

## **Socialt ansvarstagande för bostadsområden inom ramen för affärsmässighet och positiv värdetillväxt**

### **Uppdrag till Stockholms Stadshus AB**

I budget och ägardirektiv 2013 och inriktning 2014-2015 uppdrog kommunfullmäktige åt Stockholms Stadshus AB ”att i samarbete med privata aktörer ta fram förslag till hur ett socialt ansvarstagande för bostadsområden kan förenas med en långsiktig affärsmässighet och positiv värdeutveckling för fastigheterna”.

### **Affärsmässighet och positiv värdeutveckling**

Ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv så definieras affärsmässighet som värdeutvecklingen över tid i resultat- och balansräkningarna för fastighetsbolag. Det innebär att på fastighets- och områdesnivå uppnås den positiva ekonomiska utvecklingen genom stabila och ökande driftnetton. Detta skapar fastighetsbolagen främst genom en ansvarsfull och långsiktig förvaltning av fastigheterna. Men bolagen är också beroende av omvärldsfaktorer på mikronivå som påverkar områdets attraktivitet. Med ökad attraktivitet följer lägre vakanser, lägre omflyttningstakt som sänker förvaltningskostnaderna och ger stabilare hyresgästsammansättning. Ur värderingssynpunkt sätter marknaden lägre avkastningskrav på attraktivare områden, vilket påverkar värdenivån uppåt. Många fastighetsbolag, däribland stadens bostadsbolag, deltar i IPD:s (tidigare Svenskt Fastighetsindex) årliga mätningar av bolagens ekonomiska utfall. Med utgångspunkt från fastighetsnivå redovisas bolagens totalavkastning, vilket i princip är summan av fastigheternas direktavkastning (driftnetto i förhållande till marknadsvärde vid årets ingång) och värdeförändringen på fastighetsbeståndet.

För bostadsförvaltande fastighetsbolag, med långsiktigt perspektiv, innebär affärsmässighet att finna balansen mellan direktavkastning och värdetillväxt över tid. Strategierna kan vara olika beroende på hur bostadsområdena ser ut. I utsatta stadsdelar kan socialt ansvarstagande i form av ökade förvaltningsinsatser, stöd till lokala organisationer, insatser för att främja sysselsättningen etc. påverka ekonomiska resultatet negativt på kort sikt. Men i det längre perspektivet kan insatserna motiveras affärsmässigt i form av ökande avkastningar och värdetillväxt.

Att bryta en negativ utveckling i bostadsområden med avvikande socioekonomiska indikatorer kräver åtgärder på flera plan. Bostadsförvaltarna är en av flera krafter som måste samverka för att åstadkomma förändringar på kort och lång sikt. Det kräver insatser som ökar områdets attraktivitet, till exempel åtgärder som gör att de boende känner ökad trivsel, trygghet och inte minst stolthet över sitt område samtidigt som intresset för inflyttning till området ökar.

### **Socioekonomiska indikatorer inom vissa stadsdelar**

En analys har genomförts av av områdesfakta för Sättra, Vårberg, Bredäng, Skärholmen, Rågsved i söderort och Hässelby Gård, Hässelby Strand, Rinkeby, Tensta, Husby och Akalla med avseende på:

- Medelinkomst

- Arbetslöshet
- Eftergymnasial utbildning
- Utländsk bakgrund

Av de valda indikatorerna är uppgifterna om inkomst, utbildning och sysselsättning viktiga mätare. Medelinkomsten bland inkomsttagare (20-64 år) 2010 varierar mellan knappt 170 000 kr/år till drygt 230 000 kr/år bland utvalda stadsdelar, att jämföras med genomsnittet för Stockholm på nära 330 000 kr/år. Öppet arbetslösa per 2012-10-31 uppgick till 5,7- 10,4 % mot Stockholmsgenomsnittet på 3,3 %. År 2011 hade 20-35 % av åldersgruppen 25-64 år eftergymnasial utbildning, mot 55 % som är genomsnitt för Stockholm.

Trots att genomlysningen är på stadsdelsnivå så pekar den på behovet av samverkande insatser mellan bostadsförvaltare och staden. Särskilda satsningar görs också från stadens sida i form av Järvalyftet och Söderortsvisionen. Det är angeläget för de kommunala bolagen som har stora bostadsbestånd i berörda stadsdelar att följa de socioekonomiska indikatorerna på stadsdels- och områdesnivå. Bolagen bör också vara initiativtagare till samverkan med privata bostadsförvaltare i dessa områden och synkronisera insatserna i nära samarbete med stadsdelsnämnderna.

