernens utsatta och särskilt utsatta områden.	15
Bergsjön	15
Tynnered	16
Hammarkullen	16
Lövgärdet	17
Hjällbo	17
Biskopsgården	17
Hisingsbacka	18
Rannebergen	18

Bakgrund

Föreliggande rapport är en återrapportering av tre uppdrag som kommunfullmäktige gett till Förvaltnings AB Framtiden under 2021. De två första uppdragen kommer från kommunfullmäktiges budget för 2021 och det tredje uppdraget har tilldelats bolaget vid sidan av budgeten under 2021.

- 1. Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att utreda möjligheten att avsätta ett antal lägenheter till bostadslösa, boende i andra hand eller inneboende, målgrupper som befinner sig långt från bostadsmarknaden. (Uppdrag ur KF:s budget 2021)*
- 2. Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att tillsammans med berörda bolag verka för att det är våldsutövaren som ska flytta från lägenheten och inte den brottsutsatta. (Uppdrag ur KF:s budget 2021)*
- 3. Samtliga förvaltande bostadsbolag och Göteborgslokaler får i uppdrag att ta fram förslag på hur fler lokaler för ideella, kulturella och kommersiella ändamål kan skapas i kommunala bestånd genom förändrad funktion för ytor i gatuplan, tillbyggnader eller annan lösning. Ett särskilt fokus ska ligga på att förbättra lokalstrukturen i särskilt utsatta och utsatta områden. Finansiering sker inom bolagskoncernen. (Uppdrag från KF, vid sidan av budget, 2021-06-10 § 16, punkt 3)*

Uppdrag 1. Att avsätta ett antal lägenheter till målgrupper som befinner sig långt från bostadsmarknaden.

I kommunfullmäktiges budget 2021 fick Förvaltnings AB Framtiden i uppdrag att utreda möjligheten att avsätta ett antal lägenheter till bostadslösa, boende i andra hand eller inneboende, målgrupper som befinner sig långt ifrån bostadsmarknaden.

Bolaget har fört dialog med Fastighetskontoret för att beskriva hur den process som vi arbetar med idag ser ut. Dialogen har också omfattat möjligheten att inom ramen för den överenskommelse som finns idag med Fastighetskontoret avsätta fler lägenheter.

Definition av målgruppen

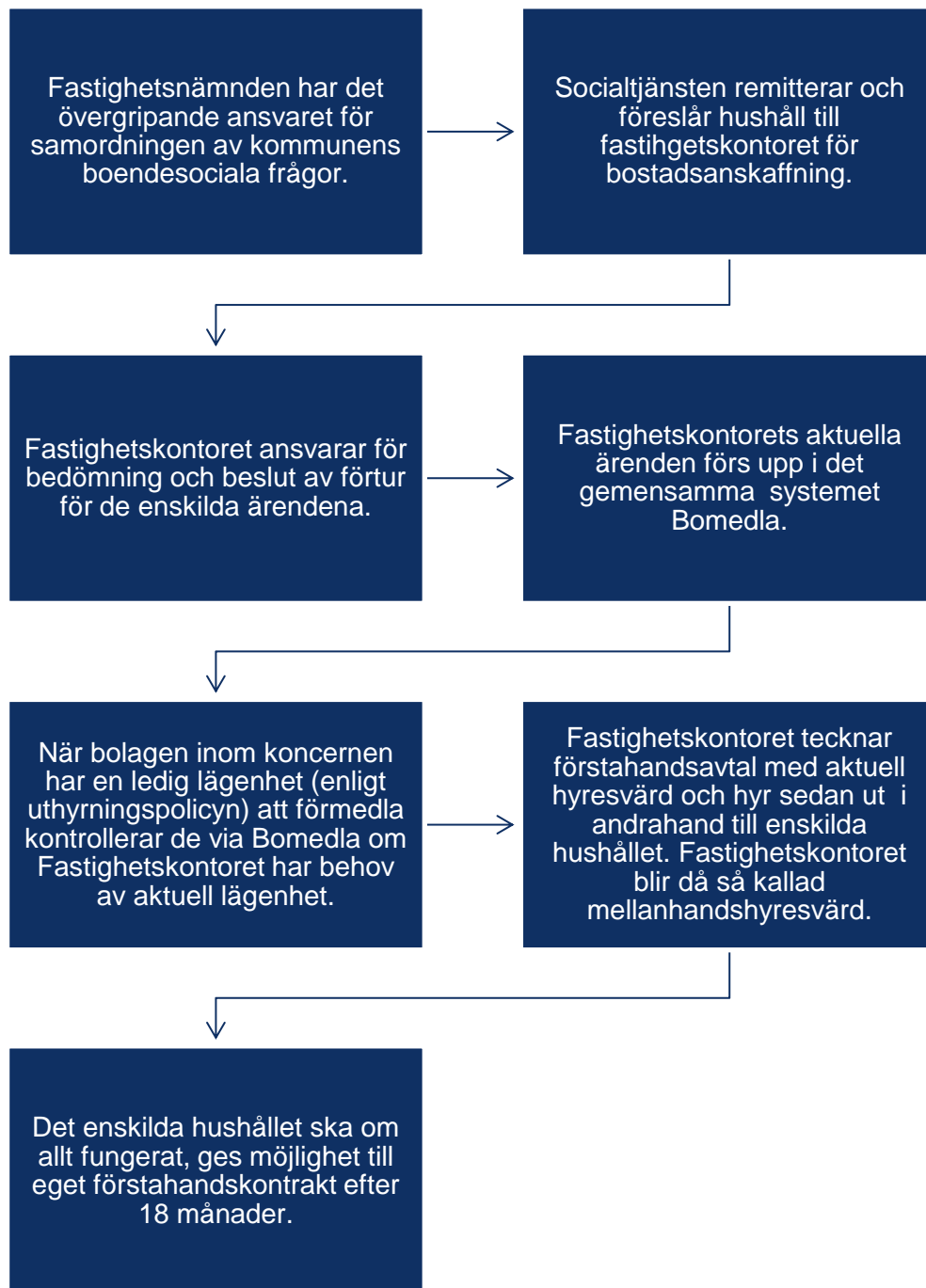
Bolaget har definierat målgruppen för uppdraget enligt följande:

