

Direktiv för de allmännyttiga bostadsbolagens utredningar avseende ökat ansvar för social och ekonomisk utveckling i stadsdelar

Borgarrådsberedningen föreslår kommunstyrelsen besluta följande

1. Direktiv fastställs i enlighet med *bilaga 1* för de bolagsspecifika utredningar som, i enlighet med budget 2006, ska genomföras av AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem.
2. Utredningarna ska avse möjligheten för AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem att ta ett utökat ansvar för social och ekonomisk utveckling i vissa eftersatta stadsdelar.
3. Utredningarna ska, i enlighet med budget 2006, genomföras i samverkan med Stockholms Stadshus AB samt berörda stadsdels- och facknämnder.
4. Utredningarnas resultat ska redovisas till kommunstyrelsen senast den 1 oktober 2006.

Föredragande borgarrådet Teres Lindberg anför följande.

Bakgrund

I budget 2006 för Stockholms stad ges stadens allmännyttiga bostadsbolag – AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem – i uppdrag att i samverkan med Stockholms Stadshus AB och berörda nämnder genomföra bolagsspecifika utredningar avseende möjligheten för dessa bolag att ta ett utökat ansvar när det gäller att åstadkomma en positiv social och ekonomisk utveckling i vissa eftersatta stadsdelar. Direktiv för dessa utredningar ska fastställas av kommunstyrelsen.

Ärendets beredning

Föreliggande förslag till direktiv (*bilaga 1*) har utarbetats av integrations- och demokratiroteln. Förslaget har presenterats för kommunstyrelsens arbetsmarknads- och integrationsberedning som även erbjudits att lämna synpunkter. Som ett led i arbetet att ta fram förslaget har roteln också genomfört ett brett bostadspolitiskt seminarium för ett stort antal stadsdelsnämnder, facknämnder och kommunala bolag. Även i samband med detta seminarium har givits möjlighet att lämna synpunkter på förslaget till direktiv (lista över inbjudna nämnder och styrelser samt dokumentation från seminariet som redovisas i *bilaga 2 och 3*.)

Mina synpunkter

Att bryta segregation och utanförskap är vår tids stora utmaning. Erfarenheter från ett antal storstadspolitiska program, liksom från både svensk och internationell forskning,

visar att socioekonomiskt eftersatta områden inte på egen hand förmår vända en negativ utveckling. De projekt vi genomfört har varit bra, men ett problem med dem är kortsiktigheten i ekonomi och målsättningar. För att få avsedd effekt måste insatser göras på bred front, på lång sikt och så att de även involverar kringliggande områden och större samhällsstrukturer.

Stadens satsning på stadsdelsförnyelse genomförs med utgångspunkt från dessa lärdomar. Ett avgörande syfte med stadsdelsförnyelsen är att tydliggöra att alla delar av den kommunala organisationen har ett gemensamt ansvar för den fortsatta utvecklingen i marginaliserade områden i ytterstaden. Stadsdelsförnyelsen har inneburit att den negativa utvecklingen i stadens ytterområden minskat och att stadsdelars och människors möjligheter kunnat lyftas fram.

För att ytterligare förstärka stadens långsiktiga kamp för att bryta segregationen går vi nu vidare och prövar möjligheten att låta stadens allmännyttiga bostadsbolag ta ett större ansvar för att åstadkomma en positiv social och ekonomisk utveckling i vissa utvalda stadsdelar. Utmaningen för framtiden är att se till att de eftersatta områdena blir så attraktiva att inte bara de som bor där idag vill stanna kvar, utan även att nya personer och grupper vill flytta in. I detta arbete måste de allmännyttiga bolagen utöka sitt ansvar.

I detta arbete, liksom i alla sammanhang, är medborgardialogen oerhört viktig. De boende måste ges möjlighet att delta i och utöva ett reellt inflytande över de förändringsprocesser som pågår i det egna närområdet.

Jag föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande

Borgarrådsberedningen föreslår kommunstyrelsen besluta följande

- 1 Direktiv fastställs i enlighet med *bilaga 1* för de bolagsspecifika utredningar som, i enlighet med budget 2006, ska genomföras av AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem.
- 2 Utredningarna ska avse möjligheten för AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem att ta ett utökat ansvar för social och ekonomisk utveckling i vissa eftersatta stadsdelar.
- 3 Utredningarna ska, i enlighet med budget 2006, genomföras i samverkan med Stockholms Stadshus AB samt berörda stadsdels- och facknämnder.
- 4 Utredningarnas resultat ska redovisas till kommunstyrelsen senast den 1 oktober 2006.

Stockholm den 6 april 2006

TERES LINDBERG

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Kristina Axén Olin*, *Sten Nordin* och *Mikael Söderlund* (alla m) och *Lotta Edholm* (fp) enligt följande.