### **Synpunkter från privata bostadsförvaltare**

Med anledning av utredningsuppdraget har diskussioner förts med större bostadsförvaltande bolag med innehav ibland annat miljonprogramområdena i Stockholm och kranskommunerna.

En gemensam uppfattning är att en positiv värdeutveckling skapas genom stabila och ökande driftnetton, i kombination med att områdets attraktivitet kan förbättras.

Det råder också samsyn om att arbetet med bostadsområdenas utveckling måste bedrivas på två fronter. I det korta perspektivet med insatser och aktiviteter som riktar sig till befintliga hyresgäster och området. Exempel på detta är:

- Extra resurser i fastighetsskötseln, vara synlig och tillgänglig för hyresgästerna.
- Ge stöd åt goda idéer från hyresgäster och lokala hyresgästföreningar.
- Skapa arbetstillfällen genom sommarjobb åt ungdomar. Krav att entreprenörer som upphandlas projektanställer arbetslösa i området (för arbeten som inte kräver specialutbildning)
- Ge stöd åt sociala och kulturella verksamheter
- Verka för att den kommersiella servicen inte utarmas.
- Trivselaktiviteter för att skapa samhörighet hos de boende

På längre sikt gäller att förbättra de socioekonomiska indikatorerna och öka områdenas attraktivitet. Följande åtgärder har nämnts.

- Förtäta med nyproduktion, gärna bostadsrätter i områden där hyresrätten dominerar
- Tomställda lägenheter kan uppgraderas och ges ny bruksvärdeshyra.
- Blockuthyrning av tomma lägenheter som forskarbostäder
- Högre godkännanderegler

En uppfattning som återkommer är att långsiktiga förändringar inte enbart kan åstadkommas genom bostadsförvaltande åtgärder, utan är i hög grad beroende av insatser från samhället och

välfungerande samhällsfunktioner så som attraktiva skolor, åtgärder för sysselsättning, utbud av kulturell service etc.

### **Pågående satsningar i ytterstaden**

Staden har sedan ett antal år avsatt resurser för insatser inom Järva (Järvalyftet) och senare även allokerat resurser till södra förorterna (Söderortsvisionen). Inom bolagssektorn har ekonomiska satsningar gjorts inom ramen för Stimulans för Stockholm. Bostadsbolagen har sedan 2009 gjort omfattande satsningar på ökat/tidigarelagd underhåll, energisparåtgärder, trygghetsskapande åtgärder etc. Hittills, per 2013-08-31, har staden via sina bolag kunnat satsa 13,2 mdkr på åtgärder inom ramen för Stimulans för Stockholm. Stimulansprogrammet har förlängt vad avser nyproduktion av bostäder till utgången av 2014.

På Järva driver Svenska Bostäder ett ambitiöst upprustningsarbete av bolagets miljonprogramsområden. Ett ramavtal med hyresgästföreningen reglerar relationen mellan hyresnivå och åtgärdernas omfattning. Hyresgästsamråd sker sedan fastighetsvis om vilken upprustningsnivå som ska genomföras.

Familjebostäder, som tidigare genomfört ett stort upprustningsprogram i Rinkeby, är huvudman för omdaning av Rinkebystråket, vilket är ett led i att förbättra stadsmiljön och skapa nya kommersiella lokaler i gatuplanet.

Inom ramen för Söderortsvisionen pågår omfattande satsningar på nyproduktion och upprustning av bostadsbolagens bestånd.

De åtgärder som bolagen genomför sker utifrån resultaten av stadsdelsvisa boendedialoger (Järva, Bagarmossen, Skärholmen och Vårberg). På tur står västerort, med planerade boendedialoger i Hässelby.

Stadsledningskontoret har genom ytterstadsmedel stöttat de flesta stadsdelsnämnder i deras arbete med sociala insatsgrupper för att motverka att ungdomar fastnar i kriminalitet. Projekt pågår också i Bagarmossen, Rågsved och Järva, riktade mot målgruppen unga vuxna i syfte att stimulera till arbete eller studier.

