

Styrelsehandling nr 9

Datum 2022-06-08

Diarienummer BB2022-0414

Handläggare

Namn: Magnus Adamsson

Telefon: 031-731 50 30

E-post: magnus.adamsson@bostadsbolaget.se

Återrapportering av uppdrag i Förvaltnings AB Framtidens affärsplan för år 2022

Förslag till beslut

Styrelsen Göteborgs stads bostadsaktiebolag:

Återrapportering av uppdrag avseende Nyproduktion, Nöjda hyresgäster och Attraktiv arbetsgivare riktat till Bostadsbolaget i Framtidenkoncernens affärsplan för år 2022 godkänns och uppdraget betraktas som fullgjort.

Ärendet hemställs till styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden för vidare hantering.

Sammanfattning

De bostadsförvaltande bolagen har uppdrag att;

- 1) utifrån identifierade outnyttjade byggrätter återkomma med vilka byggrätter i stadens utsatta områden som skulle vara möjliga att sälja för ändamålet småhus och bostadsrätter.
- 2) 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.
- 3) ytterligare förstärka medarbetares säkerhet mot våld, hot och olovlig påverkan.

Uppdragen ska återrapporteras skriftligt senast 2022-06-30 genom hemställan till styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden för vidare hantering.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

Bolaget inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension gällande uppdrag 1 och 3.

Gällande uppdrag 2 är bedömning att nuvarande uthyrningspolicy ger tillräcklig möjlighet att bidra till bostäder för de som utsätts för våld i nära relation.

Samverkan

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan.

Bilagor

1. Outnyttjade byggrätter i stadens utsatta områden Bostadsbolaget
2. Rutin hot och våld, förtur Bostadsbolaget
3. Bostadsbolagets systematiska personsäkerhetsprogram

Beskrivning av ärendet

Nyproduktion: Bostadsbolagets fastighetsbestånd är väl utnyttjat utifrån detaljplanesituationen. Bolaget har analyserat gällande detaljplan i bolagets områden vilka klassas som utsatta områden. De områden som varit aktuella för analys är Biskopsgården, Tynnered samt Hammarkullen. Analysen ger att en (1 st) outnyttjad byggrätt finns, vilken skulle vara möjlig att sälja för ändamålet småhus eller bostadsrätt, inom aktuella områden, med hänvisning till bilaga 1.

Nöjda hyresgäster: Nuvarande styrdokument är Framtidenkoncernens policy och regler för uthyrning av bostäder, beslutad 2020-04-02. I dokumentet ges möjlighet för VD i respektive bolag att fatta beslut om avsteg som ska redovisas till styrelse i enlighet med arbetsordning. Inom ramen för avsteg ges möjlighet att fatta beslut som bidrar med bostäder för de som utsätts för våld. Till stöd för bedömning om avsteg för våldsutsatta används rutinen förtur med anledning av hot och våld för förvaltande bolag inom Förvaltnings AB Framtiden, med hänvisning till bilaga 2.

Attraktiv arbetsgivare: Under hösten 2021 har Bostadsbolaget haft fokus på personsäkerhet och genomfört ett antal aktiviteter inom området. Målet med arbetet är att implementera en personsäkerhetsprocess, skapa medvetenhet kring otillåten påverkan, utbilda alla medarbetare i IA-appen (ett incidentrapporteringsystem som infördes 2019) samt följa upp de hot- och våldshändelser som inträffat under året. Totalt har 24 kombinerade riskanalyser och utbildningsinsatser genomförts. Utöver dessa kombinerade riskanalyser och utbildningar inom personsäkerhet har alla chefer varit inbjudna till en chefsutbildning med fokus på chefens ansvar. Även bolagets skyddsombud har utbildats i IA-systemet. Under hösten 2021 genomfördes även en särskild medarbetarundersökning med fokus på personsäkerhet, med hänvisning till bilaga 3.