Vi föreslår borgarrådsberedningen föreslå kommunstyrelsen besluta att

- 1 delvis bifalla förslaget om bolagsspecifika utredningar avseende de tre bostadsbolagen
- 2 uppdra åt stadens kommunala bostadsbolag att erbjuda hyresgästerna, i utsatta områden i ytterstan där allmännyttan dominerar, att köpa sina bostäder och ombilda hyresrätterna till bostadsrätter.
- 3 därutöver anföra följande

Efter minst 12 år av förnekelse erkänner socialdemokraterna att allehanda kortsiktiga insatser i form av olika, starkt politiserade, storstadspolitiska program inte har skapat förutsättningar att bryta den negativa utvecklingen i socioekonomiskt eftersatta områden. Segregeringen har under det senaste socialdemokratiska styret tvärt om förvärrats i Stockholms stad. Socialdemokraternas integrationspolitik har lett till ökad segregation.

Den samlade kritik som framförts mot den ostrukturerade miljonrullningen till utsatta stadsdelar har avfärdats som illvillig och okunnig. Och de förslag som de borgerliga partierna lagt har avfärdats, de skulle enligt socialdemokraterna leda till ökad segregation. De borgerliga förslagen har främst fokuserat på att få människor i arbete och ge människor möjlighet att ta ansvar för sitt eget boende genom att skapa förutsättning för ombildning till bostadsrätter i områden som starkt domineras av kommunala hyresrätter samt att rusta upp nedslitna förortsmiljöer

Roten till mycket ont är den befängda idén på 60- och 70-talen att bygga nya bostäder isolerat från arbetsplatser. När dessutom de nya bostadsområdena inte byggdes utifrån ett stadsperspektiv med affärer, trottoarer, genomfartsgator skapades problem som alltjämt kännetecknar dessa utsatta områden.

Grundproblemet är att den världsbild som socialdemokraterna har inte på något sätt är förenlig med de åtgärder som krävs för att bryta den ökande segregeringen. De vill inte fokusera på de verkliga problemen.

Utvärderingen av bostadsrättsomvandlingen som genomfördes under den förra borgerliga mandatperioden visar på en rad intressanta slutsatser. För det första bekräftar utredningen att omvandlingen av hyresrätter till bostadsrätter har lett till ökad integration i ytterstaden. Andelen förvärvsarbetande har ökat och utbildningsnivån har höjts i områden där hyresrätter har omvandlats till bostadsrätter. Att ge fler människor utanför innerstaden rätt att köpa sina lägenheter är därför en viktig reform för att minska segregationen i Stockholm. Fler bostadsrätter ger mer integration.

ÄRENDET

I budget 2006 för Stockholms stad ges Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholms hem i uppdrag att i samverkan med Stockholms Stadshus AB och berörda nämnder genomföra bolagsspecifika utredningar avseende möjligheten för dessa bolag att ta ett utökat ansvar när det gäller att åstadkomma en positiv social och ekonomisk utveckling i vissa eftersatta stadsdelar. Direktiv för dessa utredningar ska fastställas av kommunstyrelsen,

Förslaget till direktiv (*bilaga 1*) har utarbetats av integrations- och demokratiroteln. Förslaget har presenterats för kommunstyrelsens arbetsmarknads- och integrationsberedning som även erbjudits att lämna synpunkter. Som ett led i arbetet att ta fram förslaget har roteln också genomfört ett brett bostadspolitiskt seminarium för ett stort antal stadsdelsnämnder, facknämnder och kommunala bolag. Även i samband med detta seminarium har givits möjlighet att lämna synpunkter på förslaget till direktiv (lista över inbjudna nämnder och styrelser samt dokumentation från seminariet som redovisas i *bilaga 2 och 3*.)

Direktiv för de allmännyttiga bostadsbolagens utredningar avseende möjligheten att ta ett ökat ansvar för social och ekonomisk utveckling i eftersatta stadsdelar.

Tre separata utredningar ska genomföras av AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem, i samverkan med Stockholms Stadshus AB och berörda stadsdelsnämnder och facknämnder. Utredningarna ska framför allt beakta och lämna förslag med utgångspunkt från följande aspekter och frågeställningar.

Omfattning

- Vilka geografiska områden bör det fortsatta arbetet omfatta; bred satsning eller fokus på ett mindre antal områden?

Dagsläge, mål, uppföljning och återrapportering

- Nulägesanalyser av förutsättningar, resurser, problem od bör utgöra grunden för det fortsatta arbetet. Vilka faktorer/kriterier bör ingå i dessa analyser?
- Vilka målformuleringar bör fastställas?
- Hur ska uppföljning och återrapportering ske?

Delaktighet

- Hur kan boende- och medborgarinflytande säkerställas?