Stadens organisation för strategisk planering följer de socioekonomiska indikatorer som visar vilka stadsdelar som har en oroande utveckling och vilka fokusområden som är viktiga för att ändra utvecklingen. Gemensamma utmaningar i berörda stadsdelar gäller utbildning, arbetsmarknad, näringslivsutveckling och stadsmiljö. Insatta åtgärder sker på kort och lång sikt, där arbetet i stadsdelsnämnder, utbildningsnämnden och socialnämnden närmast har det korta perspektivet till stöd för nuvarande invånare, medan de ”hårda” fackförvaltningarna är engagerade i stadsbyggnadsprojekt med längre tidshorisont.

Stadens bostadsbolag deltar redan idag i samarbeten med privata bostadsförvaltare genom lokala fastighetsägarföreningar på Järva och i Rågsved. Fastighetsägare i Järva har kommit till på initiativ av Svenska Bostäder och är en intresseförening som samlar bostadsrättsföreningar, privata, allmännyttiga och kommersiella fastighetsägare i stadsdelarna kring Järvafältet. Syftet är genom ökat samarbete skapa ett tryggare Järva samt höja anseende och status. Rågsveds Fastighetsägare har skapats på initiativ av Familjebostäder. Förutom de kommunala

bostadsbolagen inklusive Micasa Fastigheter, SI och Stockholm Parkering är två privata bostadsförvaltare och två förvaltare av kommersiella fastigheter medlemmar. Föreningen har VD och projektledare på konsultbasis. Fokus för konkreta åtgärder ligger i första hand på frågor kring trygghet, städning/rehållning och samordning av medlemmarnas insatser. Syftet är att stimulera en positiv social utveckling i Rågsved och öka stadsdelens attraktivitet.

### **Förslag till åtgärder i utsatta områden**

För de översiktligt genomlysta stadsdelarna pekar de socioekonomiska indikatorerna tydligt på behovet av att fortlöpande följa utvecklingen och att åtgärder för att stimulera en positiv utveckling måste främjas.

Vad gäller åtgärder inom bolags- och fastighetssektorerna, som staden via Stockholms Stadshus AB Stadshus AB och exploateringsnämnden har rådighet över, utkristalleras två konkreta förslag.

- Samverkan med privata fastighetsägare och stadsdelsförvaltningarna.

Erfarenheterna från samarbetet via Fastighetsägare i Järva och Rågsveds Fastighetsägare är positiva. Stadens tre bostadsbolag får därför i uppdrag att utifrån erfarenheterna från Järva och Rågsved, vidareutveckla samarbetsformerna och initiera samarbete med privata aktörer inom ytterligare stadsdelar. Tätare kontakter med berörda stadsdelsnämnder bör ge möjligheter till att öka verkningsgraden av de insatser som görs av såväl bostadsförvaltarna som stadsdelen. Det kan gälla exempelvis samordning av insatser i den fysiska stadsmiljön, samverkan i kulturprojekt, insatser för fritidsverksamheter etc. Att tillgodose behovet av försöks- och träningslägenheter är en uppgift som kräver omsorg, särskilt i områden som är i behov av att bryta en negativ utveckling.

Bolagen uppmanas också att följa de socioekonomiska indikatorernas utveckling på såväl stadsdels- som områdesnivå. Interna marknadsindikatorer såsom kötid till ledigblivna eller nyproducerade lägenheter, omflyttning etc. är också mått på bostadsområdenas attraktivitet.

- Stimulans av nyproduktion i marknadsmässigt svaga områden

En uppfattning som många företrädare är att nyproduktion av bostäder i svagare områden på sikt bidrar till en positiv utveckling. Betalningsstarkare inflyttare ger bland annat ökad efterfrågan på konkurrenskraftig kommersiell och kommunal service. Ett problem idag är att exploateringskostnader, bostadsproducenternas bedömning av betalningsvilja m.m. leder till att investeringarna i första hand allokeras till ekonomiskt säkrare projekt. För att stimulera till nyproduktion av bostäder i svagare områden föreslås att Stockholms Stadshus AB får i uppdrag att i samråd med exploateringsnämnden inventera nybyggnadsmöjligheterna inom aktuella stadsdelar för urval av ett eller flera pilotprojekt. Staden ansvarar för planläggning och exploateringskostnader. Byggrätten, i första hand för bostadsrättsproduktion, konkurrensutsätts via anbudsgivning. Ett eventuellt underskott i exploateringen kan finansieras via reglerna om värdeöverföring enligt § 5.1 i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Enligt lagen får föregående års vinst i ett kommunalt bostadsaktiebolag användas för åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning.