

Till
Styrelsen för
AB Stockholmshem

Lägesrapport angående områden med särskild förvaltning

Bakgrund

Enligt stadens budgetar och direktiv har bolaget sedan 2007 bl.a. haft i uppdrag att aktivt bidra till ytterstads/stadsdelsförnyelsen inklusive Järvalyftet. Avkastningskravet minskas med 20 Mkr för detta syfte.

Lärdomar ska dras från arbetet med Järvalyftet samtidigt som varje förändringsarbete ska utgå från respektive stadsdels specifika styrkor och bygga vidare på dessa samt åtgärda de lokala problem som finns. I vissa stadsdelar måste exempelvis tryggheten prioriteras och i andra kan kopplingen till närliggande centrum vara viktigare.

För att analysera vilka bostadsområden som var i störst behov av särskild förvaltning gav bolaget USK i uppdrag att analysera ett antal stadsdelar och bostadsområden. Vid analysen har också hänsyn tagits till de kundundersökningar som regelbundet görs av AktivBo samt bolagets egna handlingsplaner för olika bostadsområden.

De bostadsområden som efter den interna processens valts ut för särskild förvaltning är:

Hässelby strand	837 lägenheter
Skärholmen	943 lägenheter
Rågsved	749 lägenheter
Skarpnäck	1 311 lägenheter
Bagarmossen	1 809 lägenheter

Rinkeby med 473 lägenheter ingår i Järvalyftet och deltar i de åtgärder som man där beslutar om.

Områdesvis redovisning mm

Nedan redovisas översiktligt vilka åtgärder som genomförts och planeras att genomföra i respektive stadsdelar. Vid mötet kommer en fördjupad presentation att göras.

Hässelby strand

- Stockholmshem har initierat ett partnerskap mellan de i stadsdelen verksamma fastighetsägarna: Wallfast (Hässelbyhem), Familjebostäder, Svenska Bostäder och Stockholmshem. Fastighetsägargruppen kallad "Trygga Hässelby", vänder sig främst till boende och aktörer i Hässelby.
- Visioner för unga. Under sommaren arbetade fyra ungdomar för vår serviceorganisation samt för vår parkentreprenör. Till skillnad från föregående sommarjobb satsade vi extra mycket på handledning samt anställningsintervjuer denna sommaren. Syftet var att ungdomarna redan från start skulle få en känsla

för vad som väntar dem i arbetslivet (t ex fick de skriva cv och bli intervjuade inför sin anställning på Stockholms hem). Resultatet var mycket uppskattat och lyckat för både praktikanter och arbetsgivare genom att bl a integration och förståelse för andra kulturer skapades i båda led.

- Egenförsörjning. Stockholms hem sponsrar Västerorts Nyföretagarcentrum samt representeras i styrelsen. Medverkan skall leda till att fler boende/medborgare startar företag i Hässelby. Vi har under året stött på både idéer och kunskaper bland boenden i områdena och genom vårt engagemang i Västerorts Nyföretagarcentrum vill vi medverka till fler jobb i stadsdelen.
- Utemiljö. Många av våra hyresgäster i Hässelby känner sig otrygga utomhus och nedskräpning är ett stort problem i Hässelby Gård och Hässelby Strand. Ett av problemen är att renhållningen ofta brister i gränsdragningarna mellan markägarna. Stockholms hem har utökat parkskötseln i Hässelby Gård-Hässelby Strand med 100 %, dvs 1 extra dag per vecka. Trygghetsvandringar utförs tillsammans med stadsdelsförvaltningen, hyresgästföreningar, andra bolag och boende i stadsdelen. Gränsdragningar i parkskötseln går då igenom, där varje part gör ett eget handlingsprogram för sitt område.
- Inomhusmiljö och tryggheten i våra fastigheter. Många av våra hyresgäster i Hässelby känner sig otrygga i källar- och vindsutrymmen. Rädslan för inbrott i förråd samt lägenheter är ett av skälen till att känslan av otrygghet finns. Vissa miljöer både utomhus och inomhus känns mörka och ogästvänliga. byte av skalskydd (källardörrar) samt utbyte av förrådsväggar/dörrar i källare, vindar samt sektionering av källargångar utökas. Belysningen förbättras i källare och på vindar. Otrygga utrymmen bl.a matkällare byggs om för annan användning. Uppfräschning (målning) av tak, golv och väggar.
- Informell, formell och social kontroll. Stockholms hem har etablerat kontakt med socialtjänsten i Hässelby för att motverka hemlöshet i stadsdelen. Vid störningar och betalningsanmärkningar tar vår bosociala handläggare kontakt med hyresgästen i ett tidigare skede genom direkt uppsökning via telefon eller hembesök.
- Ett samarbete och sponsring har inletts med nattvandrarerna i Hässelby och ambitionen är stötta och entusiasmera samt att utveckla nattvandringen ytterligare i stadsdelen.
- Vi har satsat mycket på muntlig information under året. I samband med att vi har fått nyckelutlämning på distriktskontoret informerar vi ingående om våra ordningsregler, vikten av att teckna hemförsäkring, sophantering och vårt underhållssystem mm.
- Efter att vi har haft problem med buskörning av mopeder genomfördes en mopedinventering i våras (v. 16) i samarbete med andra bostadsföretag i stadsdelen. Okända mopeder i våra allmänna utrymmen rapporterades och beslagtogs av polisen.