Samverkan

- Hur kan den egna organisationens medverkan och engagemang säkerställas? Vilka möjligheter och problem kan förutses i den processen?
- Utredningarna ska genomföras i samverkan med berörda nämnder. Vilka nämnder (utöver berörda stadsdelsnämnder) bör involveras; hur bör samverkan med dem organiseras och formaliseras?
- Vilka övriga offentliga myndigheter och andra externa samarbetspartners bör involveras; hur kan reell samverkan med dem åstadkommas; hur kan samtliga parter ansvar och åtaganden säkerställas?

Åtgärder

- Vilka konkreta åtgärder kan/bör bolaget vidta i syfte att förbättra de aktuella områdenas möjligheter till en positiv utveckling?

Förutsättningar för genomförande

- Vilka eventuella förändringar i ägardirektiv od krävs för att föreslagna åtgärder ska kunna genomföras, eller för att underlätta genomförandet?
- Vad i övrigt krävs för genomförande?

Tidsplan

- Utredningarna skall vara redovisade för respektive bolagsstyrelse senast den 15 september 2006.

Lokalt utvecklingsarbete har pågått under ett antal år i Stockholms ytterstad, både i form av stadens egna program och genom medverkan i nationella satsningar. Riktlinjerna för Stadsdelsförnyelsen baseras på lärdomar från tidigare satsningar. På motsvarande sätt är det angeläget att bostadsbolagens utredningar och det fortsatta arbetet i sin tur bygger vidare på erfarenheter från Stadsdelsförnyelsen – från de lokala utvecklingsprogram som har utarbetats och från de arbetsmetoder som har visat sig fungera väl.

Det är också viktigt att de förslag som presenteras av bostadsbolagen drar nytta av aktuell forskning och goda exempel både inom staden och i andra storstadsregioner. Nämnas kan exempelvis:

- *Storstad i rörelse* (SOU 2005:29), kunskapsöversikt över utvärderingar av Storstadssatsningen.
- *Det går bra, men det ser fortsatt dåligt ut* (2004), slutrapport avseende Storstadssatsningen i Stockholm.
- *How to make a successful urban development programme* (2004), resultatet av det internationella forskningsprojektet UGIS inom ramen för EUs femte ramprogram.
- Det fleråriga utvecklingsarbete som har genomförts med mycket positivt resultat av Gårdstensbostäder i Göteborg.

Sändlista – inbjudna till seminarium fred 10 feb 2006 om bostadsbolagens ansvar för utvecklingen i Stockholms ytterstad

I. Ledamöter i följande styrelser samt respektive bolagsledning.

- Stockholms Stadshus AB
- Svenska Bostäder AB
- Familjebostäder AB
- Stockholmshem AB
- CentrumKompaniet AB

II. Ledamöter i följande stadsdelsnämnder samt respektive förvaltningsledning.

- Enskede-Årsta
- Farsta
- Hässelby-Vällingby
- Kista
- Rinkeby
- Skarpnäck
- Skärholmen
- Spånga-Tensta
- Vantör

III. Ledamöter i följande facknämnder samt respektive förvaltningsledning.

- fastighets- och saluhallsnämnden
- idrottsnämnden
- kulturnämnden
- marknämnden
- miljö- och hälskoskyddsnämnden
- stadsbyggnadsnämnden
- stadsmuseinämnden
- trafiknämnden
- utbildningsnämnden

IV. Ledamöter och ersättare i kommunstyrelsens arbetsmarknads- och integrationsberedning.

Rapport från idéseminariet

Hur kan Stockholms kommunala bostadsbolag bidra till social och ekonomisk utveckling i ytterstaden?

Den 10 februari 2006, kl. 13.00 – 16.00 i konferenscentret Lundqvist & Lindqvist, Klarabergsviadukten 90, Stockholm.

Program:

13.00 Inledning av borgarrådet för integrations- och demokratifrågor, Teres Lindberg

13.15 Stina Fransson, VD Gårdstensbostäder i Göteborg

14.00 Kaffe

14.30 Göran Wendel, VD Svenska Bostäder, f d VD Poseidon, Göteborg.

15.00 Diskussion och frågor. Moderator: Marika Lundin, SABO.

□□□□□□

Rapportör och ansvarig för referatet från seminariet: Jocke Nyberg, Context, tel 08/545 512 66 eller 070-317 32 24.

E-post: jocke@context.nu

Inledning av Teres Lindberg, integrations- och demokratiborgarråd i Stockholm:

Tre utredningar med samma mål: Vi ska vara stolta över våra stadsdelar!

Stockholm präglas av mångfald: 50 procent av invånarna är födda utanför länets gränser, en tredjedel har utländsk bakgrund, 20 procent är födda utanför Sveriges gränser och 10 procent är utländska medborgare. Stockholm är också en segregerad stad. Uppdelningen mellan fattiga och rika är strikt. Tex har 29,2 procent av invånarna i Rinkeby och 1,3 procent invånarna i Östermalm försörjningsstöd. Andelen förvärvsarbetande i hela staden i åldern 20 till 64 år är 74 procent. För Rinkeby är det 44 och Östermalm 70 procent. Det är en oerhörd uppdelning.

