

Styrelsehandling nr 11d
Utfärdat 2022-02-09
Diarienummer 2022–0013

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

Årlig lägesbild 2021 - strategi för utvecklingsområden

Informationsärende

Styrelsen Förvaltnings AB Framtiden

Årlig lägesbild 2021 avseende Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden antecknas.

Ärendet

Ärendet innehåller 2021 års lägesbild för Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden.

Lägesbilden omfattar status på genomförandet av insatser inom superförvaltning och framtidens stadsutveckling, en ekonomisk uppföljning, effekter på socioekonomi, hyresgästers och medarbetares upplevelser samt en sammanfattande bedömning av de sex utvecklingsområdenas förutsättningar att nå målet till år 2025.

Sammantaget har områdena utvecklats positivt under 2021. Insatserna inom superförvaltning har under 2021 gått från planering till faktiskt genomförande, vilket har inneburit synbara förändringar i områdena. Insatserna under Framtidens stadsutveckling har under 2021 tydliggjorts och påbörjats.

Den sammanfattande bedömningen av områdenas möjlighet att nå målet om att inte vara särskilt utsatta till år 2025 har resulterat i två förändringar jämfört med hösten 2020. Tynnered/Frölunda Torg har flyttats ner från särskilt utsatt område till riskområde på polisens lista och bedömningen är att förutsättningarna är goda för att området inte heller 2025 ska vara särskilt utsatt. I Bergsjön har hyresgästernas upplevelse av området utvecklats positivt och i kombination med en stark framdrift i genomförandet av strategin och polisens bedömning av utvecklingen i området bedöms förutsättningarna gå från svåra till medel för att området inte ska vara särskilt utsatt 2025.

Övriga områden kvarstår på samma bedömning som hösten 2020. Det innebär att Lövgärdets förutsättningar att nå målet fortsatt bedöms som medel och att Biskopsgårdens, Hammarkullens och Hjällbos fortsatt bedöms som svåra.

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

Koncernens utvecklingsområden har sammantaget utvecklats positivt under 2021. De trygghetsfrämjande insatserna som ingår som en del av superförvaltningen i strategin befinner sig i en genomförandefas med synliga förändringar i områdena såsom trygghetssäkring av fastigheter och trygghetsvårdar på plats i området varje dag hela veckan. Två av koncernens sex utvecklingsområden har under året visat på en positiv förflyttning i relation till målet om att inte vara särskilt utsatta längre år 2025. Tynnered flyttades ner från polisens lista som särskilt utsatt under året och i Bergsjön har vi sett en positiv utveckling i flera avseende under året och förutsättningarna att nå målet har under 2021 gått från att bedömas vara svåra till medel. De insatser som genomförs inom ramen för strategin där koncernen har rådighet att förändra och påverka - det vi kallar superförvaltning och Framtidens stadsutveckling - bedöms bidra väsentligt och ha stor betydelse för att minska segregationen och ojämlikheten i staden. Genom årets och kommande års omfattande satsningar på trygghetsskapande insatser och stora investeringar i nyproduktion och befintligt bestånd kommer vi kunna bidra till en bättre bostadssocial situation och en stad med mer blandade bostads- och upplåtelseformer. Genom att förflytta våra utvecklingsområden i rätt riktning skapas också en tydlig hyresgästnytta. Ingen göteborgare ska behöva bo i ett särskilt utsatt område och förutsättningarna ska vara goda för alla som växer upp, bor och lever i våra utvecklingsområden.

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

Bilagor

1. *Årlig lägesbild 2021 - Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden*

Årlig lägesbild 2021

Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden
2020-2030

2022-02-09



Innehåll

1	Sammanfattning	3
2	Inledning	4
2.1	Bakgrund.....	4
2.1.1	Styrkort som ger lägesbild.....	5
3	Lägesbild 2021	6
3.1	Genomförande	6
3.1.1	Superförvaltning - områdesgenomförande	6
3.1.2	Superförvaltning - Stödjande insatser.....	7
3.1.3	Framtidens stadsutveckling	9
3.1.4	Koncerngemensamt arbete	13
3.1.5	Ekonomi.....	16
3.2	Effekter.....	17
3.2.1	Socioekonomi	17
3.2.2	Hyresgästernas upplevelse	20
3.2.3	Medarbetarnas upplevelse	24
3.3	Sammanfattande bedömning av förutsättningar att nå målet till 2025..	29

Bilaga 1 Årlig lägesbild 2021 – Strategi för utvecklingsområden.

1 Sammanfattning

Den här rapporten utgör 2021 års lägesbild avseende Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden. Lägesbilden omfattar status på genomförandet av insatser inom superförvaltning och framtidens stadsutveckling, en ekonomisk uppföljning, effekter på socioekonomi, hyresgästers och medarbetares upplevelser samt en sammanfattande bedömning av de sex utvecklingsområdenas förutsättningar att nå målet till år 2025.

Sammantaget har områdena utvecklats positivt under 2021. Ett kvitto på detta var när Tynnered under hösten flyttades ner ett steg på polisens lista och gick från särskilt utsatt område till riskområde. Fem områden bedöms fortfarande som särskilt utsatta och framstegen till trots planeras inga stora förändringar, strategin ligger fast och ska genomföras.

Insatserna inom superförvaltning har under 2021 gått från planering till faktiskt genomförande. Detta har inneburit synbara förändringar i områdena, bland annat genom pågående trygghetssäkring av fastigheter och ökad närvaro, årets alla dagar.

Insatserna under Framtidens stadsutveckling har under 2021 tydliggjorts och påbörjats. I nuläget är det koncernens uppskattning att inte fullt ut nå de ca 3 000 färdigställda bostäder i utvecklingsområdena under perioden 2020–2030 som är vårt mål. För det krävs vidare arbete. Det återstår också arbete för att andelen bostadsrätter och äganderätter ska uppgå till de 50 procent som är vårt mål.

En ombildning av hyresrätter till bostadsrätter har genomförts i Tynnered under året.

Hyresgästundersökningen 2021 visar på ökad upplevd trygghet och attraktivitet i samtliga utvecklingsområden. Utvecklingsområdena har dessutom utvecklats mer positivt än koncernen i övrigt inom flera frågeområden i undersökningen.

Våra temperaturmätningar till medarbetarna visar att vi överlag har trygga medarbetare men att vidare arbete krävs med att förankra strategin och öka kännedom om den.

Lägesbilden för 2021 visar också som väntat på bestående socioekonomiska utmaningar i utvecklingsområdena. Vi ser en oroande utveckling avseende arbetslöshet, i staden i stort men i synnerhet i utvecklingsområdena. Detta kan få negativa konsekvenser även för andra socioekonomiska parametrar på längre sikt.

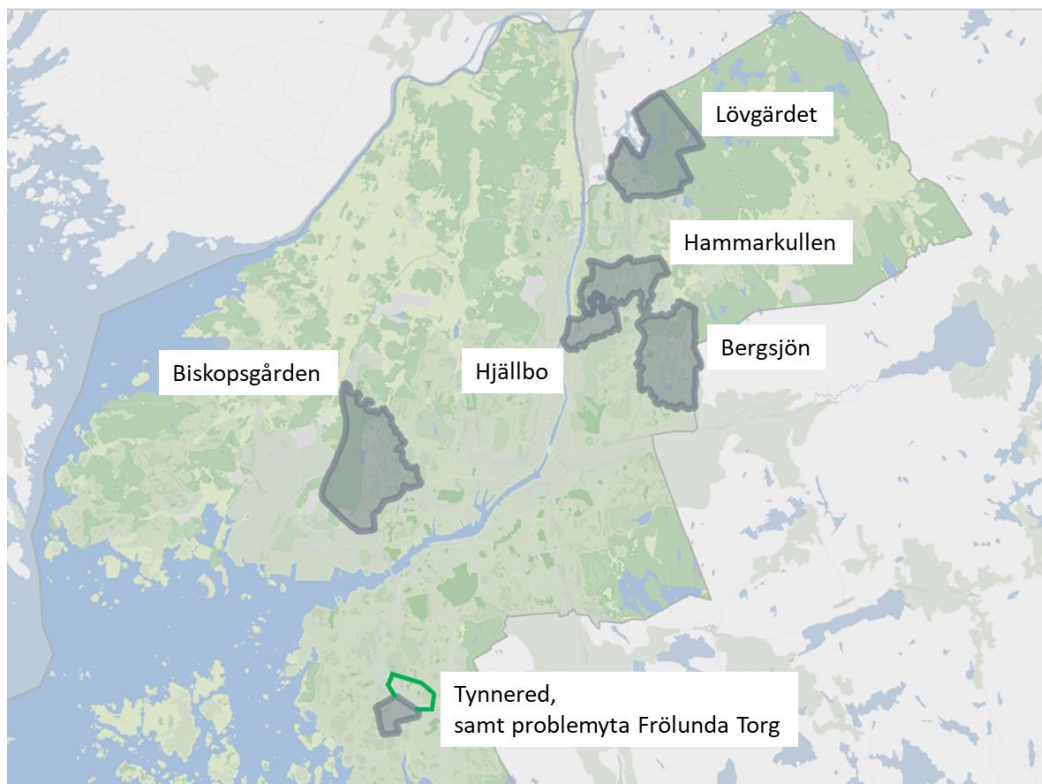
Den sammanfattande bedömningen av områdenas möjlighet att nå målet om att inte vara särskilt utsatta till år 2025 har resulterat i två förändringar jämfört med hösten 2020. Tynnered/Frölunda Torg har flyttats ner från särskilt utsatt område till riskområde på polisens lista och bedömningen är att förutsättningarna är goda för att området inte heller 2025 ska vara särskilt utsatt. I Bergsjön har hyresgästernas upplevelse av området utvecklats positivt och i kombination med en stark framdrift i genomförandet av strategin och polisens bedömning av utvecklingen i området bedöms förutsättningarna gå från svåra till medel för att området inte ska vara särskilt utsatt 2025. Övriga områden kvarstår på samma bedömning som hösten 2020, vilket innebär att Lövgårdets förutsättningar att nå målet fortsatt bedöms som medel och att Biskopsgårdens, Hammarkullens och Hjällbos förutsättningar fortsatt bedöms som svåra.

