

VD-staben
Björn Lindstaf
2006-08-23

Utredning angående de allmännyttiga bostadsbolagens ökade ansvar för social och ekonomisk utveckling i vissa eftersatta stadsdelar

Bakgrund

Kommunstyrelsen i Stockholm fattade 2006-04-26 beslut om att

1. Direktiv fastställs i enlighet med bilaga 1 till promemorian 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 socialt 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 2006-10-01.

Stockholms Stadshus AB godkände 2006-06-19 kommunstyrelsens beslut beträffande direktiv för de allmännyttiga bostadsbolagens utredningar avseende ökat ansvar för social och ekonomisk utveckling i vissa eftersatta stadsdelar.

AB Stockholmshems styrelse har ännu inte fattat beslut i frågan men utredningsarbetet har ändå igångsatts och härmed slutförts.

Uppdraget

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 o.d. 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 o.d. 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.

Utredningen

Utredningens direktiv är tämligen detaljerade och omfattande och på grund av tidsbrist kommer några av frågeställningarna endast att behandlas mycket översiktligt. Samverkan i utredningsarbetet med Stockholms Stadshus AB och berörda stadsdelsnämnder har dessvärre inte kunnat genomföras. Tyngdpunkten har i stället lagts vid att ta fram förslag på olika åtgärder som skulle kunna genomföras av Stockholmshem för att nå de uppsatta målen.

Stockholmshems utredning har gjorts av Björn Lindstaf, utredare på VD-staben.

Källor och bakgrundsmaterial

Planering för minskad segregation

Stockholms läns landstings regionplane- och trafiknämnd har uppdragit åt IM-gruppen i Uppsala AB att genomföra en studie för att åstadkomma en effektiv och resultatinriktad integrationspolitik för att minska bostadssegregationen i regionen. Utkastet till den ännu inte publicerade rapporten, "Planering för minskad segregation" har belyst följande punkter

- En beskrivning av begreppen och problematiken
- En diskussion om bostadsförsörjningens realistiska möjligheter att minska segregationen i storstäder som Stockholmsregionen
- Några goda exempel från storstadsregioner i Sverige och utomlands
- Förslag till Regionplane- och trafikkontorets fortsatta arbete med frågan

Trots att rapporten ännu inte slutjusterats anser Stockholmshem att man fått en bred kunskapsöversikt över den forskning som genomförts på olika områden med syfte att minska bostadssegregationen. Stockholmshems utredning är därför till viss del grundad på de erfarenheter som kan dras av rapporten. Nedan följer några huvudpunkter ur utredningen.

Internationella erfarenheter

Social Housing eller en stor allmännytta

Hysesektorn på kontinenten är ofta indelad i två delar, en fri hyressektor med marknadsmässiga hyror och en planekonomisk med köer och behovsprövning (Social Housing). Den sistnämnda sektorn kännetecknas av stigmatiserade bostadsområden där endast de som inte har ekonomiska förutsättningar att få någon annan bostad får bo.

I andra länder som Sverige, Österrike, Tyskland, Schweiz, Danmark och Holland har man i stället satsat på enhetliga hyressektorer där offentligt ägda bostadsföretag arbetar på mer eller mindre liknande villkor som de privata och hyreslägenheterna står öppna för ett brett spektrum av potentiella hyresgäster, inte bara de mest utsatta. Den svenska, danska, holländska och österrikiska allmännyttan är sådana alternativ till social housing. De slutsatser många forskare dragit är, att om den allmännyttiga bostadssektorn är liten, är risken betydande för att de mest resurssvaga segregeras från resten av stadsbefolkningen.

Blandning av upplåtelseformer

I England och Holland har man sedan tidigare arbetat med att variera upplåtelseformerna i befintliga ensartade hyresrättsområden. Sambandet mellan inkomster och upplåtelseform är i dessa länder, liksom i Sverige, starkt och en inblandning av marknadsformer i hyresdominerade bostadsområden anses skapa fördelar i form av lägre underhållskostnader, minskad stigmatisering av områden och bättre service. Denna insikt har bland annat lett till att både Helsingfors och Köpenhamn försöker åstadkomma socialt blandade bostadsområden med hjälp av inblandning av sociala bostäder, ibland till och med på husnivå, så att vissa lägenheter kan vara kommunägda medan andra inte är det.