Skärholmen

- Föreningen fastighetsägare i Skärholmen är nu bildad efter mönster från Järva. Än så länge är det en allt för dålig representation av fastighetsägare vid sidan av allmännyttan men de torde komma med på tåget när mer aktivitet är uppstartad. Resurser motsvarande 1,5 tjänster kommer att anställas i föreningen. Vår distriktschef medverkar i styrelsen.
- Inom Stockholms hems område har en särskild "trivsel och trygghetsgrupp" startats för att bygga förtroende och skapa ett underifrånperspektiv i våra åtgärder och vårt förhållningssätt i området.

- Specifika åtgärder i Stockholmshems fastigheter har hittills handlat om yttre åtgärder för att skapa trygghet och trivsel såsom belysning och upprepning av mörka hörn. Julgran, påskris och midsommarstång har satts upp centralt i området som fått mycket positiv respons som symbolvärde. Arbete med terrassen som egentligen tillhör staden men är ett tillhåll för diverse ungdomsgång.
- Gemenskapslokal öppen för alla och i bolagets regi för att skapa neutrala mötesplatser för flera olika grupper av boende.

Rågsved

- Stora problem med hanteringen av sophantering och renhållning. Vi har anlitat Fittja Drift och Underhåll, FDU, ett företag med rötterna i Fittja som med ett stort socialt engagemang anställer arbetslösa från det aktuella området för olika former av entreprenadarbete kopplat till utbildning. Mycket goda erfarenheter av deras insatser.
- I området är det också stor andel icke tillåten andrahandsuthyrning, vilket vi nu arbetar aktivt med att få bukt med.
- I husen på Ervallakroken finns källare i tre plan som alltför ofta används som tillhåll och bostad för missbrukare etc. Tanken är att stänga av flera av dessa plan och förstärka låsning och inbrottskydd på resterande delar.
- Axlåsets centrum innehåller mindre kvarterskrog men med ganska mycket ordningsproblem. Det finns också många barn som lämnas utan tillsyn i denna miljö.
- Förvaltningen söker nu att etablera kontakt med positiva krafter inom området och även i samarbete med FDU.

Skarpnäck

- Generellt upplevs en stor otrygghet i Skarpnäck även om den faktiska statistiken omfattar andra mer trygga miljöer som Gullmarsplan mm. Området präglas av stora ungdomsgrupper och underrepresenterad äldre befolkning.
- En rad trygghetssatsningar pågår såsom byte av lås och portar. Målning och ny belysning i portiker, cykelrum och källarförråd andra likartade utrymmen ute och inne.
- I samarbete mellan Stockholmshem och stadsdelen pågår iordningställandet av en ny ungdomsgård i anslutning till Skarpnäcks centrum.
- I samarbete med Lugna gatan, Fittja Drift och Underhåll samt närpolis sker trygghetsvandringar.
- En stor fråga i Skarpnäck är trafikfrågan där bostadsområdet byggts för en centrumgata med service som nu är avstängd men ändå missbrukas nattetid. Frågan är om att legalt öppna för trafik men med fysiska åtgärder begränsa hastighet för att därigenom få tillbaka gatans stadslika karaktär och förbättra förutsättningarna för lokal service.

Bagarmossen

- Bagarmossens centrum har problem med gängbrottslighet. Tidigare fanns ett gott samarbete med närpolisen vilket numera, efter personal- och chefsbyte hos polisen måste byggas upp på nytt.

- Stockholmshem planerar särskilda insatser av både egen och inhyrd personal för att få möjlighet att "punktmarkera" särskilda oroshärdar i våra bostadsområden.
- Stockholmshem går också in i samarbete med stadsdelen för att möjliggöra en ny och bättre idrottsplan för att skapa alternativa sysselsättningar för ungdomar.
- Ett annat alternativ för samma åldersgrupp är att Stockholmshem iordningställer en replokal för musik i en före detta panncentral.

Rinkeby

- Stockholmshem har sedan flera år en speciell förstärkt organisation i Rinkeby som jobbar för att förbättra området.
- Vi jobbar aktivt inom projektet Järvalyftet tillsammans med övriga fastighetsägare i området som kanaliseras genom medlemskapet i Fastighetsägare i Järva.
- Trygghetskartläggningar med andra aktörer har genomförts som underlag för olika insatser.
- Trygghetskontroll av fastigheterna och parkeringarna har genomförts för att få färre inbrott i bostäder, källare och bilar och få färre moped- och cykelstölder samt en minskad skadegörelse. Bland annat byter man ut dörrarna till cykelförråden till gallergrindar, källargångar sektioneras och förbättrar belysningen i trapphusen
- Stöd till våldsutsatta kvinnor och barn genom samarbete med kvinnojourer och information till hyresgästerna.
- Mopedinventeringar genomförs för att minska buskörningen.
- Fortsatt sponsring av medborgarvärdarna som ska fungera som informella väktare, de ska vara en brygga mellan medborgarna och myndigheter/fastighetsägarna i Rinkeby
- Inventering av vilka som egentligen bor i lägenheterna genomförs 2009 för att öka tryggheten.
- Elektroniska låssystem kommer att monteras på utsatta ställen.

Jag föreslår att styrelsen beslutar

att godkänna lägesrapporten angående områden med särskild förvaltning

Stockholm 2008-10-29

Pelle Björklund