- Personer som har en svag ställning på bostadsmarknaden på grund av exempelvis medicinska eller sociala skäl.
- Personer som saknar egen bostad som de äger eller hyr med besittningsrätt.
- Personer inte kan tillgodose sitt behov av bostad på egen hand.

Så här arbetar vi idag

Det finns ofta en kombination av social och/eller medicinsk problematik och skulder som gör det extra svårt för personer i målgruppen att ordna en bostad på egen hand. Det kan till exempel handla om personer med fysiska eller psykiska funktionsnedsättningar, personer som lever med våld i nära relation eller personer med tidigare missbruk. Många gånger kommer personerna i målgruppen från kostsamma bostadsbidragade boenden, vilket innebär att det förutom de sociala aspekterna finns ett ekonomiskt incitament för staden att hitta en bostad till målgruppen.

Nedan beskrivs processen för hur förmedlingen av bostadskontrakt i Göteborgs Stads går till idag.



Under 2019 godkändes 376 remisser för förtur till en bostad, vilket var 82 procent av det totala antalet remisser som beslutades under 2019. Nästan hälften av de godkända remisserna om anskaffning av bostad är för personer med psykisk eller fysisk ohälsa eller personer som har en funktionsnedsättning. Därefter följer personer som utsätts för våld i nära relation och personer som har haft ett missbruk. Målgruppen bostadslösa som står ”långt ifrån bostadsmarknaden” är således personer som redan idag, via remiss från socialtjänsten ges möjlighet till en bostad via andrahandsavtal med fastighetskontoret.

Fastighetskontoret äskar, utifrån behov, årligen lägenheter från koncernen. För 2021 har fastighetskontoret äskat 520 lägenheter från Framtidenkoncernens bolag varav ca 360 lägenheter kommer att användas för att tillgodose målgruppens behov. Fastighetskontoret ser i

dagsläget inget ytterligare behov av lägenheter för att kunna lösa remisserna från socialtjänsten för målgruppen.

Bolagets bedömning avseende att avsätta fler lägenheter till målgruppen

Förvaltnings AB Framtiden bedömer att det skulle vara möjligt att avsätta fler lägenheter till målgruppen, exempelvis genom nedanstående hantering. Bolaget konstaterar samtidigt att fler lägenheter inte efterfrågas av stadens aktörer som idag arbetar med frågan.

Möjliga tillvägagångssätt för att avsätta fler lägenheter:

1. Det är bolagets bedömning att det lämpligast sker genom att fastighetskontoret får och tar emot ytterligare lägenheter och agerar mellanhyresvärd, enligt nuvarande avtal ”Avsiktsförklaring för anskaffning av bostäder i Göteborg” från 2019.
2. Tänkbara alternativ, vilka inte förordas, till ovanstående föreslagna hantering genom avsiktsförklaringen med fastighetskontoret kan vara att:
 - koncernen får inrätta en egen verksamhet/process för förtur
 - förtur förmedlas via Boplats i enlighet med särskilt framtagna kriterier
 - Skulle förmedling ske via annan ordning än via fastighetskontoret kan förhyrning via korttidskontrakt övervägas. Det vill säga tidsbegränsade kontrakt (max 9 mån) utan besittningsrätt.

Uppdrag 2. Att tillsammans med berörda bolag verka för att det är våldsutövaren som ska flytta från lägenheten och inte den brottsutsatta.

I kommunfullmäktiges budget 2021 fick Förvaltnings AB Framtiden i uppdrag att tillsammans med berörda bolag verka för att det är våldsutövaren som ska flytta från lägenheten och inte den brottsutsatta.

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden fick på sitt sammanträde 2021-09-09 en muntlig information om hur koncernen arbetar för att hjälpa våldsutsatta kvinnor med bostad. Vd fick i samband med informationen i uppdrag att återkomma med ett ärende till styrelsen kring hur koncernens bolag i särskilda fall kan bidra med en bostad för de som utsätts för våld i nära relation.

Bolaget har funnit det lämpligt att återrapportera det uppdrag som vd erhållit från styrelsen i samband med uppdraget från kommunfullmäktige. Bolaget har i beredningen av ärendet fört dialog med fastighetskontoret, socialtjänsten, berörda dotterbolag i koncernen samt även träffat en kvinnojour.

Så här arbetar vi idag

Nedan beskrivs den process och de möjligheter som bolagen inom Framtidenkoncernen har för att bidra med bostäder för personer som utsätts för våld i nära relation samt för att verka för att det är våldsutövaren, och inte den brottsutsatta, som ska flytta från lägenheten.