Forskningen har däremot inte kunnat visa på att social interaktion mellan de rumsligt blandade kategorierna har ökat.

Stockholmshems slutsats av ovanstående är att en ökad inblandning av underrepresenterade upplåtelseformer skulle vara av godo i bostadsområden med ensidig upplåtelseform, i de aktuella fallen allmännyttig hyresrätt.

Svenska erfarenheter

Allsidig hushållssammansättning

Den svenska storstadspolitiken och exempelvis Stockholms stads ytterstadssatsning har inte haft några uttalade ambitioner att åstadkomma ett inflöde av mer inkomststarka i fattigare områden eller vice versa, sådant som på engelska brukar kallas för "social mix policies". Detta begrepp motsvaras på svenska bäst av strävan efter allsidig hushållssammansättning. Det man i Sverige mest satsat på har varit att försöka höja inkomstnivån bland befolkningen i de utsatta områdena genom bland annat arbetsförmedlings- och utbildningsinsatser vilket leder till ökad förvärvsfrekvens.

Nackdelen med detta är att de hushåll som får ökade inkomster ofta flyttar till mer attraktiva bostadsområden, något som visats i både i Integrationsverkets utvärdering och i analyser över utvecklingen över 1990-talet. För att förhindra detta bör valet av styrmedel i första hand vara indirekta, det vill säga beteendepåverkande och utbudsorienterade.

Stockholmshems slutsats av ovanstående är att insatser måste göras för att behålla den befolkning som vill göra bostadskarriär i stadsdelen och locka mera resursstarka hushåll att bosätta sig i stadsdelen för att uppnå en mer allsidig hushållssammansättning. Om utflyttningen från stadsdelen exempelvis beror på att lägenhetsstorlekarna inte överensstämmer med efterfrågan bör bolaget överväga att bygga om befintliga bostäder till efterfrågade storlekar.

Slutsatser och förslag

De slutsatser och förslag som IM-gruppen redovisar berör flera olika nivåer inom samhället - främst de statliga och kommunala. Några av förslagen är dock av intresse även för Stockholmshem och vårt uppdrag.

- Konsekvensanalyser av byggandets påverkan av bostadssegregationen bör göras innan ett byggprojekt får starta
- De allmännyttiga bostadsföretagen måste garantera en likabehandling av alla bostadssökande
- De allmännyttiga bostadsföretagen måste sträva efter att bygga nya bostäder i sådana områden som saknar allmännyttiga hyresrätter
- De allmännyttiga bostadsföretagen måste sträva efter att bevara sina bostäder i attraktiva lägen
- Vid upprustningen av miljonprogramsområdena bör man förutom att förbättra närmiljön också ge förutsättningarna för att till skapa nya arbetsplatser i områdena

- Utflyttningen från eftersatta områden måste minskas från dagens 67 % till snittet för alla bostadsområden som är 58 %
- De allmännyttiga bostadsföretagen måste ta ett speciellt ansvar för att vitala servicefunktioner som bibliotek, "post", bank, bankomat, kollektivtrafik mm kan bevaras och helst utvecklas.

Stockholmshems slutsats av ovanstående är att bolaget i eftersatta stadsdelar måste ta ett speciellt ansvar för att till skapa nya arbetsplatser, bidra till att vitala servicefunktioner ges förutsättningar att bevaras och utvecklas.

Trygghetsundersökningar i Järvastadsdelarna

Ett effektivt brottsförebyggande och trygghetsskapande arbete förutsätter en grundläggande kartläggning av den rådande situationen i det specifika området.

Svenska Bostäder har uppdragit åt Malm Kommunikation AB att utföra "Trygghetsenkäten" som bland annat genomförts i samråd och samarbete med stadsdelsförvaltningarna på Järvafältet i Stockholm. Undersökningarna har berört stadsdelarna Akalla, Husby, Rinkeby och Tensta/Hjulsta.

