

Svenska Bostäders ytterstadsarbete

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Särskilda medel avsätts i Svenska Bostäders budget i syfte att tydliggöra ytterstadsarbetet internt med en egen pott till förvaltningsområdena för prioriteringar av långsiktiga satsningar och underhållsåtgärder.
2. Det extra Budgetutrymmet avseende Järvasatsningar på mellan 150 och 175 mkr kvarstår till och med 2017
3. Vid upprustningsarbeten skall upphandlingsinstrumentet strategiskt utnyttjas för att tillse att arbetslösa inom området får möjlighet till anställning genom krav i upphandlingsskedet.
4. Förvaltningsavdelningen och avdelningen för Fastighetsutveckling involveras i tidiga skeden i stadsutvecklingsprojekten som drivs utifrån principer med "områdesplanering".
5. Lokalenhetens arbete i ytterstaden ska förtydligas.
6. Genomföra förnyelsen av Husby centrum med målsättning att skapa ett attraktivt lokalt centrum och då även aktualisera kvinnoperspektivet
7. Eftersträva samverkan med samtliga funktioner för ytterstadsarbetet inom stadsdelsförvaltningarna och staden i övrigt

Vällingby den 25 augusti 2015

Pelle Björklund
VD

SAMMANFATTNING

Ärendet beskriver Svenska Bostäders nuvarande ytterstadsarbete samt inriktning för 2016-2018.

Bakgrund

Svenska Bostäders ytterstadsarbete har en tyngdpunkt på Järvafältet dels beroende på bolagets dominerande ställning men också i kraft av det uppdrag vi har från staden avseende dessa stadsdelar.

Svenska Bostäder har också ett tungt engagemang såväl i Söder- som i Västerort såsom främst Rågsved, Skärholmen, Vårberg och Bredäng samt Hässelby-Vällingby.

Bolagets insatser för att utveckla ytterstaden syftar till att stärka långsiktig social hållbarhet. Att utveckla områdena och att i såväl befintligt bestånd som nyproduktion skapa attraktiva boendemiljöer i samverkan med de boende är grunden för detta. Utöver detta använder bolaget de samarbeten och stöd som utgår till lokala föreningar och verksamheter i ett strategiskt syfte.

Bolaget har under många år prioriterat frågor om trygghet och säkerhet samt en vardagsförvaltning av hög kvalitet. Ett långsiktigt arbete som tydligt har haft positiv inverkan på våra boendes omdöme. Idag har i stort sett samtliga förvaltningsdistrikt motsvarande omdömen som också ligger i paritet med de absolut högsta i landet bland jämförbara bolag.

Med detta ärende vill Svenska Bostäder beskriva strategi och arbetsätt för det fortsatta ytterstadsarbetet.

Ärendet

Stadens bostadsbolag bär ett särskilt ansvar för att ”i det långsiktiga arbetet utveckla ytterstaden och skapa goda boendemiljöer för alla stockholmare”.

I budget för 2015 med inriktning för 2016 och 2017 finns följande uppdrag för stadens bostadsbolag gemensamt samt särskilt för Svenska Bostäder inom ramen för ytterstadsarbetet:

Bostadsbolagen skall

- arbeta för att stärka ytterstadsområden genom satsningar på centrum, upprustningar, socialt ansvarstagande, ett bättre utnyttjande av befintliga lokaler, samt nyproduktion av bostäder.
- samarbeta med övriga berörda bolag och nämnder samt privata aktörer och ta fram utvecklingsplaner för centrumanläggningarna i ytterstaden utifrån deras olika förutsättningar.
- bära ett särskilt ansvar för att i det långsiktiga arbetet utveckla ytterstaden och skapa goda boendemiljöer för alla stockholmare.

- aktivt medverka till att utveckla ytterstaden och säkerhetsställa en god tillgång till mötesplatser, kultur och offentlig- samt kommersiell service i alla delar av staden.
- ge möjlighet för hyresgäster och övriga boende i berörda stadsdelar till att aktivt vara inflytande i stadsutvecklingsarbetet.