Bolagets bedömning

Är att uppdragen som är riktade till Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag i Framtidenkoncernens affärsplan för år 2022 är återrapporterade, godkända och att uppdragen betraktas som fullgjorda per 2022-06-30.

2022-06-08

Underskrift

.....

Namnförtydligande

Kicki Björklund

VD

Återrapportering av uppdrag från Förvaltnings AB Framtiden avseende outnyttjade byggrätter i stadens utsatta områden

Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Bakgrund

De bostadsförvaltande bolagen har fått i uppdrag att utifrån identifierade outnyttjade byggrätter återkomma med vilka byggrätter i stadens utsatta områden som skulle vara möjliga att sälja för ändamålet småhus och bostadsrätter. Uppdraget ska återrapporteras skriftligt senast 2022-06-30.

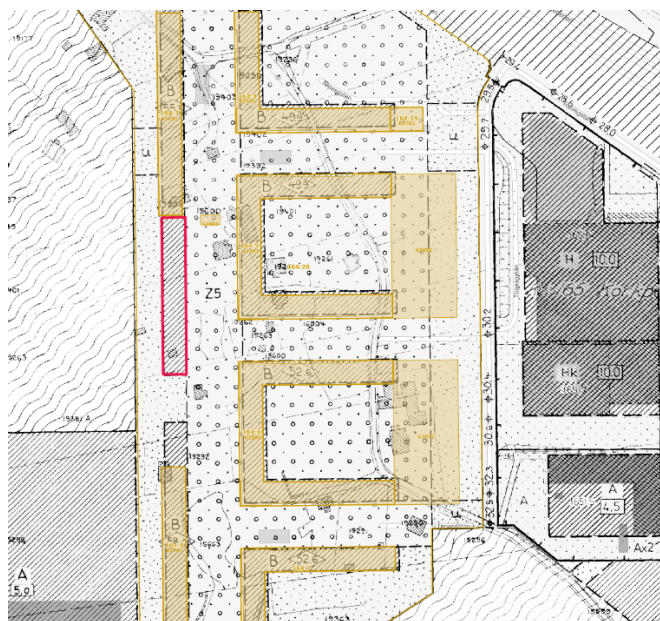
Sammanfattning

Sammanfattningsvis kan sägas att bolagets fastighetsbestånd är väl utnyttjat utifrån detaljplanesituationen.

Bolaget har analyserat gällande detaljplan/er i bolagets områden vilka klassas som utsatta områden. De områden som varit aktuella för analys är Biskopsgården, Tynnered samt Hammarkullen. Analysen ger att en (1 st) outnyttjad byggrätt finns, vilken skulle vara möjlig att sälja för ändamålet småhus eller bostadsrätt, inom aktuella områden.

Outnyttjade byggrätter i bolagets utsatta områden

En outnyttjad byggrätt om ca 5 000 kvm BTA finns inom området Tynnered, Topasgatan. Se ytan markerat med rött nedan.





Topasgatan.

Byggrätten är sammankopplad med intilliggande byggnad i norr. Som framgår av situationsplanerna ovan ligger byggrätten inom ett kuperat område som består i huvudsak av berg.

För att kunna sälja denna del av fastigheten behöver fastigheten avstyckas och separat fastighet behöver bildas. Utöver fastighetsbildningsåtgärder finns ett flertal frågor att utreda så som hantering av avfallsmöjligheter och parkeringar mm vilka kopplas till den nya fastigheten.