Bostad för personer som utsätts för våld i nära relation

Göteborgs Stads process för att hjälpa personer som utsätts för våld i nära relation med en bostad ser i dagsläget ut enligt nedan:

- Socialtjänsten har det övergripande ansvaret för att personer som utsätts för våld i nära relation får den hjälp, stöd och de insatser de behöver.
- Fastighetskontoret har det övergripande ansvaret för samordningen av kommunens boendesociala frågor och för samordningen av förtur via bostadssociala kontrakt.
- Socialtjänsten remitterar ärenden till fastighetskontoret som fattar beslut om eventuell förtur.

De bostadsförvaltande bolagen i Framtidenkoncernen samarbetar med socialtjänsten och fastighetskontoret för att kunna erbjuda personer som utsätts för våld i nära relation en ny bostad. Detta sker inom ramen för det gemensamma avtalet ”Avsiktsförklaring för anskaffning av bostäder i Göteborg”. Förmedling av bostäder sker via det gemensamma systemet Bomedla.

Avsiktsförklaringen

Den avsiktsförklaring för anskaffning av bostäder som finns i Göteborg beskriver hur kommunala och privata bostadsbolag samarbetar med kommunen kring anskaffning av

bostäder för de hushåll som av medicinska eller sociala skäl inte kan tillgodose sitt behov av bostad på egen hand. Under åren 2018-2020 har Framtidenkoncernen i genomsnitt tillhandahållit ca 550 lägenheter per år för bosociala kontrakt.

Koncernens policy och regler för uthyrning av bostäder

Koncernens bostadsförvaltande bolag har möjlighet att göra avsteg från gällande policy och regler för uthyrning av bostäder genom att låta en våldsutsatt hyresgäst byta sin bostad inom koncernens bestånd till en motsvarande annan bostad. Samtliga avsteg ska dokumenteras och rapporteras till styrelsen av vd. De uppföljningar som gjorts av koncernens uthyrningspolicy har visat att antalet avsteg för detta ändamål rör sig om ett fåtal per år, totalt för hela koncernen.

Bostad för våldsutövare som behöver flytta från en lägenhet

Göteborgs stad driver genom socialnämnd Centrum och kriscentrum för män Utvägs boende som är ett tillfälligt boende för den som har utövat hot och/eller våld i en familj. Syftet med boendet är att partner och barn ska kunna bo kvar i hemmet, samtidigt som våldsutövaren flyttar och får hjälp med att bryta sitt våldsbeteende. Boendet riktar sig till den som bor tillsammans med en kvinna eller man och har barn boende hos sig. I Utvägs boende ingår en genomgångsbostad i Göteborg där man får bo i max fyra månader. Utöver boendet ingår också behandling individuellt eller i grupp där man får hjälp med att bryta sitt våldsbeteende och en kontaktperson som kan vara ett stöd i vardagen samt stöd till partner och barn. Socialförvaltningarna kan också remittera våldsutövare till fastighetskontoret för förtur enligt en upprättad rutin, men enligt fastighetskontoret används möjligheten i liten omfattning.

Fastighetskontoret har under våren 2021 uppmärksammat socialtjänstens boendesekreterare om möjligheten att kunna remittera våldsutövare till kommunalt kontrakt samt informerat om att möjligheten i nuläget används i liten utsträckning.

Fastighetskontoret ser i dagsläget inget ytterligare behov av insatser för den berörda gruppen utöver det remissförfarande som redan finns för socialtjänsten att föreslå våldsutövare för prövning av fastighetskontoret.

Bolagets bedömning

I de flesta fall av familjevåld där en person i hushållet utsätter sina närstående eller boende i hushållet för våld är det ur de våldsutsattas perspektiv, främst barnens, bäst att våldsutövaren flyttar från hushållet och erbjuds en annan bostad. Genom att verka för att våldsutövaren flyttar från bostaden kan barnen bo kvar utan att behöva byta skola, kompisar och aktiviteter, vilket annars i de flesta fall kan ha negativ inverkan på barnens liv och hälsa.

I de fall där våldsutövaren inte bor i hushållet men utsätter de som bor i hushållet för våld, hot, trakasserier och störningar kan den våldsutsatta med familj behöva byta till en annan bostad. I många fall kan även våldsutövarens agerande störa grannar och omkringboende och

därigenom påverka tryggheten och trivseln för fler än de direkt våldsutsatta. Att i särskilda fall bidra med boende till våldsutsatta kan således även bidra till ökad trivsel och trygghet för boende utanför hushållet.

I det möte bolaget haft med kvinnojouren under oktober 2021 framkom synpunkter som bolaget bedömer av värde i utvecklingen av befintlig process och arbetssätt. Det Framtiden tog med sig efter samtal med kvinnojouren är behovet av att korta ledtiden för en våldsutsatt att få ett kontrakt via Fastighetskontoret, kompetensutveckla medarbetare i att bemöta en våldsutsatt som är i behov av ny bostad samt hur uthyrning vid internomflyttning kan användas. utan att koncernens bolag systematiskt gör avsteg från gällande policy och regler för uthyrning av bostäder. Bolaget planerar för kompetensutvecklingsinsatser för koncernens uthyrare, bland annat i att öka förståelsen för en våldsutsatts situation som grund för ett bra bemötande. Bolaget ser också över vilka möjligheter hyreslagen ger för att den våldsutsatta ska kunna behålla lägenheten eller byta den inom hyreslagens ram. Framtiden kommer också att följa det arbete som pågår med avtal kring IOP (ideellt och offentligt partnerskap) mellan Göteborgs Stad och flera idéburna organisationer i syfte att utveckla arbetet med våld i nära relationer.