Svenska Bostäder skall

- aktivt arbeta för att utveckla ytterstaden i nära samråd med de boende.
- ta ett särskilt ansvar för stadens nordvästra delar där boendes inflytande över sin närmiljö skall stärkas
- aktivt arbeta med upprustning och energieffektivisering i 1940- och 1950-talsbestånden och miljonprogramsbeståndet
- erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning

SVENSKA BOSTÄDERS YTTERSTADSARBETE IDAG

Fastighetsägarföreningar

Svenska Bostäder är aktiv i fastighetsägarsamarbetet både i Järva, Skärholmen och Rågsved. Fastighetsägarföreningarnas gemensamma vision och mål är att stimulera en positiv utveckling samt gynna en långsiktigt och god förvaltning.

Järva Fastighetsägare, som bolaget har ett särskilt samordningsansvar för, samlar sedan åtta år tillbaka majoriteten av de kommunala och privata hyresvärdarna samt bostadsrättsföreningar i Järva. Inalles 23 medlemmar. Inspiration till samarbetet är den amerikanska modellen BID, Business Improvement District. Inom ramen för samarbetet har bland annat gemensamma upphandlingar av sophantering, bevakning och markskötsel genomförts. Vidare har även gemensamma upphandlingar av avfallshantering och återvinningsteam genomförts samt mopedinventeringar, parkeringsövervakning och åtgärder mot buskörning. Föreningen är också ett forum för kunskapsutbyte och har ett starkt fokus på samverkan kring trygghet.

Skärholmens och Rågsveds Fastighetsägare har båda varit aktiva sedan 2008 och har i dag dryga tiotalet medlemmar vardera. Föreningarna erbjuder och genomför trygghetsbesiktningar, samordnar sponsring avseende lokala föreningar, genomför gårdstävling och håller seminarier i aktuella ämnen som brottsförebyggande förvaltning och skadedjur.

Samarbete med övriga aktörer

Vid sidan av vårt samarbete inom ramen för de lokala fastighetsägarföreningarna pågår en rad samverkansformer. Nämnas kan den samverkan som sker med externa ägare av centreumanläggningar som ofta inspirerats av de samarbetsformer som exempelvis finns på Järvafältet där även centrumägare medverkar. Bolaget har också en aktiv roll i utvecklingen av stadsdelar där vi ej har en framträdande ägarroll men ändå försöker bidra med till en positiv utveckling. Östberga och Vårbergs centrum är exempel på detta.

Behovet av mötesplatser är stort både för föreningsliv och för enskilda. Bolaget har en lång erfarenhet av samarbete av detta slag. Husby träff och Blå huset på Järvafältet, Fyren och Reflexen i Kärrtorp och Trappan i Vällingby kan nämnas. Därutöver finns det ett stort antal föreningsgårdar som ägs av AB Stadsholmen som också i många fall ligger i ytterstaden såsom Skärholmens, Farsta, Långbro och Jakobsbergs gård.

Energiarbete

Svenska Bostäder arbetar på övergripande och detaljerad nivå med energieffektivisering.

Ett omfattande arbete har genomförts inom ramen för "Hållbara Järva" med stöd från "Delegationen för Hållbara Sverige". Där har bland annat installerats 10 000 kvm solceller. Solcellerna beräknas kunna leverera el som motsvarar 15-20 % av fastigheterna elbehov, vilket motsvarar 1,3 miljoner kwh/år.

Ett annat exempel är projektet "varje droppe räknas" som är ett pilotprojekt som syftar till att genom utbildning och kunskap minska fastigheternas varmvattenförbrukning.

Brandförebyggande åtgärder

I samarbete med Storstockholms brandförsvaret arbetar bolaget med att förebygga och motverka bränder genom brandinformatörer, främst i ytterstaden. Bolaget ämnar fortsätta fokusera på förbättrad brandsäkerhet, stärka information till boende om gott brandskydd och vad man kan göra för att förebygga brand.