2 Inledning

2.1 Bakgrund

Under 2020 beslutade Förvaltnings AB Framtiden om en strategi för koncernens utvecklingsområden. Det övergripande målet i strategin är att Framtidenkoncernen ska bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.

När strategin beslutades hade Göteborg sex särskilt utsatta områden i enlighet med kartan nedan. I samband med polisens senaste bedömning av situationen i landets mest utsatta områden, som släpptes hösten 2021, blev Tynnered nedgraderat från särskilt utsatt område till riskområde vilket innebär att Göteborg fick fem särskilt utsatta områden, jämfört tidigare sex. I relation till strategins genomförande ses dock Tynnered, inklusive problemytan runt Frölunda Torg, fortsatt som ett av koncernens utvecklingsområden.



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 ovan görs en fördjupad uppföljning av insatser och effekter av strategin med hjälp av ett styrkort. I enlighet med vad som anges i strategin görs denna uppföljning till koncernstyrelsen tre gånger årligen. Uppföljningen har olika fokus vid olika uppföljningstillfällen. Föreliggande uppföljning är en årlig lägesbild för 2021 och omfattar status på genomförandet av insatser inom superförvaltning och framtidens stadsutveckling, en ekonomisk uppföljning, effekter på socioekonomi, hyresgästers och

medarbetares upplevelser samt en sammanfattande bedömning av områdenas förutsättningar att nå målet till år 2025.

Fem områden bedöms fortfarande som särskilt utsatta och framstegen till trots planeras inga stora förändringar, Framtidens strategi ligger fast och ska genomföras. Det är också viktigt att uppnådda framgångar förvaltas, situationen i dessa områden kan snabbt ändras.

2.1.1 Styrkort som ger lägesbild

För uppföljning av genomförande och effekter av strategin används ett styrkort som 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.

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. Den första årliga lägesbilden för 2020 togs fram strax innan sommaren 2021. Detta är den andra årliga lägesbilden och omfattar år 2021.

3 Lägesbild 2021

3.1 Genomförande

3.1.1 Superförvaltning - områdesgenomförande

För att kunna bedöma status på genomförandet av insatserna inom superförvaltning i strategin har ansvariga medarbetare i samtliga utvecklingsområden fått göra en bedömning av var och en av de åtta insatserna som ingår i superförvaltning och värdera om de bedömer insatsen som:

Genomfört (insatsen är slutförd/färdigutvecklad)

Påbörjat (insatsens faktiska genomförande är pågående)

Ej påbörjat (insatsen är under planering)

Bedömningen har involverat områdesnära personal som har fått bedöma och kommentera framdrift och hur insatser inom superförvaltning har utvecklats sedan den senaste uppföljningen.

Insats	Totalt	Bergsjön	Biskops- gården	Hammar- kullen	Hjällbo	Löv- gårdet	Tynnered/ Frölunda Torg
Trygghetssäkrade 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							

Den sammanfattande bedömningen av genomförandet av superförvaltningsinsatserna är, med undantag från trygghetsdialoger, att insatserna är i genomförandeskede. Avseende

trygghetsdialoger är bedömningen att vissa aktiviteter initierats och att man i samband med att pandemins restriktioner lyfts kommer kunna genomföra insatsen i större skala.

Vidare har även samtliga områden fått göra en uppskattning av när de bedömer att var och en av de åtta superförvaltningsinsatserna kan anses vara genomförd, med utgångspunkt i nuläget 2021 och fram till 2025. Nedanstående tabell visar en sammanvägd bedömning av samtliga sex områden (*se bilaga 1 för vardera områdes enskilda bedömning*).

Den önskade effekten av genomförda insatser bedöms infinna sig med viss fördröjning. Nedanstående bedömning visar således att genomförandet av några insatser är extra kritiskt utifrån ett tidsperspektiv. Med det menas att genomförandet av insatser som är gula fram till 2023 eller längre i tabellen nedan, kan behöva växlas upp och accelereras ytterligare för att nå önskvärd effekt i tid för att koncernen ska kunna uppnå målet till 2025. Detta berör framförallt nolltolerans mot kriminell verksamhet, sophertering utan nedskräpning samt trygghetssäkrade fastigheter (vilken enligt strategin och med hänsyn tagen till insatsens omfattning ska slutföras senast 31/12 2023)

Genomfört (insatsen är slutförd/färdigutvecklad)

Påbörjat (insatsens faktiska genomförande är pågående)

Ej påbörjat (insatsen är under planering)

Insats	2021	2022	2023	2024	2025
Trygghetssäkrade fastigheter					
Lokal närvaro 7 dagar / vecka					
Trygghetsdialoger					
Trygghetsvärdar					
Nolltolerans mot kriminell verksamhet					
Riktiga hyresförhållanden i alla våra lägenheter					
24h-åtgärd skadegörelse/klotter					
Sophertering utan nedskräpning					

3.1.2 Superförvaltning - Stödjande insatser

I samband med att koncernens strategi för utvecklingsområden beslutades i juni 2020 gavs koncernens dotterbolag i uppdrag att utifrån sina respektive roller inkomma med

lokala strategier, underlag för områdeprioritering och utökning av nyproduktion samt underlag till stödjande insatser som möjliggör att strategin kan genomföras.

GöteborgsLokaler och Störningsjourens gavs i uppdrag att inkomma med vilka insatser respektive bolag skulle kunna genomföra enskilt och tillsammans med andra bolag i koncernen för att möjliggöra att den koncerngemensamma strategin kan genomföras.

Nedanstående tabell ger en översikt över status på bolagens stödjande insatser.

Insats	GöteborgsLokaler 2021/2022	Störningsjouren 2021/2022
Trygghetssäkrade fastigheter	Insatsen trygghetssäkrade fastigheter har inte påbörjats ännu. Bolaget kommer att använda sig av vad de kallar säkerhetsbesiktningar samt genomföra trygghetsinventeringar.	Ej aktuell
Lokal närvaro 7 dagar / vecka	Genomförandet av insatsen har påbörjats, till stor del genom bolagets egna så kallade koncept, men det återstår fortsatt en del arbete.	Störningsjouren är genom sin grundverksamhet på plats sju dagar i veckan, i huvudsak genom trygghetskonsulent natt som åker till alla områden dit hyresgäster önskar stöd på kvällar och nätter.
Trygghetsdialoger	Genomförandet av insatsen har påbörjats, till stor del genom bolagets egna så kallade koncept, men det återstår fortsatt en del arbete.	Sker i huvudsak genom deltagande vid trygghetsmöten och genom anordnande av utbildning kring våld i nära relation/våld i hemmet.
Trygghetsvärdar	Bolaget har torgvärdar, i form av ordningsvakter, på plats på samtliga sina torg som har tät samverkan med de bostadsförvaltande bolagens trygghetsvärdar.	Utökad samarbete mellan samtliga trygghetsgrupper och bolagets olika avdelningar i syfte att utveckla gemensamma arbetssätt.
Nolltolerans mot kriminell verksamhet	Genomförandet av insatsen har påbörjats, till stor del genom bolagets egna så kallade koncept, men det återstår fortsatt en del arbete.	Bolaget har utvecklat ett tätare samarbete med övriga relevanta aktörer i områdena, exempelvis socialförvaltningar och polisen. Stärkt information kopplat till "Våga bry dig" konceptet. Säkerställande av uthyrningspolicyns efterlevnad.
Riktiga hyresförhållanden i alla våra lägenheter	Ej aktuell	Störningsjourens avdelning för oriktiga hyresförhållanden genomför geografiskt avgränsade slagningar, deltar i koncernsamarbete kring uthyrningsfrågor, samt arbetar också med intensifierad dialog med berörda områden, genom exempelvis arbetsplatsträffar.
24h-åtgärd skadegörelse/klotter	Bolaget arbetar med 24h-åtgärd avseende skadegörelse och klotter i linjen med strategin.	Ej aktuell

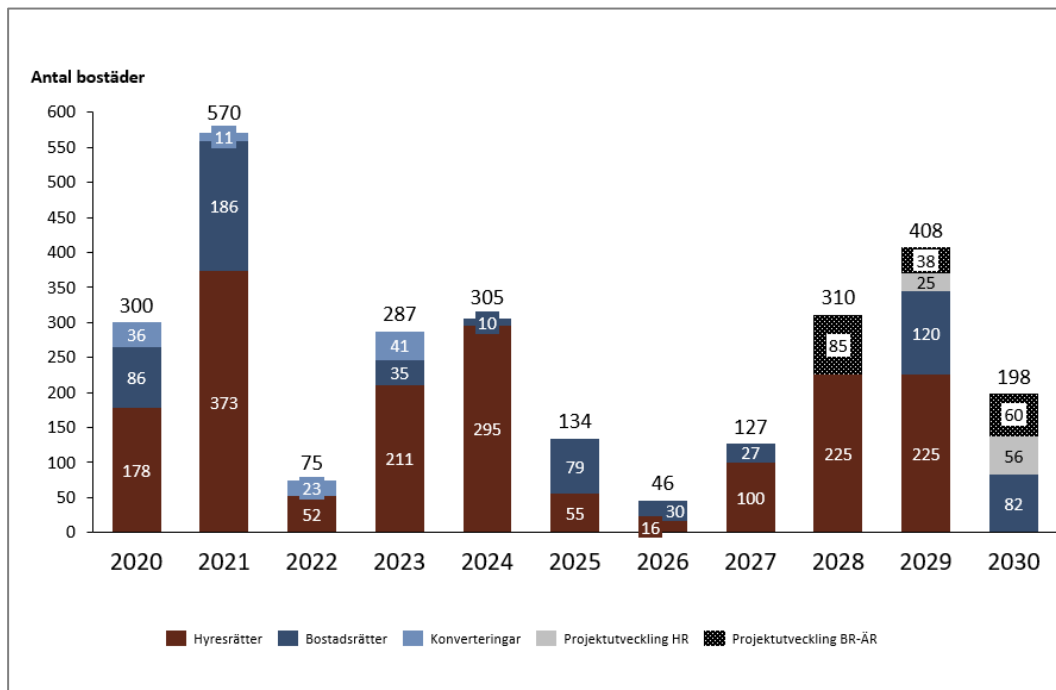
Sophantering utan nedskräpning	Bolaget arbetar med sophantering utan nedskräpning i linjen med strategin.	Ej aktuell
--------------------------------	--	------------