Med utgångspunkt i ovan föreslår bolaget att uppdragen omhändertas genom att:

- Framtidenkoncernen tillsammans och i dialog med fastighetskontoret kontaktar och påminner socialförvaltningarna om möjligheten till remiss för kommunalt kontrakt för våldsutövare.
- Störningsjouren, som representerar koncernen i ledningsgruppen för bostadsförsörjning för särskilda grupper, kontaktar verksamheten Utvägs boende för uppföljning av eventuellt ytterligare behov av genomgånglägenheter för förövare som ingår i verksamhetens behandling/program.
- Vd ges i uppdrag att i affärsplanen för 2022 inarbeta ett uppdrag till koncernens bostadsförvaltande bolag om att ta tillvara de möjligheter för avsteg som koncernens policy och regler för uthyrning av bostäder ger, avseende att i särskilda fall bidra med en bostad för de som utsätts för våld i nära relation.

Uppdrag 3. Att ge förslag på hur fler lokaler för ideella, kulturella och kommersiella ändamål kan skapas i kommunala bestånd.

Kommunfullmäktige beslutade 2021-06-10, §16, i samband med beslut om delårsrapport för mars att samtliga förvaltande bostadsbolag och Göteborgslokaler får i uppdrag att ta fram förslag på hur fler lokaler för ideella, kulturella och kommersiella ändamål kan skapas i kommunala bestånd genom förändrad funktion för ytor i gatuplan, tillbyggnader eller annan lösning. Ett särskilt fokus ska ligga på att förbättra lokalstrukturen i särskilt utsatta och utsatta områden och finansiering ska ske inom bolagskoncernen.

Bolaget har omhändertagit uppdraget i dialog med GöteborgsLokaler och inhämtat information från de bostadsförvaltande dotterbolagen i koncernen.

Så här arbetar vi idag

Under de senaste två åren har Förvaltnings AB Framtiden beslutat om ett antal styrande dokument med koppling till användning av lokaler i koncernens bestånd.

Uthyrning av lokaler

Förvaltnings AB Framtidens styrelse beslutade 2021-03-30 om en reviderad policy och riktlinje för uthyrning av lokaler som började gälla 2021-05-01. Den reviderade policyn och riktlinjen omhändertar uppdrag från kommunfullmäktige och beslut i Framtidens styrelse kopplat till uthyrningen av koncernens lokaler. De förändringar som gjordes i samband med revideringen berörde huvudsakligen möjligheten att motverka och förhindra kriminell eller annan lagvidrig verksamhet samt att verka för att verksamhet som bedrivs i koncernens lokaler inte uppmuntrar eller bejakar våld, rasism, våldsbejakande extremism, bristande demokratiska värderingar eller på annat sätt bidrar till otrygghet i bostadsområdena.

Som stöd för policyn och riktlinjen har en checklista för uthyrning av lokaler tagits fram. Syftet med checklistan är att vara ett stöd för de förvaltande bolagens arbete med att kontrollera hyresgäster som ska hyra lokal (bostadskomplement) i ett bostadsområde. Checklistan innehåller ett antal punkter som kan användas vid bedömning inför och under uthyrningstiden inom bland annat avtalstecknande, överenskommelser som kan göras i avtal, kontrollpunkter av förening/ hyresgäst och uppföljning av uthyrningen. Uppföljningen kan bland annat röra sig om att kontakta förvaltningsnära personal som dagligen rör sig i området för att följa upp eventuella signaler kring förhyrningen.

Konvertering av lokaler till bostäder

Förvaltnings AB Framtidens styrelse beslutade 2021-06-17 om en komplettering av riktlinjen för varsam renovering. Riktlinjen kompletterades vid tillfället med skrivningar som beskriver koncernens inriktning för konvertering av lokaler till bostadslägenheter. Bolaget bedömer att de kompletteringar som gjordes av riktlinjen ligger i linje med det uppdrag som kommunfullmäktige gett bolaget.

Konverteringar av lokaler till bostäder är ett viktigt inslag för att möjliggöra koncernens måluppfyllelse gällande nyproduktion, och koncernens bolag ska därför aktivt arbeta med att identifiera möjliga lokaler att konvertera till lägenheter. Eftersom lokaler också utgör ett viktigt inslag för att skapa mötesplatser, liv, rörelse och trygghet i bostadsområdena ska de i vissa sammanhang värnas och inte konverteras. Vid konvertering av lokaler till lägenheter anges i koncernens riktlinje därför följande inriktning:

- För att bidra till fler bostäder i Göteborg ska koncernen arbeta aktivt med konvertering av lokalytor till bostäder.
- Vid övervägande av om en lokal ska konverteras till lägenhet ska lokalens nuvarande funktion värderas utifrån dess användning och bidrag till området.
- Områdets behov av mötesplatser ska vara vägledande i bedömningen. Särskilt beaktande ska tas gällande verksamhet som riktar sig till barn och unga samt om verksamheten bidrar till trivsel och trygghet i området.
- Lokaler med verksamheter som har en stabiliserande och viktig social funktion i våra utvecklingsområden ska som huvudregel inte konverteras till hyreslägenheter, utan fortsätta vara lokaler.
- Lokaler med en funktion och användande som stödjer en ekologisk och hållbar utveckling ska som huvudregel inte konverteras till lägenheter, utan fortsatt vara och utvecklas som lokaler. Sådana lokaler kan dock konverteras om dess funktion ersätts på minst lika bra eller bättre sätt

I Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden ingår som en del i superförvaltningen att vi ska ha nolltolerans mot kriminell verksamhet. Det innebär att vi ser med nolltolerans på kriminell verksamhet på våra torg och i våra lokaler. Och att vi förebygger kriminell verksamhet och agerar när vi ser att något inte står rätt till. Inom ramen för superförvaltningen gäller att vi ska värna de verksamheter som finns, i synnerhet de som riktar sig till barn och ungdomar. Lokaler med verksamheter som har en stabiliserande och viktig social funktion i våra utvecklingsområden ska inte konverteras till hyreslägenheter utan fortsätta vara lokaler.