Samarbete med föreningslivet och lokala arrangemang

Genom samarbete med det lokala föreningslivet skapar Svenska Bostäder bättre förutsättningar för det civila samhället att genom framförallt idrott och kultur bidra till en positiv utveckling i stadsdelarna. Bolaget stödjer föreningar inom både idrott och kultur i syfte att skapa meningsfull fritid för framförallt barn och unga och genom ett aktivt samarbete med föreningslivet skapar bolaget förutsättningar för social utveckling i bostadsområdena. Att erbjuda sommarjobb för ungdomar är också en del av det sociala arbetet.

Svenska Bostäder skriver samarbetsavtal som tydliggör att det stöd som utgår ska vara i linje med bolagets ägardirektiv. Det ska ske med parter som har en tydlig anknytning till de områden där vårt fastighetsbestånd finns. Samarbetsavtalen ska stärka bilden av bolaget som en aktör som tar ansvar för stadens utveckling och attraktivitet där nyttan för hyresgästen och medborgarna står i fokus. Aktiviteter som erbjuds ska uppfylla jämställdhets- och mångfaldskrav och de ska ske på ett öppet sätt som tål granskning. Svenska Bostäder samarbetar framförallt med aktörer som har ett fokus på barn och ungdomar oavsett kön.

Sommarjobb och sommaraktiviteter för barn och ungdomar

Svenska Bostäder tar emot 80 sommarjobbare och har valt att fokusera intaget i tyngdpunktsområdena. Utöver detta anställs fyra handledare som arbetsleder ungdomarna hela perioden.

Bolaget har i samarbete med olika föreningar en hel katalog med sommaraktiviteter som erbjuds gratis eller till reducerat pris. På Järva finns till

exempel spontanfotboll med Vasalund varje dag hela sommaren. Artcamp i samarbete med Husby konst och hantverksförening samt Akalla och Tensta 4H-gårdar, simskola och basketkollo. Reducerat pris på Fryshusets, i Hammarby sjöstads, åttaveckorsprogram med sommaraktiviteter. Generellt finns också friidrott och fotboll med flera lokala föreningar i våra bostadsområden

Pågående och planerat projektarbete.

Nyproduktion

Vid planeringen av nya bostadsområden eller förtätning i tyngdpunkterna görs detta i princip med förvaltningsavdelningen som beställare.

Nyproduktion i etablerad bebyggelse är en utmaning där befintliga invånare och rådande struktur måste beaktas. Bolaget har ett tydligt uppdrag att ”ge hyresgäster och övriga boende i berörda stadsdelar möjlighet till ett aktivt inflytande i stadsutvecklingsarbetet” och Svenska Bostäder har specifikt fått i uppdrag att ”aktivt arbeta för att utveckla ytterstaden i nära samråd med de boende.”

Förvaltningen och verksamhetsstöds kunskaper ska involveras redan i tidiga skeden så att nya bostäder planeras utifrån de erfarenheter som finns i bolaget.

Genom en intern samverkan skapas förutsättningar för framgångsrik nyproduktion som också bidrar till att öka områdets attraktivitet och de uppdragen som finns ”att stärka ytterstadsområden genom satsningar på centrum, upprustningar, socialt ansvarstagande, ett bättre utnyttjande av befintliga lokaler, samt nyproduktion av bostäder.”

Förvaltarna bidrar med sitt perspektiv och projekten kan också involvera verksamhetsstöd vid planering av samråd eller mer djupgående delaktighetsprocesser i områdena.

Ombyggnad

Svenska Bostäder har under ett antal år utvecklat en modell för inflytande avseende ombyggnader med långgående möjligheter för de boende att påverka såväl utförande som hyresnivåer. Utgångspunkten är ett aktivt medinflytande samtidigt som byggnadens långsiktiga kvalité säkras samt att energibesparande åtgärder genomförs.

Samverkansarbetet genomförs med ett stort förtroende mellan såväl bolagets representanter som den lokala hyresgästföreningen och särskilt de berörda hyresgästerna.