3.1.3 Framtidens stadsutveckling

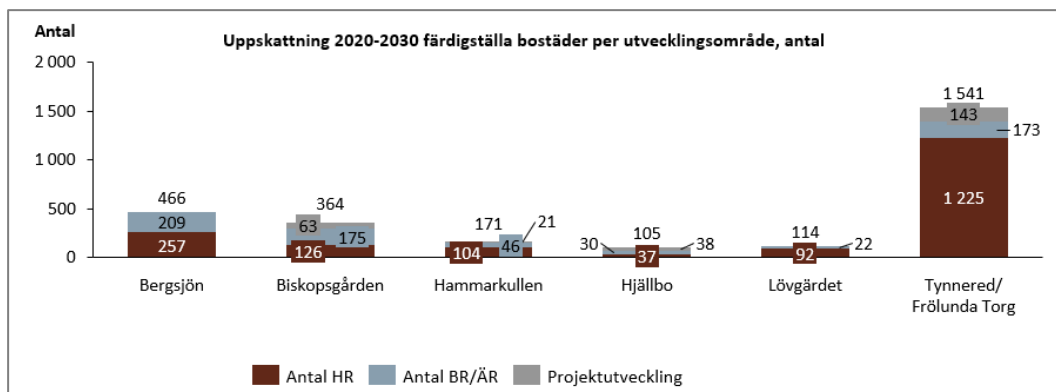
I samband med att koncernens strategi för utvecklingsområden beslutades i juni 2020 gavs Framtiden Byggutveckling och Egnahemsbolaget i uppdrag att inkomma med underlag för områdeprioritering och utökning av nyproduktion i utvecklingsområdena. Framtiden har i strategin beredskap för ca 7,5 miljarder kr för investeringar i befintligt bestånd och nyproduktion. Vad gäller investeringarna i nyproduktion är målsättningen att kunna bygga omkring 3 000 nya bostäder i utvecklingsområdena under perioden 2020–2030.

Nyproduktion i utvecklingsområden

Nedanstående tabell visar antal färdigställda bostäder för åren 2020 och 2021 samt uppskattat antal färdigställda bostäder i utvecklingsområdena under perioden 2022–2030. Nuvarande uppskattning över den totala volymen nyproduktion till år 2030 uppgår till knappt 2 750 bostäder, vilket ska jämföras med de omkring 3 000 nya bostäder som är koncernens mål. Det finns betydande osäkerhet såväl gällande färdigställandetider för enskilda projekt som total volym beroende på hur de ekonomiska förutsättningarna kommer att se ut i de projekt som idag saknar detaljplan. Av uppskattningen om knappt 2 750 nya bostäder är ca 1 850 hyresrätter, ca 650 bostadsrätter eller äganderätter och resterande ca 250 i projektutvecklingsfasen. Av uppskattat antal nya bostäder uppgår andelen bostadsrätter och äganderätter för perioden till 30 procent vilket ska jämföras med koncernens målsättning om 50 procent.



Nedanstående diagram visar en uppskattning av hur många bostäder som uppskattas kunna färdigställas i respektive utvecklingsområde för åren 2020–2030. Tabellen innehåller endast de projekt som Framtidenkoncernen färdigställer. Utöver det pågår också initiativ ihop med andra aktörer som planerar att bygga i områdena. Som framgår av diagrammet uppskattas majoriteten av volymen bostäder att tillföras i Tynnered/Frölunda Torg.



Sveriges lägsta nyproduktionskostnader

Vi i har inom ramen för vår strategi bestämt att vi ska bygga bra bostäder till rimliga hyror genom att ha Sveriges lägsta produktionskostnader, när vi mäter mot jämförbara marknader.

Pågående investeringsärenden för nyproduktion av hyresrätter i utvecklingsområden har en genomsnittlig kalkylerad produktionskostnad (inkl. investeringsstöd i förekommande fall) som ligger något över koncernens målsättning för 2020–2030.

Underhåll och renovering i utvecklingsområden

Inom ramen för strategin ska vi göra omfattande investeringar i renovering och upprustning av fastigheterna. Vår bedömning är att kunna öka investeringarna i befintligt bestånd med cirka 50 procent jämfört före strategin beslutades.

I slutet av 2021 pågick 10 större underhållsprojekt i utvecklingsområdena som berörde cirka 3 000 bostäder. Under år 2021 har underhållskostnader och investeringar i befintligt bestånd i de sex utvecklingsområdena uppgått till totalt 989 mnkr, varav 196 mnkr bedöms vara extra insatser hänförliga till strategin för utvecklingsområden.

Koncerngemensamma initiativ inom Framtidens stadsutveckling

De flesta insatserna under strategin *Framtidens stadsutveckling* genomförs koncernövergripande. För investeringar i renovering kommenteras och redovisas det nedan i avsnittet om ekonomi.

Insats	Bedömning	Kommentar
7,5 miljarder i beredskap för investeringar i nyproduktion och renovering		Dialog har förts med koncernens byggande och förvaltande bolag kopplat till potentiella projekt i varje utvecklingsområde. Dialog och samverkan med Stadsbyggnadskontoret, Fastighetskontoret med flera har initierats för att klara volymmålet om 3 000 bostäder i våra utvecklingsområden till 2030.
Sveriges lägsta nyproduktionskostnader		Arbetet med koncernens strategi för låga produktionskostnader har intensifierats och i de senast beslutade investeringsärendena avseende nyproduktion för koncernen som helhet ligger produktionskostnaden på i genomsnitt drygt 30 procent lägre än innan koncernens strategi togs. Erfarenheterna från dessa investeringar kommer omhändertas i fortsatt arbete.
Erbjudande om ombildning		Bostadsbolaget har genomfört en ombildning av 58 lägenheter till bostadsrätter under hösten 2021. Arbetet med aktiva informationsinsatser för ombildning har återupptagits under hösten, framförallt i Hjällbo.

Social investeringsfond för framtidsgenerationen		<p>Under 2021 avslag kommunfullmäktige koncernens hemställan om att få bilda en stiftelse som form för att arbeta med sociala investeringar i våra utvecklingsområden. Utifrån det fattade styrelsen i oktober beslut om att arbeta vidare med satsningen inom bolaget genom en särskild ”satsning för framtidstro i utvecklingsområden” i omfattningen 50 miljoner fram till 2026. Kraftsamlingen syftar till att förbättra förutsättningarna för barn och unga i stadens sex särskilt utsatta områden. Ambitionen är att utveckla aktiviteter i samverkan med civilsamhällets organisationer och under 2021 har dialog förts med flera möjliga.</p>
Jobblyft genom anställning av boende och satsning på småföretag		<p>Under 2021 påbörjades etableringen av ”Framtidsverkstaden” i Hjällbo, ett koncerngemensamt utbildnings- och valideringscentrum med fokus på textemiljö och grönyteskötsel. I samverkan med Arbetsförmedlingen och Arbetsmarknad- och vuxenutbildningsförvaltningen har konceptet ”Välkommen till Framtiden” vidareutvecklats, bland annat genom utökade målgrupper.</p> <p>Som ett led i att öka den lokala närvaron i utvecklingsområdena och sänka trösklarna för människor att nå egen försörjning har ett koncept för ”lokala jobbhubbar” utvecklats i samverkan med flera delar av stadens organisation. Syftet är att kunna erbjuda de som bor i områdena ”en bredare dörr in” till stöd, service och nätverk. Beslut om partners och resurser har fattats och genomförandet inleds i fem av våra områden i början av 2022. Arbete pågår med att definiera måltal/volyymmål för koncernens satsningar på jobblyft.</p>
Spjutspetsatsning		<p>Under 2021 inleddes en dialog med en av civilsamhällets större organisationer kopplat till ojämlik hälsa och det finns en ambition om att under kvartal 1 2022 genomföra en behovsanalys och aktörskartläggning och utifrån det utveckla insatser som kan testas och skalas upp om de skapar önskad effekt.</p> <p>För att klara målet om inga särskilt utsatta områden till 2025 har koncernen inlett ett arbete med att stärka hela organisationens innovationsförmåga vilket fortsättningsvis kommer att bedrivas inom ramen för en kompetensplattform.</p>

3.1.4 Koncerngemensamt arbete

År 2021 har arbetet med genomförandet av strategin för utvecklingsområdet växlat upp och intensifierats i hela koncernen. Den största delen av genomförandet pågår ute i bostadsområdena genom det arbete som dotterbolagen utför varje dag året runt. Status och effekter av genomförandet på dessa insatser beskrivs bland annat under avsnitten om *Superförvaltning* och *Framtidens stadsutveckling*. För att få en heltäckande bild av vad som genomförts i koncernen under året kompletteras bilden i nedanstående stycke med händelser och insatser där det skett ett koncerngemensamt utvecklingsarbete under 2021.

Ledning och styrning

Under 2021 nystartade arbetet med det koncerngemensamma ”Superrådet” vars uppdrag bland annat är att samordna genomförandet av ”Framtidens strategi för utvecklingsområden 2020 - 2030” med fokus på superförvaltning och social hållbarhet. Rådet har under året tillsatt en undergrupp för att tillsammans arbeta med och utveckla insatsen ”jobblyft”. Under 2021 etablerades också en intern struktur för ledning och styrning av strategin med styrgrupp, utvecklingsgrupp och uppföljningsgrupp.

Hemställan om bolagsbildning

Hösten 2021 avtog kommunfullmäktige bolagets hemställan om att få bilda två nya bolag i Biskopsgården, respektive Tynnered/Frölunda Torg. Koncernen fick i uppdrag att återkomma till Stadshus AB med ett förslag på hur ett av bolagen i respektive område skulle kunna ta ett sammanhållande ansvar för helheten. Koncernen har beslutat att Poseidon får det sammanhållande ansvaret för Tynnered/Frölunda Torg medan Bostadsbolaget får hålla ihop helheten för Biskopsgården.