Samverkan med andra aktörer

I stadens särskilt utsatta och utsatta områden samverkar koncernen med andra aktörer för att säkerställa plats för främst ideella och kulturella ändamål. Som stor lokal aktör identifierar koncernen områdesspecifika behov samt är pådrivande i att engagera fler för att hitta lösningar. Exempel är i Tynnered där samverkan sker med Stena Fastigheter och Volvo Cars samt i Biskopsgården där bland annat Balder Fastigheter och Willhem AB ingår i det så

kallade Bo Bra-samarbetet. Koncernen samverkar också med stadens övriga förvaltningar och bolag kring mötesplatser, exempelvis kulturhuset i Bergsjön och Mötesplats Hjällbo.

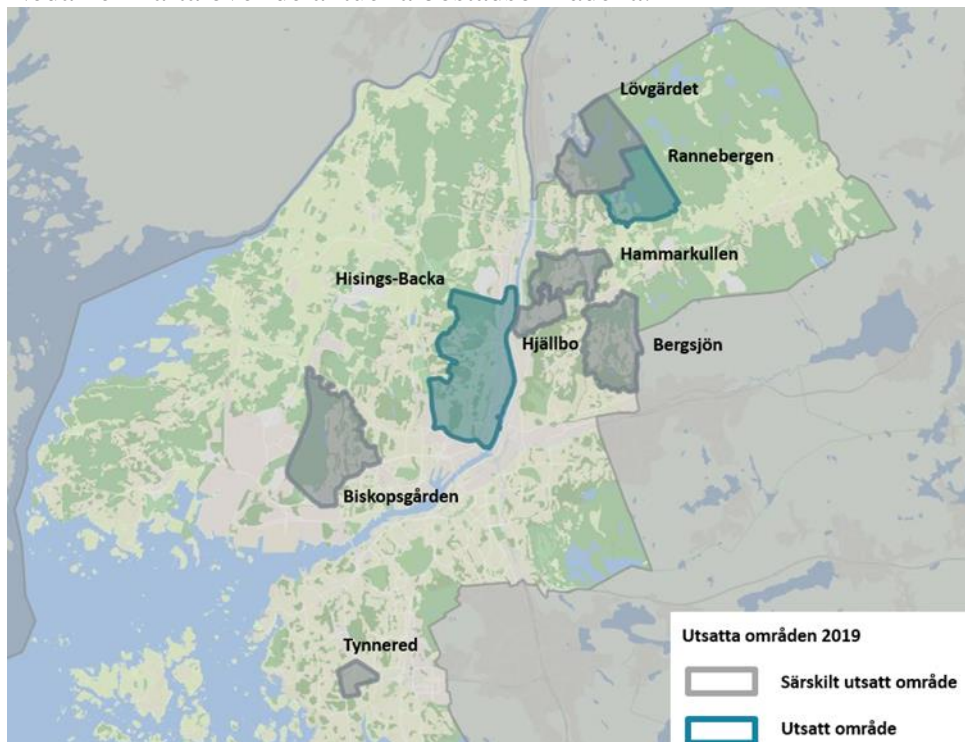
I koncernens utvecklingsområden spelar de lokala torgen en viktig roll. Göteborgslokaler äger och/eller förvaltar stora delar av dessa fastigheter. Där koncernen inte har rådighet över torgfastigheterna, ex. i Lövgärdet och Opaltorget i Tynnered, eftersträvas samverkan med den aktör som äger torget.

Avgränsning av uppdraget (områden/torg m.m)

I uppdraget från kommunfullmäktige anges att ett särskilt fokus ska ligga på att förbättra lokalstrukturen i särskilt utsatta och utsatta områden. Utifrån det har bolaget avgränsat uppdraget till att omfatta lokaler i de områden som polisen definierat som utsatta och särskilt utsatta områden (i polisens rapport från 2019), vilket är följande områden:

- Bergsjön
- Biskopsgården
- Hammarkullen
- Hjällbo
- Lövgärdet
- Tynnered
- Rannebergen
- HisingsBacka

Nedan en karta över de aktuella bostadsområdena.