Järva, Akalla, Husby, Rinkeby och Tensta

Ett långsiktigt förankringsarbete startade 2009. Järvadialogen.

Pågående ombyggnadsarbeten sker i nära dialog med hyresgästerna i samrådsprocessen.

Vi har i dag startat och färdigställt ca 2000 st lägenheter. Detaljerad plan för alla återstående lägenheter finns, beräknas vara färdigt till 2024

Nyproduktion, tillbyggnader och påbyggnader planeras i Akalla, Husby, Rinkeby och Tensta. Detta arbete förankras i mycket tidigt skede med hyresgäster och

närboende. Vi har haft och kommer ha fler "Öppna hus" där vi på flera olika sätt berättar om tankar och idéer samt tar in synpunkter och reflektioner.

Vi samtalar kring bilder och modeller, tar in synpunkter via enkäter både digitalt och i papper. Vi ger möjlighet att återkomma med frågor vid senare tillfällen och har även arrangerat "gå-turer".

Allt detta förankringsarbete sker innan detaljplanesansökningar för att följa vårt kommunikations löfte att "prata med de boende först" så kallad omvänd planprocess.

I Rinkeby, Rinkebyallé och Rinkebysvängen, har arbetet kommit vidare till detaljplanearbete.

I Husby, Husby Centrum, Trondheimsgatan, Oslogatan och Bergengatan, pågår arbetsmöten med Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret inför detaljplan. Beträffande förnyelsen av Husby centrum utgår bolaget ifrån trygghetsinventeringar och erfarenhetsåterkoppling för att skapa trygga mötesplatser och en god närservice. Särskild hänsyn tas till kvinnors upplevda trygghet och tillgänglighet. Åtgärder krävs ofta av fysisk karaktär som lokalisering och inbördes relation av centrumets olika funktioner.

Nyproduktion i Järva planeras i:

- Akalla, kv. Kotka och Saima
- Husby, Husby Centrum kv. Ålesund, 6 st garage
- Tensta, kv. Ledinge (gamla Bussenhuskolan) kv. Skäring, kv. Toftinge och kv. Vämlinge
- Rinkeby, flera kvarter vid Rinkebysvängen och Rinkebyallé.

Vi tillskapar nya, prisvärda och attraktiva bostäder på redan exploaterad mark så som garageytor och outnyttjade kompletteringsytor.

Söderort, Bagarmossen, Dalen, Hammarby, Bredäng och Skärholmen

Dialogarbetet har startat även i söderort med områden så som Fruängen, Östberga och Rågsved. Arbetet sker här i nära samarbete med Stadsdelsförvaltningen.

Stora ombyggnationsprojekt pågår bland annat i Västberga där 195 lägenheter ska vara färdigställda till årsskiftet 2016/17

Kv. Storholmen i Vårberg med 210st lägenheter kommer vara färdigt 2018/19

Kv. Sandhammaren i Kärrtorp med 40st lgh har byggstart efter semestern.

Kv. Ståthållaren i Bagarmossen 247st lägenheter projekteras just nu för ombyggnation, byggstart under 2016

Nyproduktion i Söderort:

- I söderort byggs de första 297st Snabba Hus lägenheterna i Västberga. Spännande och roligt att vi äntligen har ett bra, billigt och snabbt system för bostäder till unga.
- Skärholmen pågår produktion av Sättra stall, 69st lägenheter.

Västerort, Vällingby, Hässelby, Blackeberg och Grimsta

Dialogarbeten har genomförts även i Västerort, Grimsta och Hässelbygård, 2013, ett långsiktigt förankringsarbete med hyresgäster och närboende. Detta har lett till ett förbättrat förvaltningsarbete och ökat engagemang.