Kompetensplattform

För att lyckas med genomförandet av strategin behöver personalen få goda förutsättningar för att utföra sitt arbete och utveckla verksamheten. Koncernen har påbörjat ett arbete med en gemensam kompetensplattform för att stödja medarbetare och chefer i genomförandet av strategin för utvecklingsområden och därmed stärka förutsättningarna för att nå målet. Användargränssnittet för kompetensplattformen är tänkt att vara en koncerngemensam digital yta som kan fyllas med innehåll och anpassas utifrån de behov som löpande identifieras.

Följeforskning

Ett antal följeforskningsprojekt har knutits till vårt genomförande. Projekten har under hösten påbörjat sitt arbete med inledande datainsamling och övergripande dialoger inom koncernen. Totalt handlar det om sex projekt med vardera tydligt fokus på utvecklingen i våra utvecklingsområden.

Projekten ska stödja genomförandet av strategin, bland annat genom att vi får ökad kunskap om vad som faktiskt fungerar och kan dra lärdomar inför framtida satsningar. Vidare är många av utmaningarna nationella och vår bedömning är att våra erfarenheter kan få stor betydelse även för andra aktörer.

Aktör	Innehåll	Summa
Malmö Universitet/ Institutionen för kriminologi	Utvärdering av hur förändring i fysisk miljö påverkar brottsligheten i våra utvecklingsområden.	2 MSEK över 5 år
Göteborgs Universitet/ Företagsekonomiska Institutionen	Analys av organisation och organisatoriska förutsättningar för flerdimensionella utvecklingsprojekt	2 MSEK över 5 år
Göteborgs Universitet/ Juridiska Institutionen	Utveckling av analysmodell för att förstå stadsutvecklingsprocessens komplexitet och prioriteringar.	2 MSEK över 5 år
RISE & Umeå Universitet/ Institutionen för Geografi	Sammanställning och analys av kvantitativ och fastighetsspecifik sociala, ekonomiska och tekniska data med särskilt fokus på bostadssegregation.	2 MSEK över 5 år
Chalmers/ Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnad	Sammanställning och analys av nationell och internationell kunskap kring hur vi bygger attraktiva bostäder och därigenom höjer områdenas socioekonomiska status.	1 MSEK över 1 år
Göteborgs Universitet/ Statsvetenskapliga institutionen	Kartlägger existerande sopsklarv i våra utvecklingsområden, samt identifierar, analyserar och följer upp olika typer av sophanteringsåtgärder för att komma till rätta med detta slarv. Datainsamling och analys kopplat till effektiva insatser för förbättrad sophantering.	3 MSEK över 3–4 år

Samverkan med andra aktörer

En viktig utgångspunkt för arbetet med Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden är betydelsen av att samverka både internt i stadens organisation och med externa aktörer för att genom konkreta aktiviteter skapa ännu större effekt och öka möjligheterna att nå målet. Under året har flera viktiga samarbeten initierats för att öka förutsättningarna för att nå målet i strategin. Bland annat genom:

- ”Destination Tynnered” i samverkan med Volvo Cars och Stena Fastigheter där man samverkan inom fyra fokusområden: skola, fritid, arbete och hållbar stadsutveckling.
- Konceptet ”Lights On” som etablerades under 2021 tillsammans med grundskoleförvaltningen och tre av socialförvaltningarna på tio skolor i utvecklingsområdena. Skolorna håller öppet från sju på morgonen till sju på kvällen och det övergripande målet är att halvera antalet elever som inte har gymnasiebehörighet när de slutar nionde klass
- Lokala jobbhubbar tillsammans med Arbetsmarknad- och vuxenutbildningsförvaltningen, Business Region Göteborg, Konsument- och

medborgarservice, Socialförvaltningarna i Nordost, Sydväst och Hisingen samt en av civilsamhällets organisationer.

Koncerngemensamt utvecklingsarbete inom superförvaltningsinsatser

Insats	Gemensamma åtgärder
Trygghetssäkrade fastigheter	Under 2021 beslutades om en koncerngemensam standard för insatsen ”Trygghetssäkrade fastigheter”. Samtliga områden har genomfört inventeringar samt påbörjat ett genomförande. Bedömningen är att samtliga fastigheter i koncernens utvecklingsområden kommer att vara trygghetssäkrade 2023.
Trygghetsdialoger	Inom koncernen finns mycket kompetens kring hur man kan arbeta med dialog och involvering av de som bor och är verksamma i våra områden, men samtliga områden beskriver att insatsen inte fullt ut kommit igång under 2021. För att trygghetsdialogerna ska ge önskad effekt och förbättra förutsättningarna för att nå målet kommer den koncerngemensamma strukturen och kunskapen utvecklas under 2022.
Trygghetsvärdar	Under 2021 har koncernens Superråd, HR-råd och Säkerhetsråd arbetat tillsammans för att utveckla trygghetsvärdarnas uppdrag och roller. Samtliga utvecklingsområden har etablerat trygghetsgrupper och i vissa fall förstärkt med ytterligare arbetsledning. Koncernen kommer utifrån den utvecklade koncerngemensamma rollbeskrivningen jobba mer likartat och därmed främja samverkan, lärande och ökad effekt.
Nolltolerans mot kriminell verksamhet	<p>Koncernledningen har beslutat om ett antal principer och en arbetsprocess för att driva arbetet med ”nolltolerans mot kriminell verksamhet”. Avgränsningen innebär att vi fokuserar på ”kriminella verksamheter/aktiviteter som påverkar tryggheten i våra områden”. Med våra områden avses alla våra fastigheter, bostäder, lokaler, allmänna utrymmen, utomhusytor och torg däremellan. Under 2021 har även den koncerngemensamma personsäkerhetsprocessen etablerats samt bakgrundskontroller för tillsättning av olika tjänster införts.</p> <p>Som en del i arbetet med nolltolerans mot kriminell verksamhet beslutades 2021 om en koncerngemensam ”Policy och riktlinje för uthyrning av lokaler” samt en koncerngemensam checklista för uthyrning av komplementlokaler.</p>
Riktiga hyresförhållanden i alla våra lägenheter	Under 2021 har som en del av det interna kontrollarbetet en uppföljande granskning genomförts av hur koncernens arbete för att säkerställa riktiga hyresförhållanden i alla våra lägenheter fungerar. Granskningen visade att koncernens arbete med oriktiga hyresförhållanden är effektivt och ändamålsenligt med bra resultat i form av friställda lägenheter. Granskningen visade också på förbättringsområden kopplat till bland annat bolagens arbetssätt, rutiner, återkoppling och information som kommer att omhändertas i det fortsatta arbetet.
24h-åtgärd av skadegörelse och klotter.	För att säkerställa klottersanering inom 24h har koncerngemensamma rutiner för identifiering och anmälning av klotter tagits fram. Koncernen har även förhandlat fram ett tilläggsavtal till stadens ramavtal med kortare inställetid för entreprenören.

3.1.5 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 följs därför driftskostnader, underhåll och investeringar i befintligt bestånd och fastighetsvärden upp.

Under året 2021 uppgick drifts- och underhållskostnaderna samt investeringarna i befintligt bestånd inom de sex utvecklingsområdena till totalt 1 771 mnkr. Av de totala utgifterna beräknas 389 mnkr utgöra extra insatser (193 mnkr i driftskostnader och 196 mnkr i underhåll och investering i befintligt bestånd).

Med extra insatser avses insatser inom både superförvaltning och Framtidens stadsutveckling som är hänförliga till beslutet om strategin för utvecklingsområden.

De extra insatserna på 389 mnkr, för år 2021, utgör en del av de medel som beräknats som total extra satsning för drift, underhåll och investering i befintligt bestånd på 4 750 mnkr fram till och med 2030.

Generellt är bedömningen att år 2021 har varit ett år av uppstart och en del insatser har påverkats av pandemin, vilket till viss del kan förklara att utgifterna är något lägre än förväntat.

Område	Belopp i mnkr	Totalt			Varav extra satsning*		
		Utfall 2021	Budget 2021	Varians	Utfall 2021	Budget 2021	Varians
Bergsjön	Driftskostnader	120	153	-33	21	54	-33
	Underhåll & investering i bb	227	219	8	82	75	8
Biskopsgården	Driftskostnader	269	265	3	34	31	3
	Underhåll & investering i bb	113	175	-62	2	64	-62
Hammarkullen	Driftskostnader	132	122	10	23	13	10
	Underhåll & investering i bb	78	110	-32	3	35	-32
Hjällbo **	Driftskostnader	150	145	5	38	33	5
	Underhåll & investering i bb	92	230	-138	18	81	-63
Lövgärdet	Driftskostnader	72	66	5	16	10	5
	Underhåll & investering i bb	143	138	5	90	85	5
Tynnered/ Frölunda Torg***	Driftskostnader	246	-	-	61	-	-
	Underhåll & investering i bb	130	-	-	0	-	-

* Mäts med 2019 års utfall som bas.

**Extrasatsning i Hjällbo 2021 är justerad med överflyttning av planerade insatser från föregående år (25 mnkr i utfall, 100 mnkr i budget).

*** För Tynnered/Frölunda Torg finns ingen sammanslagen budget för 2021. Det var först i samband med beslut om affärsplan 2021 som det beslutades att arbetet i Tynnered skulle utvecklas och även inkludera området runt Frölunda Torg. Detta har hanterats inför 2022.

3.2 Effekter

3.2.1 Socioekonomi

Lägesbilden över områdenas socioekonomiska utveckling innehåller mätresultat av inkomstnivåer, förvärvsfrekvens, arbetslöshet, försörjningsstöd, utbildningsnivå, skolresultat, samt graden av blandade boendeformer i områdena. Mätresultaten inom det här området har viss eftersläpning och innebär att senast tillgängliga siffror härrör från år 2019, 2020 eller 2021, beroende på variabel.

De socioekonomiska förutsättningarna i de fyra områdena i nordöstra Göteborg - 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 beror delvis på att områdena 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. 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.

De senaste uppdaterade mätresultaten indikerar en utvecklingsriktning som överensstämmer med föregående år. Ett undantag är utveckling av arbetslöshet, med senaste tillgängliga siffror från 2020, som i relation till annan socioekonomi utvecklats mer negativt jämfört med föregående år. Denna övergripande bild ser vi i samtliga utvecklingsområden, samt även i Göteborgs Stad som helhet (dock inte lika tydligt) och den bedöms vara ett resultat av pandemins utveckling under året.