Från projekt till permanenta satsningar

Det har gjorts många satsningar för att minska klyftorna. Alla har de haft den gemensamma nämnaren att vara projektinriktade, med tillfälliga pengar och tillfälliga lösningar. Nu försöker vi undvika projektterminologin. Satsningarna blir mindre, det man permanentar är kostsammare.

Vi har en stor utmaning framför oss. Vi har tillsatt tre bolagsspecifika utredningar, anledningen är att de tre stadsdelarna som bostadsbolagen äger är olika men sammantaget ska vi få en bra bredd med tankar och idéer.

Det formella uppdraget till utredningarna presenteras till kommunstyrelsen i månads-skiftet februari-mars. Det går alltså att påverka direktiven. Kontakta Integrations- och demokratiroteln. Det övergripande målet för utredningarna är att vi ska vara stolta för våra stadsdelar. Oavsett vem som har den politiska makten efter september 2006 måste vi ta de här frågorna på allvar. Min ambition är att det ska finnas konkreta förslag till 2007, vi ska göra något radikalt som vi aldrig gjort förut.

Så länge vi själva beskriver vissa områden som utsatta, eftersatta och fattiga kommer de som bor där också att uppfatta det så. Om man inte själv vill bo i sin stadsdel, hur ska då andra vilja göra det? Ytterst handlar det om att skapa stolthet för sin stadsdel. Många är idag stolta, ställer man sig på Rinkeby torg blir man varm i själen. Andra som bidrar till att Rinkeby har dåligt rykte har

aldrig varit där.

Samlat grepp på många frågor

Lösningen på de problem som finns ligger inte endast i vilken bostadsförvaltning vi väljer eller olika upplåtelseformer för bostäderna. Vi måste lyfta blicken, ta ett samlat grepp på frågor om bl a ägardirektiv till bolagen, styrelsernas sammansättning, bostadsstyrelsernas representation, hur vi säkrar boinflytande, planerar kompletterande bebyggelse och sist men inte minst hur samarbetar med föreningar, skolor, näringslivet, religiösa församlingar och samfund, polisen, brottsförebyggande rådet etc.

Stina Fransson, VD Gärdstensbostäder i Göteborg:

De boendes delaktighet är avgörande för framgång

I Göteborg råder politisk enighet om vilket uppdrag de kommunala bostadsbolagen har. Det finns tre konkreta ägardirektiv. Alla bolag är samlade i en koncern, en annorlunda modell än den i Stockholm.

Gärdstensbostäder är ett litet bostadsbolag som bildades 1997 efter en utredning. Bolaget, som har 2700 lägenheter och ca 7000 invånare har till uppdrag att utveckla och förnya stadsdelen. Gärdsten är ett exempel på hur vi byggt utanförskap. Hit hänvisades många arbetslösa, psykiskt sjuka, missbrukare etc. Här finns alla nyckeltal vi känner igen: från de tomma lägenheterna (1997 var de 27 procent, som mest 40) till andelen arbetslösa och elever som gick ut grundskolan utan godkända betyg. Det ligger också avsides, utanför de stora trafikstråken.

När jag blev VD 1997 hade det gjorts olika satsningar men dessa var marginella och grundproblemen kvar-stod. Gärdsten var nedkört, och det gällde inte bara den fysiska miljön utan också servicen, från handeln i centrumet till kollektivtrafiken.

Solhusen vann World Habitat Award 2005

Mycket av det vi gjort, men långtifrån allt, handlar om den fysiska miljön. Många hus är ombyggda, med nya fasader och solfångare på taken. Solhusen, som de kallas, vann "World Habitat Award 2005", det är vi stolta

för. Ett par hus rev vi och ersatte med parhus. Terrasshusen i östra Gårdsten har attraktiva etagelägenheter med Göteborgs bästa utsikt, man ser ända till Vinga och Bohus fästning. Mitt i området finns ett stort grönområde för rekreation och gemenskap för barnen. Samtliga tvättstugor, lekplatser och trappuppgångar m m har renoverats.

Sammanlagt har vi satsat ca 800 miljoner kronor på åtta år. En nyckelfaktor i förändringsarbetet har varit att göra Gårdsten attraktivt, både för dem som bor i området men också för att locka nya grupper av nya hyresgäster. Vi fick köpa bostäderna som tillhörde en HSB-förening som gick i konkurs. Andra områden köptes av en privat fastighetsägare som vi senare köpte ut eftersom han importerade många problem som hotade vårt eget utvecklingsarbete. Ett tag drev vi t o m en egen livsmedelsbutik i köpcentrumet. Det är viktigt att genomföra det man tror på. Fungerande service har stor betydelse. När vi frågade invånarna vad de helst ville ha kom bankomat överst på önskelistan, därefter en simhall. Det tog tre år att få en bankomat.