Det planerade underhållet är i fas i Västerort där fasad, tag och stambyten genomförts på hus från 40 och 50-talet. Större ombyggnads och nybyggnadsprojekt som pågår är kv. Hedvig som kommer färdigställas 2018/19

Nyproduktion:

- Även här planeras två projekt "Snabba Hus" sättas igång årsskiftet 2015/16 i Norra Ängby, 120st lgh och Råcksta 300st lgh.
- Hässelby pågår projekten Skogsstjärnan 108st lägenheter och kv. Triglyfen 61st lägenheter.

I enlighet med övergripande direktiv i Stockholms stads budget 2015 har arbete med att utreda och planera för insatser mot våld i nära relationer påbörjats. Bolaget arbetar med inspiration från konceptet "Huskurage", genom att öka kunskap och kännedom om våld i nära relationer. Inom ramen för detta har bolaget inlett arbetet med ett pilotprojekt i Rågsved tillsammans med Stockholms hem och Familjebostäder i samverkan med föreningen Rågsveds Fastighetsägare, polis, socialtjänst i stadsdelsförvaltningen, Alla Kvinnors Hus och hyresgästföreningar samt andra betydelsefulla aktörer.

SVENSKA BOSTÄDERS YTTERSTADSARBETE 2016-2020

Strategi

Bolagets pågående arbete i tyngdpunkterna fortsätter men den interna samordningen förstärks och särskilda medel avsätts i budgeten i syfte att tydliggöra ytterstadsarbetet.

Grunden i Svenska Bostäder ytterstadsarbete handlar om att målen om attraktiva och trygga stadsdelar ska genomsyra allt det arbete bolaget gör i utpekade stadsdelar, inom såväl förvaltning som nyproduktion. Bolagets lokalenhet ska arbeta mer tydligt i ytterstaden, gällande såväl utnyttjande av befintliga lokaler som utvecklingsplaner för centrumen.

Bolaget ska också vara aktiva i de nätverk som finns, samt vid behov medverka till att nya skapas. Bolagets samarbete med det lokala föreningslivet ska göras mot bakgrund av de mål som finns för satsningarna i ytterstaden.

Svenska Bostäder håller samman sitt ytterstadsarbete via vår förvaltning där våra lokala distrikt har ansvaret med stöd från förvaltningsledningen och avdelningen för Fastighetsutveckling.

Befintlig förvaltning

Alla stadsdelar har en ansvarig förvaltare som tillsammans med sina bovärdar sköter den dagliga driften av bostäder, allmänna utrymmen och utemiljöer. Fokus ligger mycket på vardagsförvaltning såsom ordning och reda, rent och snyggt samt på trygghet och säkerhet.

Utifrån verksamhetsplanen med uppsatta mål sätts också budget. Förvaltningsområden i ytterstaden ska ges budgetförutsättningar att nå utpekade mål och en särskilt pott ska därför avsättas internt dels till att prioritera långsiktiga satsningar och underhållsåtgärder men också i syfte att ge förvaltarna möjlighet att kunna agera snabbt om behov uppstår.

Bolaget har i uppdrag att ”aktivt medverka till att utveckla ytterstaden och säkerhetsställa en god tillgång till mötesplatser, kultur och offentlig- samt kommersiell service i alla delar av staden”. Bolaget ska också ”samarbeta med övriga berörda bolag och nämnder samt privata aktörer och ta fram utvecklingsplaner för centrumanläggningarna i ytterstaden utifrån deras olika förutsättningar.” För att lyckas med detta ska bolagets lokalenhet arbeta mer tydligt i ytterstaden, gällande såväl utnyttjande av befintliga lokaler som utvecklingsplaner för centrumen.

Bolagets analys och bedömning

Svenska Bostäder har goda interna förutsättningar till ett långsiktigt arbete för att skapa goda boendemiljöer i ytterstaden. Arbetet med att öka tryggheten och jämställa alla bolagets olika förvaltningsdistrikt har till stor del lyckats men ett arbete som hela tiden måste fortgå. För framgång krävs också ett utvecklat samarbete med övriga aktörer.

Vi förutsätter därmed att alla berörda parter inom staden får direktiv och uppdrag som leder till ett pragmatiskt och målinriktat samarbete i alla dess delar