Socioekonomiska förutsättningar som motsvarar ett icke särskilt utsatt område

Socioekonomiskt svaga förutsättningar

Socioekonomiskt mycket svaga förutsättningar

Socioekonomiska förutsättningar 2021	
Bergsjön	I Bergsjön har utbildningsnivån och antal personer som uppbär försörjningsstöd utvecklats svagt positivt under de senaste åren. Förvärvsfrekvensen och medelinkomsten har ökat något under 2019, dock tros den negativa utvecklingen av arbetslösheten 2020 i förlängningen påverka även dessa värden i negativ riktning i samband med nästa uppdatering. Skolresultaten har utvecklats negativt under 2021, både i Bergsjöskolan och Sandeklevsskolan.

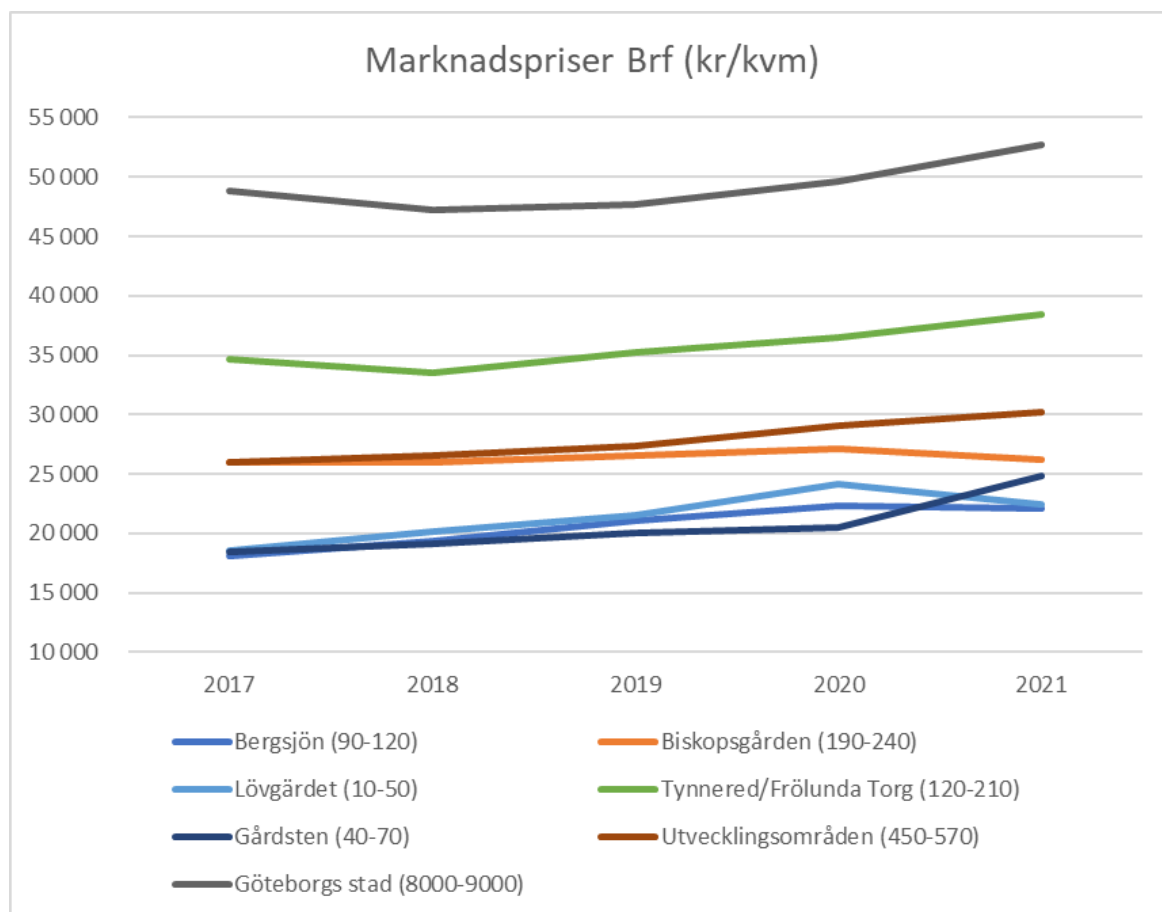
		<p>Andelen hyresrätter utgör 84 procent av antalet bostäder i området, varav knappt hälften ägs och förvaltas av Framtidenkoncernen.</p> <p>Samverkansförutsättningarna bedöms som goda, samtliga förvaltningar och bolag i staden upplevs jobba utifrån samma uppdrag. Även övriga fastighetsägare i Bergsjön arbetar aktivt för att stärka området, bland annat genom tillskapandet av lokala jobb. Stärkta socioekonomiska förutsättningar ses som en viktig förutsättning för utbildningar i området.</p> <p>Den särskilda uthyrningsregeln har tillämpats fullt ut i Bergsjön.</p>
Biskopsgården		<p>I Biskopsgården har utbildningsnivån och antal personer som uppbär försörjningsstöd utvecklats svagt positivt under de senaste åren. Förvärfrekvensen och medelinkomsten har ökat något under 2019, dock tros den negativa utvecklingen av arbetslösheten 2020 i förlängningen påverka även dessa värden i negativ riktning när de uppdateras nästa gång. Skolresultaten har utvecklats generellt sett positivt under 2021, detta genom att tre av fyra högstadieskolor upplevt en ökad andel elever med gymnasiebehörighet till yrkesförberedande program. Andelen hyresrätter utgör 71 procent av bostäderna i området och drygt 60 procent av dessa ägs och förvaltas av Framtidenkoncernen.</p> <p>Generellt bedöms Biskopsgården ligga lite högre än utvecklingsområdena i snitt, något som delvis ses bero på primärområde Jättesten, som uppvisar en starkare socioekonomisk profil än området i övrigt. Trångboddheten ses som ett problem i delar av området.</p> <p>Den särskilda uthyrningsregeln har tillämpats fullt ut av Bostadsbolaget i Biskopsgården och Poseidon kommer att tillämpa den från 2022.</p>
Hammarkullen		<p>I Hammarkullen har utbildningsnivån och antal personer som uppbär försörjningsstöd utvecklats svagt positivt under de senaste åren. Förvärfrekvensen har ökat något under 2019, dock tros den mycket negativa utvecklingen av arbetslösheten 2020 i förlängningen påverka även dessa värden i negativ riktning när de uppdateras nästa gång. Skolresultaten har utvecklats negativt under 2021. Andelen hyresrätter i området är 81 procent varav samtliga ägs och förvaltas av Framtidenkoncernen.</p> <p>Området bedöms ha ett svårt socioekonomiskt utgångsläge. Samtidigt är det en relativt ung befolkning och många som är arbetsföra. Det är därför prioriterat att öka förutsättningarna för anställning i området, både genom lokala jobb och ett ökat näringslivsengagemang.</p> <p>Den särskilda uthyrningsregeln tillämpas fullt ut i Hammarkullen.</p>

Hjällbo		<p>I Hjällbo har utbildningsnivån och antal personer som uppbär försörjningsstöd utvecklats svagt positivt under de senaste åren. Förvärfrekvensen har ökat något under 2019, dock tros den mycket negativa utvecklingen av arbetslösheten 2020 i förlängningen påverka även dessa värden i negativ riktning när de uppdateras nästa gång. Skolresultaten har utvecklats positivt under 2021. Andelen hyresrätter i området är 91 procent varav i stort sett samtliga ägs och förvaltas av Framtidenkoncernen.</p> <p>Den särskilda uthyrningsregeln har under 2021 tillämpats i Hjällbo till en omfattning om 50 procent, men kommer från och med 2022 tillämpas fullt ut.</p>
Lövgärdet		<p>I Lövgärdet har utbildningsnivån och antal personer som uppbär försörjningsstöd utvecklats svagt positivt under de senaste åren. Utbildningsnivån är dock fortsatt lägst av samtliga utvecklingsområden. Förvärfrekvensen och medelinkomsten har ökat något under 2019, dock tros den negativa utvecklingen av arbetslösheten 2020 i förlängningen påverka även dessa värden i negativ riktning när de uppdateras nästa gång. Skolresultaten har utvecklats negativt under 2021. Andelen hyresrätter i området utgör 89 procent av bostäderna, varav uppskattningsvis hälften ägs och förvaltas av Framtidenkoncernen.</p> <p>Den särskilda uthyrningsregeln har under 2021 tillämpats i Lövgärdet till en omfattning om 50 procent, men kommer från och med 2022 tillämpas fullt ut.</p>
Tynnered/Frölunda Torg		<p>I Tynnered/Frölunda Torg har utbildningsnivån och antal personer som uppbär försörjningsstöd utvecklats svagt positivt under de senaste åren. Förvärfrekvensen och medelinkomsten har ökat något under 2019, dock tros den negativa utvecklingen av arbetslösheten 2020 i förlängningen påverka även dessa värden i negativ riktning när de uppdateras nästa gång. Skolresultaten har utvecklats negativt under 2021. Andelen hyresrätter utgör ungefär 75 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 under de kommande åren för att öka framtidstron i området.</p> <p>Den särskilda uthyrningsregeln har inte tillämpats i området.</p>

Marknadspriser

Nedanstående diagram visar marknadprisernas utveckling i våra utvecklingsområden, samt i referensområde Gårdsten och övergripande för Göteborgs Stad. Marknadspriset visar det genomsnittliga priset på sålda bostadsrätter inom respektive område och värdeår.

Marknadsprisernas utveckling är en indikator på förändringen i attraktivitet och socioekonomisk utveckling för ett enskilt område i relation till andra områden. I vissa av områdena har det genomförts relativt få försäljningar, något som vid sidan av ovanstående förklaringsgrunder kan förklara skillnaden mellan enskilda år. Vi noterar att utvecklingen i utvecklingsområdena indikerar en nedåttrend för 2021, vilket skiljer sig från utvecklingen i Göteborgs Stad som helhet. Vidare indikerar Gårdsten en positiv förändring av marknadspriserna under 2021. Marknadspriserna kan också påverkas av eventuell försäljning av nyproduktion i områdena.