*Camilla Hallquist
Chef Fastighetsutveckling*

Rutin förtur med anledning av hot och våld för förvaltande bolag inom Förvaltnings AB Framtiden

- Bostadsbolag inom Framtiden /socialtjänst /Kunskapscentrum /polis kontaktar något av de förvaltande bostadsbolagens uthyrningschefer.
- Kommer förfrågan från en annan kommun hanterar Fastighetskontoret ärendet, enligt rutin hotärende annan kommun.
- I de fall ärendet berör ett bolag som har möjlighet att lösa det inom eget bestånd beslutar bolaget på egen hand om eventuell förtur. Vid behov sker samarbete med socialtjänst, polis och andra myndigheter/förvaltningar.
- Avser ärendet ett fall där flera bolag kan bli berörda kallar den uthyrningschef som först fick ärendet till ett möte med berörda uthyrningschefer inom koncernen. Vid behov kallas även socialtjänst, polis och andra myndigheter/förvaltningar.
- På mötet gås ärendet igenom. Hushållets egen förmåga att själv lösa sin bostadssituation ska alltid provas.
- Varje ärende hanteras individuellt utifrån de specifika förutsättningarna.
- För att kunna vara aktuell för förtur till en lägenhet ska personen ha bott och varit folkbokförd i Göteborg.
- Skyddade eller bevis på ansökan om skyddade personuppgifter är ett krav.
- Någon form av intyg eller rapport från polisen som bekräftar hotbilden är ett krav.
- Endast ett erbjudande lämnas motsvarande en likvärdig lägenhet i ett likvärdigt område.
- Beslut att bevilja förtur till byte fattas ytterst av berört bostadsbolag som kan tillhandahålla lägenhet.
- Viktigt att beakta lagar och förordningar avseende sekretess.
- Anteckningar tas vid mötet som underlag till avsteg från uthyrningspolicy.
- Det är viktigt att poängtera att bostadsbolaget/ hyresvärden inte kan säkerställa skyddsbehovet när personen har flyttat in i den anvisade lägenheten efter ett förtursbeslut. Det görs inte heller någon uppföljning av hur det har gått i det nya boendet och det sker ingen samverkan kring insatser för personer från bostadsbolagets/ hyresvärdens sida.

Kari Sternebratt
Uthyrningschef

Bostadsbolagets systematiska personsäkerhetsprogram

Bostadsbolaget ingår i Framtidenkoncernen och är en del av Göteborgs Stad. I enlighet med Göteborgs Stads säkerhetspolicy ska säkerhet vara en del av verksamhetens riskhantering.

Under 2019 tog Framtidenkoncernens säkerhetsråd fram styrdokument inom personsäkerhet och införde ett incidentrapporteringssystem (IA). Säkerhetsansvaret följer linjeansvaret, vilket innebär att respektive chef är riskägare för risker som kan uppstå när medarbetare utför sina arbetsuppgifter.

Trygghet och säkerhet för både medarbetare och hyresgäster har alltid varit ett prioriterat område för Bostadsbolaget. Med start i rekrytering av en ny säkerhetschef i början av 2021 lyftes dock säkerhetsarbetet till en ny och mer strategisk och långsiktig nivå.

Syftet med Bostadsbolagets säkerhetsarbete är att minska risken för att oönskade negativa händelser inträffar samt om så ändå sker minimera konsekvenserna framför allt för människor men också för egendom, bolag och miljö.

Fokus på personsäkerhet bland medarbetarna

Under hösten 2021 har Bostadsbolaget haft fokus på personsäkerhet och genomfört ett antal aktiviteter inom området. Målet med arbetet är att implementera en personsäkerhetsprocess, skapa medvetenhet kring otillåten påverkan, utbilda alla medarbetare i IA-appen (ett incidentrapporteringssystem som infördes 2019) samt följa upp de hot- och våldshändelser som inträffat under året. Totalt har 24 kombinerade riskanalyser och utbildningsinsatser genomförts.

Utöver dessa kombinerade riskanalyser och utbildningar inom personsäkerhet har alla chefer varit inbjudna till en chefsutbildning med fokus på chefens ansvar. Totalt har tre chefsutbildningar genomförts. Även bolagets skyddsombud har utbildats i IA-systemet. Skyddsombudets roll är att gå igenom hanteringen av hot- eller våldshändelser. Innan skyddsombudet har godkänt hanteringen inklusive åtgärd och uppföljning av händelsen kan händelsen inte klarmarkeras.