Koncernens lokaler i utsatta och särskilt utsatta områden

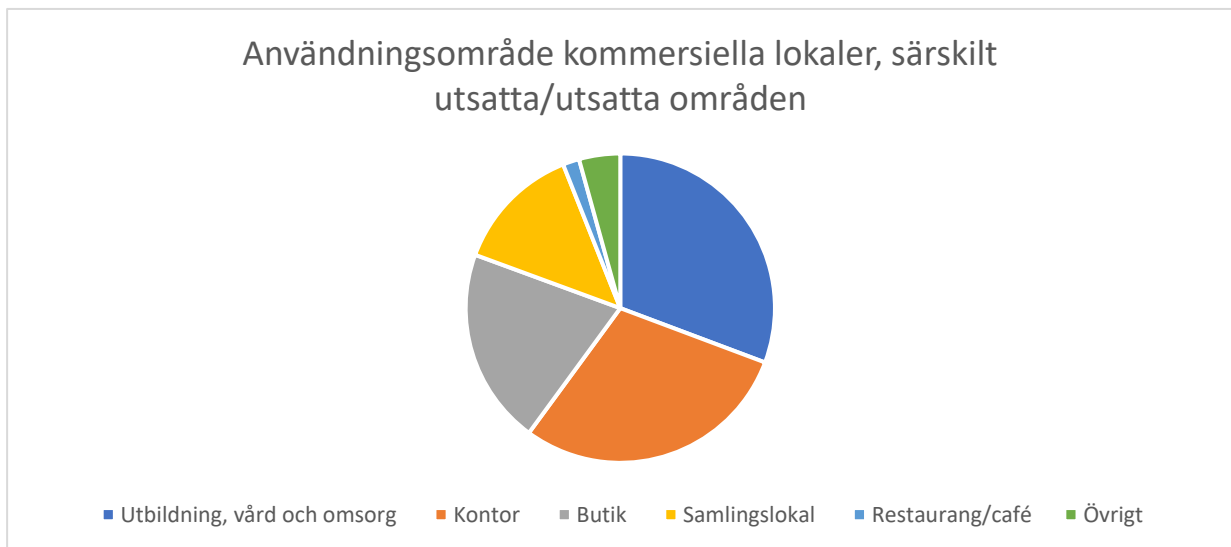
GöteborgsLokaler och de bostadsförvaltande bolagen i Framtidenkoncernen äger och förvaltar tillsammans ca 185 000 kvm lokalyta i de särskilt utsatta och utsatta områdena i Göteborg. Av den totala lokalytan i områdena är ca 80% kommersiella lokaler och resterande ca 20% mindre lokaler, så kallade bostadskomplement, som i allmänhet ligger i eller nära bostadsfastigheterna. Det kommersiella lokalerna ägs av både GöteborgsLokaler och de bostadsförvaltande bolagen, men samtliga förvaltas av GöteborgLokaler. De mindre lokalerna, de så kallade bostadskomplementen, ägs och förvaltas av de bostadsförvaltande bolagen själva.

GöteborgsLokaler äger, förvaltar och utvecklar kommersiella lokaler för handel och service, kontor och offentlig verksamhet, främst vid de lokala torgen. Bolagets syfte är att åstadkomma lokala och välfungerande handels- och mötesplatser till nytta för boende, verksamma och besökare i närområdet. Bolaget värnar och arbetar aktivt för att utveckla kommersiella fastigheter och tillhandahåller specialistkompetens inom området för hela Framtidenkoncernen. Målet är att handelsplatserna ska möta den lokala marknadens behov, vara trygga och ha ett utbud och en servicenivå som matchar kundernas behov. Trygghets- och trivselskapande åtgärder på handelsplatserna har hög prioritet och bolaget arbetar aktivt med trygghetskapande superförvaltningsinsatser inom ramen för koncernens strategi för utvecklingsområden.



Bolaget har i återrapporteringen av uppdraget fokuserat på de kommersiella lokalerna då vi bedömt att det i första hand är de lokalerna som kan vara relevanta utifrån uppdragets inriktning. Nedanstående bild visar koncernens kommersiella lokalbestånd i särskilt utsatta och utsatta områden fördelar sig mellan olika användningsområden. Som framgår av diagrammet är lokalernas vanligaste användningsområde barn-/utbildnings-/vård- och

omsorgsverksamhet, kontor, butiker och samlingslokaler. En mindre yta av lokalerna används för restaurang-/caféverksamhet eller andra ändamål. I nuläget är ca 7 % av lokalerna vakanta. I andelen ingår strategiska vakanser.



Torgens betydelse nu och i framtiden

De lokala torgen spelar en mycket viktig roll för utvecklingen av ett område och hur attraktivt det upplevs. Då de områden som nu benämns som särskilt utsatta byggdes var det utifrån idealet om ABC-staden (arbete, bostad, centrum). Dvs man skulle ha en närhet till alla de kvaliteter som behövdes i vardagen. Förändrade handelsmönster och förändrade arbetsmarknadsförutsättningar har påverkat dessa områden negativt och i stora delar har kommersiell och offentlig service utarmats. Det finns mycket kunskap om vad som är viktigt i platsutveckling i allmänhet och utvecklingen av lokala torg i synnerhet. För att torgen ska upplevas som attraktiva behöver flera olika nyckelfaktorer vara på plats:

- En upplevd trygghet
- Ett flöde av människor. Kan skapas genom gestaltning och utveckling av målpunkter.
- Att platsen upplevs som trivsamt av många olika grupper
- Att platsen har en identitet och fyller flera funktioner.

I spåret av pandemin kan man se förändrade konsumtionsmönster. E-handeln växer, men också att vi i högre utsträckning handlar lokalt där vi bor. Att handla hållbart och gynna det lokala är kan innebära en positiv möjlighet för utvecklingen av de lokala torgen i stadens särskilt utsatta områden. Förutsättningarna för att fylla existerande lokaler med för området värdeskapande service skiljer sig åt mellan områdena, men generellt råder ingen brist på lokaler för handel. Studier visar dock att det i storstädernas förorter finns ett stort behov av lokaler för olika typer av mikroföretag som inte är handel.¹

¹ Fölster, Stefan (2018), Den inkluderande staden

Ett sätt att stärka förutsättningarna för de lokala torgen är att förtäta i närområde med fler bostäder. Det ger ett förbättrat handelsunderlag men även större flöden av människor. Sällanköpshandeln har i mångt och mycket lämnat de lokala torgen, men samtidigt fylls delar med andra typer av vardagsservice, ex. gym och take-away-mat, cykelpooler, leveransboxar etc. Torgen kommer även fortsatt ha betydelse som mötesplats och koncernen arbetar aktivt med att skapa ytor för möten såsom lekplatser på torgen eller i nära anslutning. I koncernens fortsatta arbete med att genomföra Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2025 ses torgens utveckling som en framgångsfaktor. För att skapa flöden och öka tryggheten genomförs temporära aktiviteter samtidigt som vi planerar och genomför omfattande investeringar för utvecklingen av flera torg.