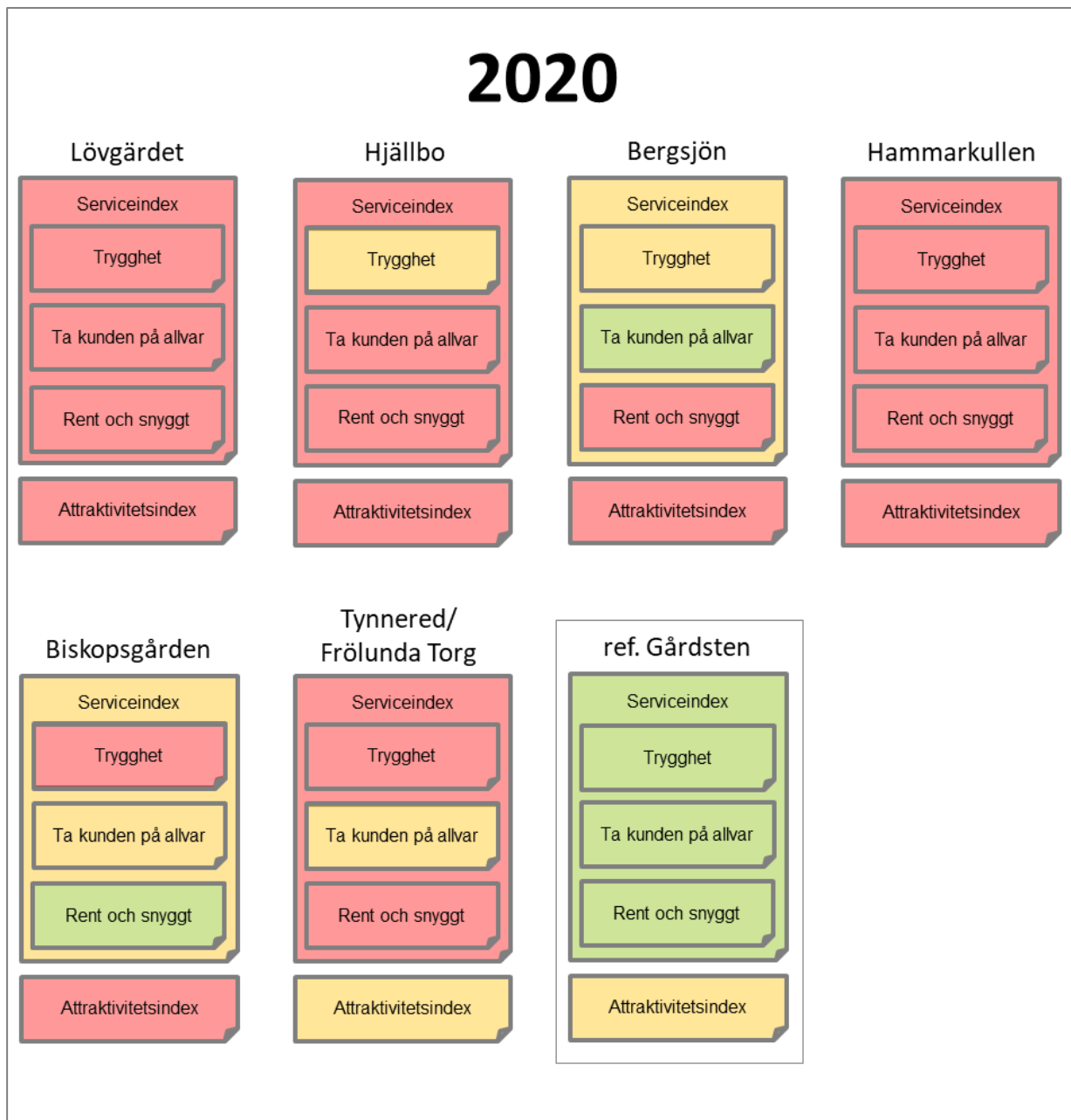
Siffrorna inom parentes anger spannet av antal försäljningar på årsbasis för åren 2017-2021. I Hjällbo har inga försäljningar skett under perioden. I Hammarkullen har endast ett fåtal bostadsrätter sålts under 2021 och inga resterande år.

3.2.2 Hyresgästernas upplevelse

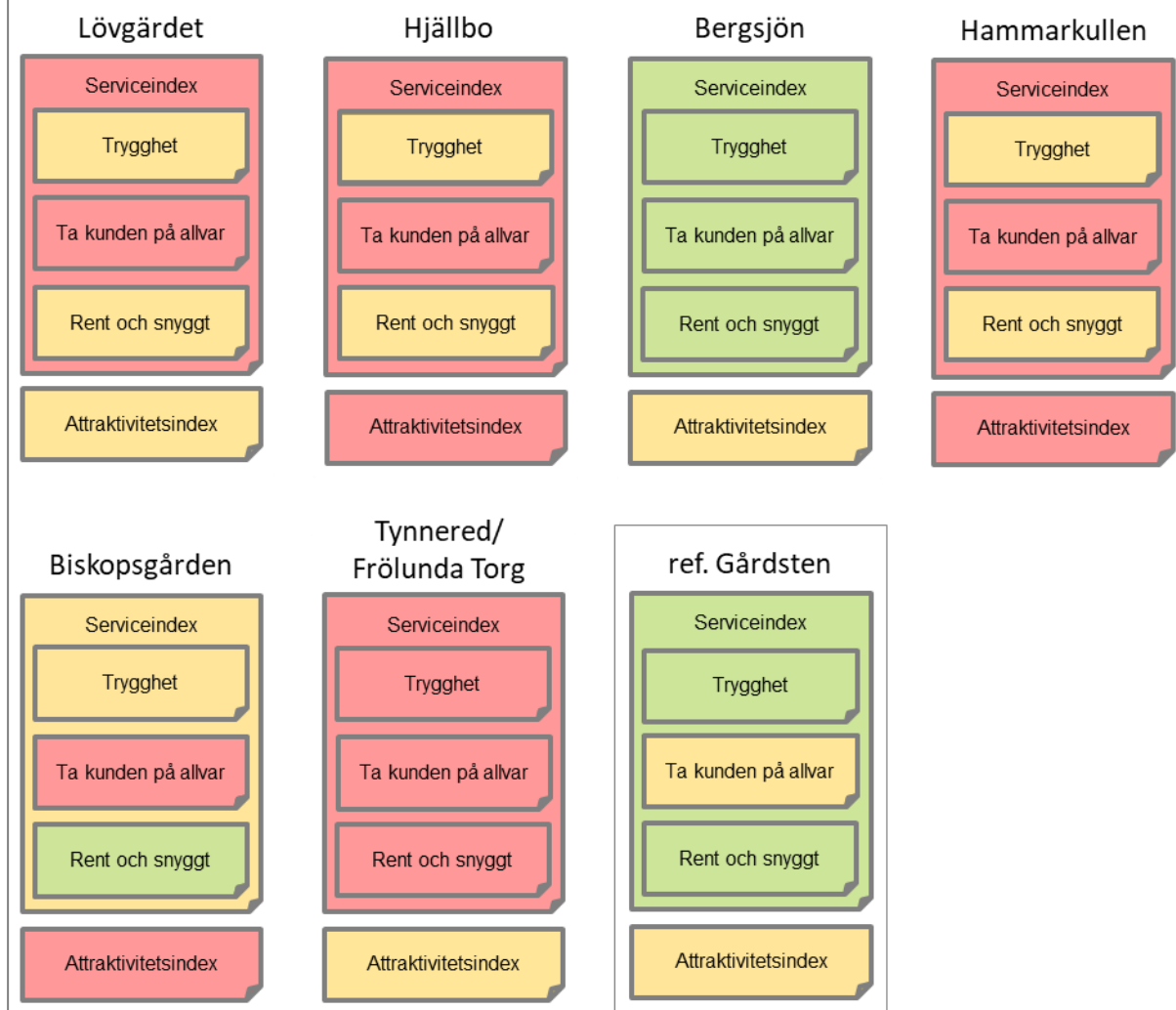
Utgångspunkten för uppföljningen är att genom att följa hyresgästernas nöjdhet avseende relevanta mätetal få en indikation om graden av ett områdes utsatthet och hur området utvecklas över tid. De mätetal som valts ut och som koncernen avser att följa över tid är sådana som i stor utsträckning bedöms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

Nedanstående bilder sammanfattar resultaten i hyresgästenkäten i koncernens sex utvecklingsområden för år 2021 och som jämförelse 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.



2021



Resultatet 2021 överstiger genomsnitt för koncernen
exkl utvecklingsområden 2017-2020

Resultatet 2021 överstiger genomsnitt för
utvecklingsområden 2017-2020

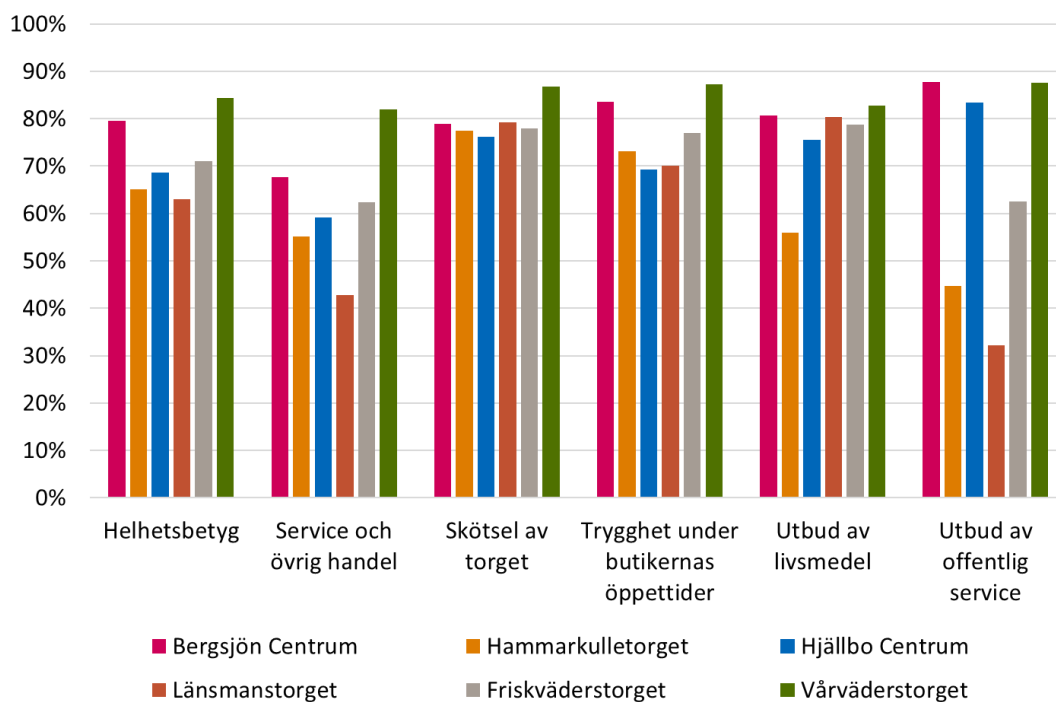
Resultatet 2021 understiger genomsnitt för
utvecklingsområden 2017-2020