Den organisation vi byggde upp för att driva förändringsarbetet var inriktad på att vi skulle samverka med de boende. Vi inrättade också huschefer, som är tyngdpunkten i vår organisation. De har eget resultatansvar.

Vi har konkreta metoder för hur man mobiliserar och involverar hyresgästerna. Sex av sju styrelseledamöter i Gårdstensbostäder AB bor i området. De boendes delaktighet är framgångsformeln. Delaktigheten fick vi gång genom möten, utställningar, arbetsgrupper, gå-turer i området som var viktiga för att också definiera saker som var bra och borde behållas.

Visst förekom konflikter mellan oss och andra förvaltningar. Ett exempel var grönområdet som parkförvaltningen ägde och stadsdelsförvaltningen skötte och som såg erbarmligt ut.

Inflytandet har inneburit att vi också kunna sänka kostnaderna. T ex kom en del arkitekter med dyra förslag som de boende själva sa nej till därför att de visste att kostnaden skulle hamna på hyrorna.

En del av framgången beror också på att vi hjälper människor som bor i området att få jobb. Vi startade t ex en städutbildning 1997. Resultat blev att ett par städbolag

bildades som vi idag köper tjänster av. När vi sökte entreprenadföretag för ett rivningsarbete hade vi som önskemål att 70 procent av personalen skulle rekryteras lokalt. Målet överskreds, och blev 120 procent genom att personal rekryterades också till arbeten utanför Gårdsten. Sammanlagt har vi bidragit till att 752 personer fått ”riktiga” arbeten, alltså inga AMS-sponsrade tjänster. De flesta finns inom branscher som städ, fastighetsskötsel, och skötsel av park- och utemiljö.

Gårdsten hade 1997 åtta företag, idag är det 45. Vi har ett eget företagscenter som finns på ett ombyggt parkeringsdäck.

Trygghet och säkerhet

Vi har genomfört en stor undersökning bland de boende om hur de upplever trygghet och säkerhet. Många var i rädsla för stora hundar, då införde vi ett lokalt förbud mot kamphundar och blev gisslade i media för det. Men folk kände sig tryggare. Vi har genomfört många åtgärder för att trygga miljön.

Frågan om segregation och utanförskap i Gårdsten är viktigare för de boende än den fysiska miljön. Man kan inte börja med att skapa olika upplåtelseformer utan att ha börjat åtgärda andra problem. Man måste då göra allt på en gång. Det går inte att skapa bra stadsdelar där 90 procent av de boende är arbetslösa. Medelinkomsten i Gårdsten har ökat med 45 procent sedan 1998 (jämfört med 28 procents ökning i hela Göteborg).

Vi försöker locka starkare hyresgäster till Gårdsten som i högre grad är benägna att ställa rättmätiga krav på bättre offentlig service. Därför är blandade upplåtelseformer viktiga, för att få in nya invånare samtidigt som de gamla blir starkare. Varenda kotte i Gårdsten vet att planerna medvetet placerade människor där som har särskilda behov. Det är den stora orättvisan, som vi försöker göra någonting åt.

Göran Wendel, VD Svenska Bostäder, f d VD Poseidon, Göteborg:

Vårt mål var en positiv värde-utveckling för fastighetsägarna

Mina två exempel är också från Göteborg, stadsdelarna Gunnared och Gamlestad,

som inkluderar bostads-områden som Löv-gärdet, Poseidon, Gårdsten m fl.

De är också exempel på hur olika fastighets-ägare i Göteborg samarbetat. Det går inte att förändra på egen hand, inte bara se till den egna fastighetsgränsen.

Bakgrund Gamlestaden:

Gamlestaden är en gammal industristadsdel med SKF som kärna. Den första bebyggelsen är från 1920-talet. Här har alltid funnits problem med kriminalitet, t ex spritlangning. På 1980- och 1990-talet ökade otryggheten, Hells Angels och Bandidos drev varsin krog som låg grannar. En kartläggning över kriminalitet och otrygghet som fastighetsägarna samarbetade kring, visade att många våldsbrott skedde i anslutning till krogarna. Många boende i området var socialt utslag-na.

Fastighetsägarna samlade sig kring en gemensam vision: Gamlestaden ska vara en trygg och trivsamt, en väl fungerande stadsdel bo, verka och vistas i. Till visionen kopplade vi ett övergripande mål som var att positivt påverka värdeutvecklingen på både hyres- och bostadsrätter. Vi betonade att vårt projekt inte var socialt. Alla fastighetsägare gick inte med i projektet. De som deltog fick en högre hyresnivå än de som inte vara med, ca 10 kr resp. 15 kr/kvm. Detta innebar att vi fick hyfsad budget att röra oss med.

Vi hade sedan tre verksamhetsmål: att minska brottsligheten, få till stånd mera allsidighet i befolkningen och öka tryggheten.