För att stärka förutsättningarna för affärsidkare i ett område lyft ofta BID (Business improvement district) som en framgångsrik metod. Fastighetsägarna och offentliga aktörer går samman kring gemensam profilering och marknadsföring av ett område samtidigt som man tillsammans avsätter resurser för att utveckla den fysiska miljön. Då stadens särskilt utsatta områden karakteriseras av att relativt få aktörer är aktiva och närvarande i området ser vi ett behov av att tillsammans med andra utveckla nya former för platssamverkan/områdesutveckling, men där BID kan vara en förebild.

Exempel från koncernens utsatta och särskilt utsatta områden.

I följande avsnitt ges aktuella exempel på pågående arbete med att utveckla och förstärka lokalstrukturen med fokus på trygghetsfrågan från respektive bostadsområde.

Vi utgår från lokala förutsättningar när vi tänker områdesutveckling. Generellt omhändertas det i de lokala strategierna för utvecklingsområdena. Samverkan sker i stor utsträckning mellan de förvaltande bostadsbolagen och GöteborgsLokaler.

I koncernens utvecklingsområden erbjuds olika lokaler för föreningsverksamhet, både ideella och kulturella. Koncernen har en lång tradition av att samverka med andra aktörer både för att till skapa fysiska platser och fylla dem med innehåll. Tillgång och förutsättningar varierar mellan koncernens områden, men i samtliga ses stärkta förutsättningarna för det lokala föreningslivet som en nyckelfaktor för områdesutveckling.

Ett exempel där koncernen bidragit till att skapa likartad ”infrastruktur” i alla utvecklingsområden är konceptet ”Lights On”. Samverkan sker med Grundskoleförvaltningen och Socialförvaltningarna med det gemensamma målet att till 2025 halvera antalet ungdomar som slutar grundskolan utan gymnasiebehörighet. Inom ramen för konceptet och med skolan som fysisk plats öppet utanför skoltid skapas förutsättningar för idéella och kulturella föreningar att verka. Lights On genomförs i nära samverkan med Skolan som arena och förstärker varandra.

Bergsjön

År 2022 kommer det nya kulturhuset i Bergsjön att invigas. Lokalerna kommer att inrymma en mängd verksamheter med olika inriktningar. Framtidenkoncernen genom Familjebostäder

har en nära dialog med Kulturhuset för att bidra till att stärka verksamheten och ser det som en nyckel för den framtida områdesutvecklingen i Bergsjön.

Familjebostäders styrelse beslutade i september 2021 att utreda möjligheter och konsekvenser inför ett förvärv av mark och byggnader till stadslantgården Galaxen. Ärendet grundar sig i ett uppdrag från kommunstyrelsen från 2021-01-13 där Stadsledningskontoret gavs i uppdrag att i samverkan med idrotts- och föreningsnämnden och Familjebostäder i Göteborg AB, inleda en dialog med föreningen Galaxen med utgångspunkt att säkra verksamhetens fortlevnad och utveckling i Bergsjön på lång sikt. Med Familjebostäder som mark- och fastighetsägare samt ett lokalt och aktivt stöd till föreningen Galaxens verksamhet bedöms framdriften kunna säkras. Fastighetskontoret som är dess nuvarande ägare har uttalat sig positivt om Familjebostäder som en möjlig framtida ägare och föreningen Galaxen ser gärna att Familjebostäder framgent blir mark- och fastighetsägare. Dialog har även skett med berörda aktörer som stadsledningskontoret, Idrotts- och föreningsförvaltningen och socialförvaltningen Nordost. Ett förvärv kan enligt Fastighetskontoret bli aktuellt först 2023 men till dess avser Familjebostäder att vara ett aktivt stöd till verksamhetens utveckling som en social mötesplats i Bergsjön.

Tynnered

Räddningsmissionen har hösten 2021 öppnat en ny skola i Familjebostäders fastighet på Opalgatan 81, vid Opaltorget. Communityskolan i Tynnered har som ambition att bli en tillgång för hela området och samhället och kommer att vara öppen även efter skoltid med olika aktiviteter för att skapa trygga mötesplatser för barn och vuxna i närområdet. Skolan samarbetar med olika föreningar och erbjuder utanför skoltid aktiviteter såsom läxstöd, skolfrukost för alla elever, aktiviteter för vuxna/föräldrar utifrån behov såsom studiecirklar, idrottsaktiviteter med mera samt gratis lovaktiviteter för elever. Skolan samarbetar både med Familjebostäder och Bostadsbolaget som äger och förvaltar fastigheter i närområdet. I Tynnered finns en brist på lokaler för olika typer av ideella och kulturella föreningar. Det finns flertalet aktiva kyrkor som spelar en viktig roll som mötesplats och i vissa fall även erbjuder lokaler för olika typer av aktiviteter. Vi bedömer att det nystartade konceptet ”Lights On” där bland annat Frejaskolan kommer ha aktiviteter från sju på morgonen till sju på kvällen kommer utgöra ett viktigt komplement.

Opaltorget utgör en viktig plats i Tynnered. Framtidenkoncernen varken äger eller förvaltar torget. Inom ramen för arbetet i ”Destination Tynnered” (Framtidenkoncernen, Volvo Cars och Stena Fastigheter) diskuteras samverkan med Opaltorget fastighetsägare.