Hyresgästernas upplevelse 2021		
Bergsjön		Bergsjön har under 2021 uppvisat en tydlig förbättring avseende hyresgästernas övergripande upplevelse jämfört med 2020, vilket fått till följd att området i sin helhet uppvisar ett resultat som överstiger genomsnittet för koncernen exklusive utvecklingsområden 2017–2020. Familjebostäders bestånd i Bergsjön är uppdelat i två delområden, Bergsjön Centrum och Gärdsås, där det senare delområdet står för hela den förbättring som framgår i hyresgästundersökningen.
Biskopsgården		Biskopsgården uppvisar en mindre förbättring med avseende på hyresgästernas övergripande upplevelse jämfört med 2020, dock ser vi fortsatta utmaningar bland annat kopplat till de frågor som härrör till att ta kunden på allvar (ses delvis som en pandemieffekt). Resultaten skiljer sig åt mellan de förvaltande bolagen genom att Poseidons hyresgäster visar en förbättrad upplevelse och Bostadsbolagets hyresgäster en försämrad upplevelse jämfört med 2020.
Hammarkullen		Hammarkullen uppvisar en mindre förbättring med avseende på hyresgästernas övergripande upplevelse jämfört med 2020, dock ger den övergripande bilden fortsatt att området i sin helhet uppvisar ett resultat som understiger genomsnittet för utvecklingsområden 2017–2020. Förbättringen härrör framför allt till en ökad upplevd trygghet och förbättrad upplevelse kopplat till rent och snyggt.
Hjällbo		Hjällbo uppvisar en generell försämring med avseende på hyresgästernas övergripande upplevelse jämfört med 2020, varvid den övergripande bilden fortsatt är att området i sin helhet uppvisar ett resultat som understiger genomsnittet för utvecklingsområden 2017–2020. Försämringen härrör både till den upplevda servicen och attraktiviteten i området, medan upplevelsen kopplat till hur rent och snyggt området är har förbättrats jämfört med föregående år.
Lövgärdet		Lövgärdet uppvisar en mindre förbättring med avseende på hyresgästernas övergripande upplevelse jämfört med 2020, dock ger den övergripande bilden fortsatt att området i sin helhet uppvisar ett resultat som understiger genomsnittet för utvecklingsområden 2017–2020. Förbättringen härrör framför allt till en ökad upplevd trygghet och attraktivitet i området.
Tynnered/Frölunda Torg		Lövgärdet uppvisar en mindre förbättring med avseende på hyresgästernas övergripande upplevelse jämfört med 2020, dock ger den övergripande bilden fortsatt att området i sin helhet uppvisar ett resultat som understiger genomsnittet för utvecklingsområden 2017–2020. Förbättringen härrör framför allt till en ökad upplevd attraktivitet och förbättrad upplevelse kopplat till rent och snyggt.

Inom ramen för hyresgästenkäten ställs även frågor kring hyresgästernas upplevelse av deras lokala torg. Resultatet på de frågor som ställs i enkäten ger viktig information om områdenas utveckling och är av direkt relevans för GöteborgsLokalers verksamhet. Med avseende på de fem torg som ägs och/eller förvaltas av GöteborgsLokaler i våra

utvecklingsområden svarade hyresgästerna i enlighet med nedanstående bild. Torgens olika servicenivå slår igenom i enkäten, exempelvis är Länsmanstorget ett mindre torg med endast 5 verksamheter. I övrigt kan konstateras att framför allt Vårväderstorget, men även Bergsjön Centrum, fått relativt höga värden. I jämförelse kan ses att Hjällbo Centrum fått relativt låga värden, detta trots ett stort antal verksamheter och därigenom mycket tillgänglig service.

Torgfrågor- Utvecklingsområden

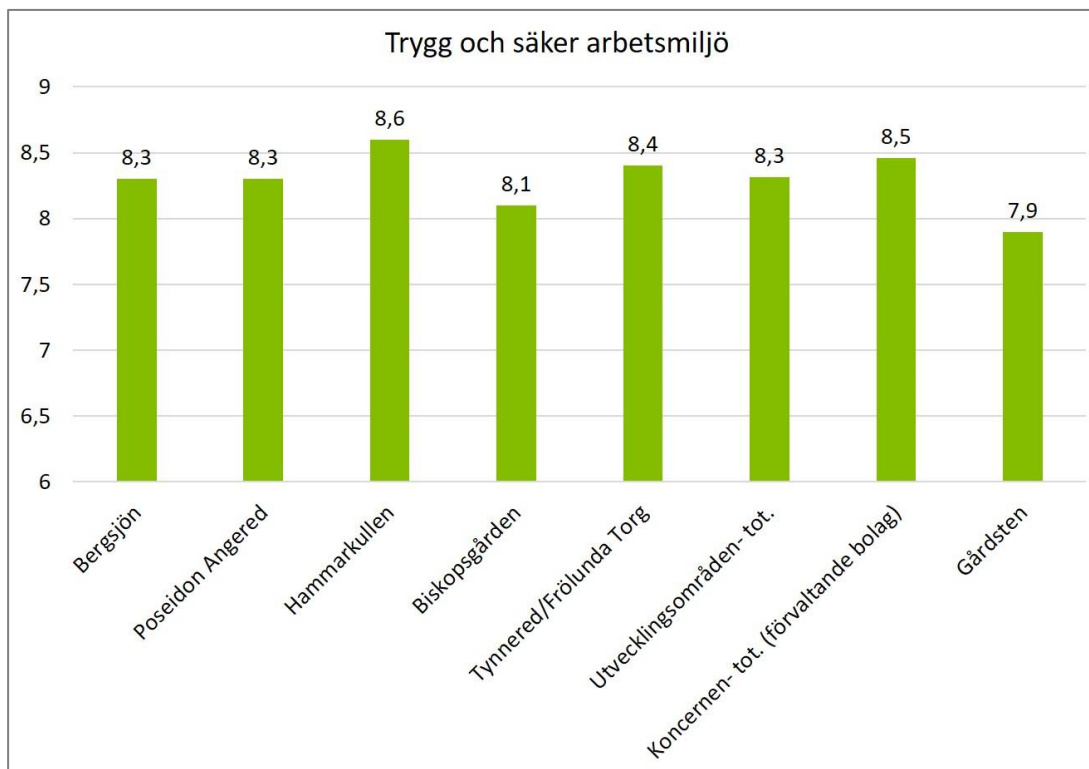


3.2.3 Medarbetarnas upplevelse

Uppföljningen av medarbetarnas upplevelser innehåller mätresultat från realtidsmätningar i Winningtemp. Vi använder oss av tre olika mätningar i vår uppföljning av medarbetarnas upplevelser.

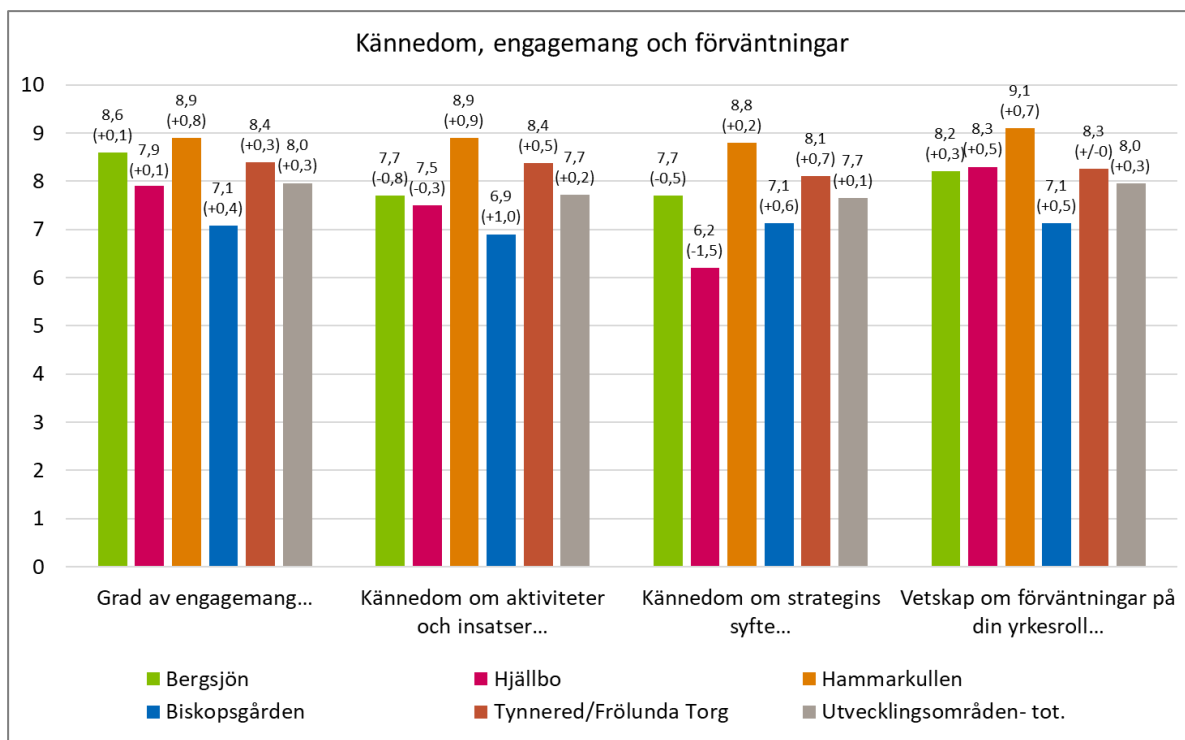
- Trygg och säker**
 Realtidsmätningar som vi mäter regelbundet hela tiden och som omfattar samtliga medarbetare i koncernen.
- Säker och trygg**
 Realtidsmätning som genomförs en gång om året och som omfattar samtliga medarbetare i koncernen.
- Mer riktade mätningar**
 Realtidsmätning som genomförs några gånger per år och som enbart riktar sig till medarbetare i koncernens utvecklingsområden. Mätningarna kan omfatta frågor av olika karaktär över tid och variera beroende på var i strategins genomförande koncernen befinner sig.