Under september månad genomfördes även en särskild medarbetarundersökning med fokus på personsäkerhet. Frågorna omfattade liknande frågeställningar som den årliga riskanalysen inom hot och våld, vilket gör att det nu finns möjlighet att analyserna och jämföra de olika resultaten för att säkerställa att det inte uppstår en så kallad tystnadskultur inom organisationen, eller att hot- och våldssituationer normaliseras och inte rapporteras som de ska.

Förebyggande arbete viktigt

Det är viktigt att det finns medvetenhet och beredskap hos både medarbetare, chefer och ledning för att förebygga och hantera otillåten påverkan men också för att skapa trygghet hos medarbetare och chefer att agera mot kriminell verksamhet genom att till exempel polisanmäla och vittna.

Genom riskanalyserarbetet har vi identifierat och dokumenterat olika typer av risksituationer, platser och tidpunkter och kan utifrån detta jobba förebyggande för att minska sannolikheten att den här typen av situationer uppstår.

Vi har även identifierat behov bland medarbetarna för att minska risken för hot och våld och sammanställt en handlingsplan för att säkerställa att behoven tillmötesgås.

Fakta om personsäkerhetsarbetet

Personsäkerhetsarbetet utgår från koncerngemensamma och övergripande förhållningssätt som ska genomsyra alla delar i verksamheten:

- **Nolltolerans:** alla former av trakasserier, hot och våld och otillåten påverkan är helt oacceptabelt, ingen personal ska behöva utsättas för detta i sitt tjänsteutövande.

- **Stöd:** alla medarbetare ska få det stöd som den enskilde är i behov av utifrån vad som inträffat.
- **Rapportera:** alla händelser/incidenter/tillbud ska rapporteras och lagöverträdelse ska polisanmälas.
- **Rutiner:** alla ska känna till och känna sig trygga med Bostadsbolagets och hela Framtidenkoncernens förhållningssätt, rutiner och arbetssätt avseende personsäkerhet. Alla rutiner har till syfte att minska risken för att händelser inträffar och i förekommande fall minimera konsekvenserna av inträffade händelser.
- **Ekonomi:** alla medarbetare ska hållas ekonomiskt skadeslösa för händelser kopplad till det egna tjänsteutövandet.

Utöver förhållningssätten består personsäkerhetsprocessen av fyra grundpelare:

- **Kompetens/utbildning:** All personal ska ha den utbildning och kompetens som krävs utifrån var och ens ansvar och roll. Varje medarbetare ska ha kunskap om och förmåga att kunna hantera hot- och våldssituationer som trots förebyggande åtgärder kan uppstå då arbetet utförs.
- **Riskanalyser:** Löpande ska så kallade situationsanpassade riskanalyser genomföras inför potentiella och/eller inträffade situationer i syfte att kunna vidta rätt skyddsåtgärder. Utöver detta ska det årligen göras riskanalys innefattande genomgång och analys av de senaste 12 månadernas händelser/incidenter kopplade till hot- och våldssituationer. Det är närmaste chef som ansvarar för att riskanalyserna och dess åtgärder, säkerhetschef och HR-chef finns som stöd.
- **Åtgärdsprogram:** Trots förebyggande åtgärder kan risk för hot- och våld aldrig helt elimineras. Vid händelse av hot- och/eller våldssituationer ska Framtidenkoncernens åtgärdsprogram aktiveras, för att säkerställa att situationen hanteras på ett så bra sätt som möjligt.
- **Incidenthanteringssystem (IA):** Alla hot och våldssituationer som inträffar ska rapporteras i koncernens gemensamma incidentrapporteringssystem – IA-systemet. Händelser i IA - systemet ska utredas, åtgärdas och följas upp.

Sara Fischer
Säkerhetschef