Hammarkullen

Förvaltnings AB Framtidens styrelse beslutade under 2020 att godkänna Bostadsbolagets förvärv av Hammarkulletorget från GöteborgsLokaler. Förvärvet av Hammarkulletorget bedöms vara en viktig del i den kommande utvecklingen av Hammarkullen. Avsikten med köpet är att stärka möjligheten att utveckla Hammarkulletorget till ett tryggt, attraktivt och hållbart torg med mer handel och service, fler bostäder, ett nytt äldreboende med mera. En

viktig del i utvecklingen av centrum är att den förutom handel och service även ska innehålla bostäder. Bostadsbolaget håller i och driver detaljplaneutvecklingen i nära samarbete med GöteborgsLokaler som förvaltar både de befintliga och de nya lokalerna i Hammarkullen. Parterna kommer att samarbeta för att lösa lokaliseringen av befintliga lokalhyresgäster till det nya centrumet. Frigjorda lokaler i husen på Bredfjällsgatan kommer att byggas om till bostäder för ökad trygghet. En viktig del i utvecklingen av centrum är att den förutom handel och service även innehåller bostäder.

Bostadsbolaget har också flyttat sitt distriktskontor från Kortedala till Hammarkullen under 2021.

Lövgärdet

I Lövgärdet finns allaktivitetshuset Eklövet. Lokalen ägs av Poseidon och där aktiviteterna i stor utsträckning utformas av hyresgästerna i området. I lokalen anordnar olika aktörer allt från hälsofrämjande aktiviteter, till vävstuga till att erbjuda en mötesplats för seniorerna i området. Efter pandemin har även Yalla Hjällbo börjat bedriva caféverksamhet på Eklövet. Yalla Hjällbo är en ideell förening som drivs av Poseidon tillsammans med ABF och föreningen ABC. Sedan starten 2018 har man arbetat med att skapa möjligheter till egen försörjning för kvinnor som stått långt från arbetsmarknaden. Verksamheten innehåller i nuläget sömnad, lokalvård och catering/café.

Lövgärdet centrum ägs och förvaltas av Victoria Park. Poseidon har sedan januari 2021 ett samverkansavtal med Victoria Park som bland annat innebär att man samarbetar för tryggare boendemiljöer, sysselsättning för barn och unga samt upprustning av Lövgärdet centrum.

Hjällbo

Samverkande parter i Trygg-i-samarbetet i Angered, däribland stadsdelsförvaltningens olika verksamheter, Polisen, Göteborgslokaler, Poseidon och grundskoleförvaltningen, har sett ett stort behov av att öka tryggheten på Hjällbo torg. Tillsammans med Rädda barnen och Socialförvaltningen Nordost har man skapat en mötesplats Kärnan som är öppen för Hjällboborna och lokala föreningar. På gång under hösten 2021 är även att starta upp Föreningshotellet som kommer vara bokningsbart för föreningar i området.

Biskopsgården

Biskopsgården är ett vidsträckt område med stort behov av lokaler för ideella, kulturella och kommersiella ändamål, vilket inte fullt ut tillgodoses idag. En viktig mötesplats i Norra Biskopsgården är mötesplatsen Orkanen som Bostadsbolaget äger. Här är många föreningar aktiva och erbjuder olika typer av aktiviteter såsom föreläsningar, föräldrautbildningar och designkurser för ungdomar. Bostadsbolaget planerar också för att öppna upp ett nytt aktivitetshus vid Friskvåderstorget där lokala föreningar kommer kunna hyra in sig för sina verksamheter.

Stadsdelen har tre större torg, Vårväderstorget, Friskväderstorget och Länsmanstorget. Göteborgslokaler äger och förvaltar Vårväderstorget och Länsmanstorget medan Bostadsbolaget äger Friskväderstorget med Göteborgslokaler som förvaltare. Vårväderstorget är en fungerande handelsplats med inslag av offentlig service (medborgarkontor, bibliotek). Vad gäller Friskväderstorget planerar Bostadsbolaget för en utveckling av torget.

Hisingsbacka

Stadsdelen har förtätats och rustats upp under flera år. 2019 invigdes det nya kulturhuset i Selma stad som inrymmer både kommunal service, lokaler för föreningar, motionsaktiviteter, bibliotek och fritidsgård. Selma Lagerlöfs center är hjärtat för områdets kultur- och föreningsliv. I området Backa uppskattar Framtidenkoncernen att man kommer att färdigställa ca 1 400 nya hyresrätter och bostadsrätter, för inflyttning under tioårsperioden 2021-2030. Vår bedömning är att det kommer bidra positivt till mer liv och rörelse i och på lokaler och torg och till ett större kundunderlag för befintliga och kommande lokalhyresgäster.

Rannebergen

Rannebergen är ett förhållandevis litet område som i hög utsträckning präglas av sin närhet till Angered Centrum (10 minuter med buss). På grund av ett lågt kundunderlag har Rannebergen centrum under en längre tid utarmats på både offentlig och kommersiell service. Göteborgslokaler genomför just nu en förstudie för att kunna utveckla ytorna i centrumet. Bland annat jobbar man med att skapa bättre entréer ut mot utomhusdelen av torget och därmed ge befintlig och framtida verksamheter bättre förutsättningar att fånga flödet från busshållplatsen. Utvecklingen av centrumet som plats skulle också gynnas av att det på sikt kan fungera som en mötesplats för det lokala föreningslivet.