I koncernen mäter vi regelbundet *Trygg och säker arbetsmiljö*. Nedanstående diagram visar genomsnittliga värden per område från samtliga mätningar som har genomförts under 2021.



Mätningen omfattar åtta frågor, varav de tre första frågorna har ett externt fokus och berör huruvida medarbetaren har varit utsatt för hot, våld och otillåten påverkan utifrån. De följande fem frågorna har ett mer internt fokus och famnar i vilken grad medarbetaren känner sig säker och trygg och upplever sig få tillräckligt med stöd internt på arbetsplatsen. Utifrån ovanstående diagram kan vi konstatera att samtliga områden uppvisar förhållandevis goda värden på trygg och säker arbetsmiljö, både i absoluta tal och i relation till koncernen i stort. Hammarkullen sticker ut något i positiv riktning.

Utöver ovanstående koncerngemensamma mätning har också en särskild mätning, enbart riktad till medarbetare som arbetar i koncernens utvecklingsområden, genomförts vid två tillfällen under hösten 2021. Den särskilda mätningen har innehållit frågor om hur medarbetarna i utvecklingsområdena uppfattar det riktade arbetet i områdena och nedanstående diagram representerar värdena vid det andra mättillfället (förändring mellan första och andra mättillfället inom parentes).



Nedanstående frågor ingick i mätningen:

1. I vilken grad känner du dig engagerad i satsningen bolaget ska göra?
2. Att ingen del av staden finns med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2025 är ett av våra viktigaste uppdrag. Hur väl känner du till de aktiviteter och insatser som ska genomföras i det bostadsområde du jobbar i?
3. Hur väl känner du till syftet med Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020–2030?
4. Hur väl vet du vad som nu förväntas av dig i din yrkesroll för att vi tillsammans ska klara uppdraget?

Ovan fyra frågor kommer för en tid att ställas till medarbetarna varannan månad för att säkerställa en grundläggande kännedom och förankring av strategin hos berörda medarbetare. Tanken är att frågorna och dess svar ska ge förvaltningsgrupperna förutsättningar för en utvecklande dialog om hur det går med superförvaltningsinsatserna, vilka behov och utmaningar som finns, samt stimulera gruppen att dela erfarenheter. Som ses i diagrammet ovan sticker Hammarkullen ut i positiv bemärkelse även här, i övrigt kommenteras samtliga värden i nedanstående tabell.

Under senvåren 2022 kommer frågorna att ersättas av frågor som istället fångar behovet av kraft i strategins långsiktiga genomförande. Frågorna kommer då fokusera på agerande och delaktighet. Dessa frågor planeras fortsätta ställas med ovan nämnda frekvens under hela 2022, för att därefter bytas ut till förmån för frågor kring uthållighet och måluppfyllelse. Vi vet att medarbetarnas långsiktiga engagemang och möjlighet att påverka det arbete som utförs varje dag är av avgörande betydelse för om vi kommer att lyckas, varför dessa riktade frågor ses som ett viktigt verktyg för att kunna diskutera strategins förverkligande ute i distrikten. Frågorna och resultaten möjliggör också att ”ta tempen” på genomförandekraften hos förvaltningsgrupperna ute i områdena, och vid behov ge riktat stöd och tillsätta resurser.

I samtliga diagram redovisas resultaten för Hjällbo och Lövgärdet tillsammans – i stapeln kallad Poseidon Angered (med undantag för ovanstående diagram, där en pågående omorganisation gjort att endast förvaltningsgruppen i Hjällbo haft möjlighet att besvara frågorna).

Vid genomförda uppföljningsmöten med de aktuella distrikten har man gemensamt reflekterat över ovanstående resultat och nyanserat dessa i ljuset av distriktens specifika utmaningar. I nedanstående tabell redovisas en sammanfattande bedömning av det som framkommit i dialogen.

Område	Sammanfattande bedömning av medarbetarnas upplevelse
Bergsjön	<p>Med avseende på trygg och säker arbetsmiljö uppvisar Bergsjön nivåer motsvarande utvecklingsområdena i genomsnitt.</p> <p>Med avseende på kännedom, engagemang och förväntningar kring strategin för utvecklingsområden uppvisar Bergsjön nivåer något över utvecklingsområdena i genomsnitt. Området har välkomnat en del nya medarbetare under de senaste månaderna, vilket kan förklara den mindre nedgången mellan första och andra mättillfället. Det bedöms finnas en stark Bergsjö-anda, både bland personal och hyresgäster, något som borgar för ett långsiktigt engagemang för områdets utveckling.</p>
Biskopsgården	<p>Med avseende på trygg och säker arbetsmiljö uppvisar Biskopsgården nivåer marginellt under utvecklingsområdena i genomsnitt. Efter den mycket allvarliga händelsen i början av sommaren 2021 har det upplevts relativt lugnt i området.</p> <p>Med avseende på kännedom, engagemang och förväntningar kring strategin för utvecklingsområden uppvisar Biskopsgården nivåer tydligt under utvecklingsområdena i genomsnitt. Ett arbete har påbörjats inom Bostadsbolaget innebärande intensifierad information till medarbetarna och även specifika utbildningsinsatser för ökad kännedom. Poseidon ser att den pågående pandemin begränsat deras möjligheter att kommunicera strategin, samt att det funnits en distans mellan distriktskontor/tjänstemän och verksamheten ute i området. Flera initiativ är också påbörjade för att öka samarbetet mellan bolagen och tänka Biskopsgården som helhet.</p>
Hammarkullen	<p>Med avseende på trygg och säker arbetsmiljö uppvisar Hammarkullen nivåer över både genomsnittet för utvecklingsområdena och för koncernens förvaltande bolag. Även med avseende på kännedom, engagemang och förväntningar kring strategin för utvecklingsområden uppvisar Hammarkullen nivåer tydligt över utvecklingsområdena i genomsnitt.</p> <p>Detta bedöms vara ett resultat av medvetna dialoger i områdesledningen kring hur man bäst förankrar och skapar engagemang för strategin bland personalen. Det ses också som mycket viktigt för långsiktigheten i arbetet att återkoppla till medarbetarna på ett bra sätt.</p>
Lövgärdet och Hjällbo	<p>Med avseende på trygg och säker arbetsmiljö uppvisar Poseidon Angered nivåer motsvarande utvecklingsområdena i genomsnitt. Detta ses av bolaget</p>

<p>(Poseidon Angered)</p>	<p>som ett överlag godkänt resultat, givet de oroligheter som drabbat båda områdena under 2021.</p> <p>Med avseende på kännedom, engagemang och förväntningar kring strategin för utvecklingsområden uppvisar Poseidon Angered nivåer något under utvecklingsområdena i genomsnitt. Ambitionen är här att arbeta vidare med information och dialog på arbetsplatsträffar, samt intensifierad återkoppling kring genomförda insatser. Distriktet har haft relativt hög personalomsättning under det senaste året, något som också kan förklara den förhållandevis låga kännedomen om strategin.</p>
<p>Tynnered/ Frölunda Torg</p>	<p>Med avseende på trygg och säker arbetsmiljö uppvisar Tynnered/ Frölunda Torg nivåer ungefärligen motsvarande utvecklingsområdena i genomsnitt.</p> <p>Med avseende på kännedom, engagemang och förväntningar kring strategin för utvecklingsområden uppvisar Tynnered/ Frölunda Torg nivåer över utvecklingsområdena i genomsnitt. Denna nivå ses kunna höjas ytterligare genom ett tydligare områdesperspektiv, där de individuella bolagen ökar sin samverkan och gemensamma kommunikation också gentemot medarbetarna.</p>

3.3 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 första gången hösten 2020. Någon ny bedömning av förutsättningarna för respektive område att inte vara särskilt utsatt 2025 gjordes inte under 2021. 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. Mot bakgrund av den utveckling som skett under 2021 görs nu en uppdaterad bedömning.

Bedömningen baseras på utvecklingen av de boendes uppfattning om områdena, socioekonomisk utveckling, polisens uppdaterade lägesbild från hösten 2021, framdriften i genomförandet av strategin för utvecklingsområden och de dialog- och uppföljningsmöten som genomförts med ansvariga dotterbolag.

Bedömningen har resulterat i två förändringar jämfört med hösten 2020:

- Eftersom Tynnered/Frölunda Torg flyttades ner från särskilt utsatt område till riskområde på polisens lista är bedömningen idag att förutsättningarna är goda för att området inte heller 2025 ska vara särskilt utsatt.
- Bergsjön uppvisar en mycket god utveckling av hyresgästernas upplevelse av området. I kombination med en stark framdrift i genomförandet av strategin samt polisens bedömning av utvecklingen i området bedöms förutsättningarna flytta från svåra till medel för att området inte ska vara särskilt utsatt 2025.

Övriga områden kvarstår på samma bedömning som hösten 2020.

Goda förutsättningar

Medel förutsättningar

Svåra förutsättningar

	Koncernens bedömning av förutsättningar höst 2020	Koncernens bedömning av förutsättningar vår 2022
Bergsjön	Medel förutsättningar	Goda förutsättningar
Biskopsgården	Svåra förutsättningar	Svåra förutsättningar
Hammarkullen	Svåra förutsättningar	Svåra förutsättningar
Hjällbo	Svåra förutsättningar	Svåra förutsättningar
Lövgärdet	Medel förutsättningar	Medel förutsättningar
Tynnered/Frölunda Torg	Svåra förutsättningar	Goda förutsättningar

Förvaltnings AB Framtiden
Telefon: 031-773 75 50
E-post: framtiden@framtiden.se