Resultat Gamlestaden: Minskad brotts-lighet

Både den faktiska brottsligheten och oron för att utsättas för brott minskade mellan perioden 2002-2005. Tryggheten i närmiljön ökade, likaså trivseln. Under en period minskade den upplevda tryggheten vid hållplatserna. Nedskräpning var fortfarande ett stort problem, med klotter, skrotbilar och kundvagnar. Vi engagerade då den lokala idrottsföreningen som varje tisdag gjorde s k tillsynsvandringar. De protokollförde observationer och e-postade dessa direkt till dem som hade ansvar, t ex till butiken om en kundvagn fanns på ett ställe där det inte skulle vara. Ibland kunde det gå 20 mail innan ansvariga reagerade. De boende såg till sist positiva förändringar.

Resultatet sett utifrån fastighetsägarnas

perspektiv var en förhållandevis hög värdestegring på hyresfastigheter och bostadsrätter. Fastighetsägarna insåg att det vara viktigt att jobba med mjuka parametrar.

Exemplet Gunnared

I Gunnared skrev sju olika fastighetsägare ett samarbetsavtal och tillsatte och finansierade en gemensam projektledningstjänst. Syftet var att bidra till en positiv förändring för stadsdelarna genom att uppnå goda kvalitéer i närmiljön. Viktigt var att stärka de boendes upplevelse av en trygg och säker miljö. Intresset och drivkraften fanns hos fastighetsbolagen.

Initiativet togs av Förvaltnings AB Framtiden och brottsförebyggande rådet i Gunnared. Vår idé utgick ifrån att experterna är de som bor där.

Sammanlagt gjordes satsningar på cirka 200 miljoner kronor. Poseidon gjorde bl a flera strategiska fastighetsförvärv. T ex en fastighet närmast kan liknas vid ungarlshottell gjordes om till 200 studentbostäder. Studenternas närvaro förändrade helt gatu-bilden. Flera fastighetsägare satsade gemensamt på bättre belysning med hjälp av en belysningsexpert sedan de boende identifierat otrygga platser. Olika förvaltningar bidrog med åtgärder, även stadsdelsnämnden och kyrkan medverkade aktivt. Ytterliga åtgärder var:

- Utdelning av rattlås/rattkryckor till alla som hyrde p-plats.
- Gemensam bevakning med besiktningsprotokoll i form av en checklista. På den fanns bl a ljussättning, läs, skötsel av vind- och källarområden. Skötte man sig dåligt fick man dåligt index.
- Ökad närvaro av väktare med samordning mellan bostadsbolag och kommuner.
- Inventering av mopeder tillsammans med polisen. I något område var buskörning med trimmade mopeder ett stort problem. Vi fann mycket stöldgods.

På köpet av förbättringarna i Gunnared blev fastighetsägarna en tung remissinstans kring liknande frågor.

Det sammantagna resultatet i Gunnared blev att de polisanmälda brotten sjönk. Minskningen har hållit i sig över tid. Den omfattar också antalet människor som uppger att de varit utsatta för brott den senaste 12-månadersperioden.

Förändringarna på Järvafältet

Svenska Bostäder äger och förvaltar bl a 2111 lägenheter i Tensta/Hjulsta samt 1047 lägenheter i Rinkeby. Båda områdena ligger på Järvafältet. De är s k utsatta stadsdelar och bostadsområden. Stat och kommun har lanserat återkommande räddningsinsatser vars resultat är tveksamma. Den boendes upplevda otrygghet är fortsatt hög, och det finns en allmän bild av att stor brottslighet. Till skillnad från flera stadsdelar i Göteborg är kommunikationerna mycket goda, med tunnelbana direkt till centrala Stockholm. Det finns många exempel på bra skolor och övrig samhällsservice. Samarbetet mellan stadsdelsnämnderna utvecklas, t ex i projektet Ung och trygg på Järva.

För Svenska Bostäders del kan vi konstatera att underhållet är starkt eftersatt. Vi har inte investerat ihjäl oss och det märks i delvis låga betyg från hyresgästerna i vår servicebarometer. Befolkningens sammansättning på Järva är enhetlig.

Det finns ett starkt behov att stärka vår organisation och bemanningen i den. Detta arbetar vi med. Hittills har vi gjort en detaljerad kartläggning av det vi kallar experterna, alltså de boende själva, om boendemiljön, den upplevda otryggheten och utsattheten för brott. Andra fastighetsägare på Järva ska få resultaten och inbjudas till ett bredare samarbete. Givetvis sker samråd och samarbete med respektive stadsdelsnämnd och närpolisområdena.

Vi undersöker hur Kista och Husby bättre skulle kunna integreras genom nybyggnation. Vi undersöker om det är möjligt med viss omvandling från hyresrätter till bostadsrätter/egna hem.

Frågor och diskussion:

Åhörarinlägg:

Det är bättre sent än aldrig! Det ni gör borde ha skett för tre år sedan. Bostadsbolagen är samhällsbyggare. Satsningen kan ge Stockholms ytterstad en ny image. Jag besökte i somras bostadsområdet Holma i Malmö, som är ett miljonprogramområde. Där har det kommunala bostadsbolaget MKB ett intressant självförvaltningsprojekt. Helsingborgshem är ett annat liknande exempel, bl a med konstnärsateljéer mitt i bostadsområdet. Jag arbetar mycket med samlingslokaler,

bygdegårdar och Folkets hus t ex. I Stockholm finns 18 nedslitna samlingslokaler med kommunalt stöd. De kommunala bostadsbolagen borde ta större ansvar för dessa lokaler, och inte bara ta ut så hög hyra som möjligt.

Åhörarfråga:

När ni satte igång, hur gjorde ni med de många mellanchefer som finns inom förvaltningar och bostadsbolag och som är en del av den befintliga organisationskulturen; de som lärt sig att det ska vara så här?

Svar Stina Fransson:

Jag behövde inte ärva någon organisation utan byggde upp en ny själv. Nytt i organisationen var att vi skapade var huschefer som sorterar direkt under VD, vi har inga mellanchefer.

Följdfråga:

Avskedade ni mellancheferna?

Svar Stina Fransson

Nej, de var anställda i de andra bolagen, vi bildade ett nytt, Gårdstensbostäder AB. Men det är en viktig fråga du tar upp. Vi har arbetat mycket med handledning och tog hjälp av bl a en psykolog.

Svar Göran Wendel:

Svenska Bostäder gör nu en del organisationsförändringar. Vi tar bort två nivåer i bolaget, går från fem till tre nivåer. Så gjorde vi i Göteborg med gott resultat. Därmed blir det mera direktinflytande från den lokala nivån. Vi förbereder för detta på Järvafältet, men alla utredningar är inte klara.

Åhörarfråga:

Två frågor: 1) Vad gör ni av alla ni inte vill ha som hyresgäster? Stockholm har många hemlösa. 2) Hur behåller man det som är bra i miljonprogramstadsdelarna?

Svar Stina Fransson:

1) I Gårdsten har inte knuffat ut några hyresgäster alls, varken de med särskilda sociala behov eller andra. Men vi har inte tagit emot nya 'problemhyresgäster'. Gårdsten var förr ett ställe där man dumpade människor, det är ett vidrigt uttryck jag vet, men så var det. Hela Göteborg måste ta ett ansvar och till Gårdsten har samhället en skuld. 2) Vi har samverkat med Riksantikvarieämbetet som granskat delar av stadsdelen för att undvika att värdefull miljö rivs. Kommunen har också institutioner som har till uppgift att vårda och värna om bra miljö.

Svar Göran Wendel:

1) I Gamlestadens beboddes 10 procent av lägenheterna av missbrukare. Det borde vara en procent. Vi löste det genom att erbjuda dem ett integrerat boende. En del flyttades och det märktes på brottstatistiken eftersom särskilt deras kompisar som hälsade på stöd för en betydande del av kriminaliteten. Arkitekturen är en svår fråga. Vi måste göra miljön människovärdigare. På 1970-talet pratade man om ett produktionsanpassat boende, nu säger vi ett kundanpassat boende. Vi rev 320 lägenheter, särskilt hus som stod mycket tätt, det var bara åtta meter mellan husen. Vi tog bort vartannat.

Svar Terese Lindberg:

Jag kan komplettera svaret. Stockholm har en bostadsförmedling som bygger på kördning. Det är en skillnad jämfört med Göteborg. Vårt system är mera rättvist, i Göteborg får man ingen lägenhet om man står utanför systemet. Vi kan inte styra boendet på samma sätt. Men vi får ut för få lägenheter för försöks- eller träningsboende. Det är inte bostadsbolagens ansvar utan bostadsförmedlingens.

Åhörarinlägg + fråga:

Om man fastslår en regel att hyresgästerna måste ha egen försörjning, vad gör man av dem som inte har det? Vi hade sådana regler på Järva men tog bort dem. Med regeln blev resultatet mera illegala inneboenden, vilket inte var någon lösning. Sådana regler innebär att någon annan måste ta ansvaret. Frågan är komplicerad. Det finns också en motsättning för bolagen när det gäller målet att ta ut marknadshyror och målet att ta socialt ansvar.

Åhörarfråga:

Har ni system för hyressättningen av lokalhyror?

Svar Stina Fransson:

Vi har tagit marknadshyror hela tiden.

Åhörarfråga:

Hur gör ni med förturer?

Svar Stina Fransson:

Vi samarbetar med socialförvaltningen inom Gärdstens stadsdelsförvaltning. Vi har speciellt system för förturer.

Svar Terese Lindberg:

Vi har 25 procent förturer, mest äldre människor och mycket områdebaserade förturer. Generellt sett är det svårt att få förtur.

Stor man i bostadskön kan man idag få en lägenhet efter ca ett års väntetid. Vissa ytterstadsdelar är populära. Det är lång kö till t ex Rinkeby/Tensta.

Moderator Marika Lundin:

Hur ser ni på från stadsdelsnämnderna på bostadsbolagens roll och ansvar?

Åhörarsvar 1:

I den senaste stadsförnyelsen har bostadsbolagen inte haft en tillräckligt aktiv roll. När de redovisar vad de gör är det åtgärder av typen byten av fasader. Därför är det bra med en satsning på sociala frågor bostadsbolagens sida.

Åhörarsvar 2:

Mina erfarenheter är att man inom en stadsdelsnämnd inte når rätt nivå i bostadsbolagens organisation. Bostadsbolagen och stadsdelsnämnderna jobbar i parallella spår, vi slösar resurser utan att vi gemensamt får det bättre. Jag välkomnar förändringarna.

Åhörarsvar 3:

Det vi pratar om är samarbetsprojekt. Det behövs en bra handbok i gott partnerskap, med enkla metoder för samverkan mellan olika huvudmän utan att man överbyråkratiserar.

Åhörarsvar 4:

Svenska stadskärnor har sedan länge den här typen av samverkan därför att var och en av intressenterna inte har tillräckligt med resurser. Modellen finns i hela Sverige men är inte känd i Stockholm.

Åhörarinlägg:

Jag vill ta upp bostadsbolagens attityd till oss småföretagare. Jag har verkat i Rinkeby i 20 år. Man kan ofta uppleva att bostadsbolagen straffar oss, vi ska vara rädda för deras makt. Jag hoppas att Svenska Bostäder tar tag i detta problem.

Inlägg Terese Lindberg:

För att undvika ytterligare segregering i Stockholm måste vi diskutera mera kring olika upplåtelseformer. Man måste kanske minska antalet bostadsrätter i innerstaden. Och vi bör inte sälja ut mera av beståndet i Stockholms hem, Familjebostäder m fl. Man måste också komma ihåg att alla på Östermalm inte bor runt Karlplan. Det planeras 5 000 lägenheter runt Hjorthagen, målet är 50 procent hyresrätter och 50 procent bostadsrätter.

Fråga från moderator Marika Lundin till Göran Wendel:

Finns det strukturella skillnader mellan Göteborg och Stockholm?

Svar Göran Wendel:

Plattformen är viktig. För att lyckas över tid måste man hitta en plattform där man är överens mellan över de politiska blocken. För oss gällde det att se på hela Göteborg. Det fanns en diskussion om att allmännyttan i Göteborg var för stor, men man var överens mellan blocken om att bostadsområdena måste utvecklas. I Stockholm är bostadspolitikerna hetare. Det behövs mera diskussion. Bostadsrätter är ett sätt att utveckla, men det krävs mer än så.

Åhörarfråga:

Bär sig satsningen i Gårdsten på 800 miljoner?

Svar Stina Fransson:

Ja, och det är viktigt att komma ihåg att detta var en skuld staden hade till Gårdsten. Gårdstens hyresintäkter har betalats till andra områden. Underhållet var t ex behövt skött.

Följdfråga:

Kommer andra områden att få betala satsningen på Gårdsten?

Svar Stina Fransson:

Jag ser det inte så. Fortfarande görs det för lite satsningar i miljonprogrammets stadsdelar, på t ex kultur, sjukvård, utbildning m m. Sammantaget är 800 miljoner en begränsad summa.

Åhörarfråga:

När man gör investeringar måste man titta på hur dessa återbetalar sig.

Svar Göran Wendel:

Avkastningskraven som värderingsexperterna anger är höga för bostadsbolagen. De är satta utifrån ett marknadsvärde. Man måste ta med nedskrivningsvärden i balansräkningen. Svenska Bostäder ska inte göra alla investeringar. Vi har inte hur mycket medel som helst att satsa på förlustprojekt.

Åhörarfråga:

Har ni funderat på att variera hyressättningen på lägenheter i t ex innerstan och ytterområdena? Kan det vara så att lägenheter i ytterområdena blir attraktivare om de är billigare? Alla människor vill ju inte lägga stor del av inkomsten på hyran?

Svar Göran Wendel:

Hyressättningsmodeller kan man diskutera. I Göteborg finns en modell där man prissätter hyran utifrån t ex läge och standard. Vi har inte lyckats övertyga vår motpart om att införa något sådant i Stockholm.

Avslutning av Terese Lindberg:

Bostadspolitikerna ska vara en het fråga. Vi ska vara oeniga i valrörelse men hitta gemensamma nämnare över blocken för att arbeta med utveckling av ytterstaden. Vi måste våga ta bollen, annars kommer utvecklingen att fortsätta att gå åt fel håll. Jag vill till sist upprepa att utredningsdirektiven går att påverka fram till nästa kommunstyrelsemöte.

./.