Man har mätt kriminaliteten i områdena genom att studera anmälda brott och kompletterat detta med enkätundersökningar där de tillfrågade fått uppge om de drabbats av brott och i så fall vilket eller vilka. Till detta har man lagt resultatet från en trygghetsundersökning där slumpvis utvalda invånare fått identifiera platser som upplevs som otrygga. Vissa djupintervjuer har också genomförts.

Resultaten av undersökningarna i de aktuella Järvastadsdelarna gav sammanfattningsvis vid handen stora delar, ofta en majoritet, av befolkningen kände sig otrygga i sina respektive bostadsområden och att brottsligheten kändes som ett stort problem. Inbrott, skadegörelse, nedskräpning och förekomsten av ungdomsgång var genomgående företeelser som bidrog till tryggheten.

De boendes förslag till lösning av problemen gick ofta ut på att man ville ha fler poliser eller väktare och att samhället snabbare skulle ingripa mot ungdomsbrottligheten. Man föreslog också att fler fritidsaktiviteter skulle skapas och att man skulle ordna fler jobb.

Andra tänkbara förslag till åtgärder som framförts av Svenska Bostäder för att komma tillrätta med problemen i dessa stadsdelar är bland annat följande:

- Skapa en värdig miljö i utsatta områden
- Använd stadsplaneringen som redskap
- Bygg om och bygg nytt med varierade upplåtelseformer
- Förbättra fastighetsunderhållet generellt
- Miljöupprustning av gårdar och kvarter
- Konkreta brottsförebyggande åtgärder
- Medverka aktivt i det lokala brottsförebyggande rådets arbete
- Anlita en trygghetschef/brottsförebyggare
- Samarbeta med andra fastighetsägare i området - kanske genom att skapa en intresseförening för fastighetsägare på Järva
- Överväg att skapa ett överordnat organ med egen budget för att arbeta med trygghetsfrågorna i Järvastadsdelarna

Stockholmshems slutsats av ovanstående är att vi måste bli ännu bättre på att se till att våra bostadsområden hålls rena, snygga och trygga. Trygghetsundersökningar som den i Järva bör genomföras i alla eftersatta stadsdelar och följas av kraftfulla åtgärder i samarbete med övriga intressenter i området. Insatserna bör samordnas stadsdelsvis, förslagsvis genom det lokala brottsförebyggande rådet. Det kan vara lämpligt att rådet får komma med i hög utsträck-

ning bindande rekommendationer om åtgärder för stadsdelarna. Hur genomförandet ska finansieras måste dock utredas vidare.

Vilka flyttar till Stockholmshems nyproducerade hyresrätter i Sättra?

Stockholmshem ha undersökt vilka personer som flyttat till Stockholmshems 51 nyproducerade hyresrätter i kvarteret Bogsättra¹ under tiden 1 april - 1 juni 2006.

Sättra är en stadsdel med relativt allsidig hushållssammansättning och är belägen längs tunnelbanelinjen mellan Bredäng och Skärholmen men betraktas som något mer attraktiv och med bättre trygghet. Till stora delar kan Sättra dock anses likvärdig med nyssnämnda stadsdelar och en någotsånär jämförbar bild vad gäller efterfrågan på nybyggda lägenheter torde föreligga.

Syftet med undersökningen var att få en bild av om inkomstnivån bland de inflyttande jämfört med befolkningen i stadsdelen i övrigt. Vi ville också få en bild av hur många av de nyinflyttande som kom från stadsdelen och gjorde bostadskarriär inom området. Slutligen försökte vi också att skapa oss en någorlunda god uppfattning om hur många av de nyinflyttade var etniskt svenska eller ej genom namnanalyser.

Den sammanräknade förvärvsinkomsten år 2004 för män och kvinnor i åldrarna 20-64 år i Sättra uppgick för 2004 till 213 400 kronor.

Motsvarande uppgifter för de nyinflyttande, grundade på uppgifterna i ansökningshandlingarna, uppgick för 2005 till 274 496 kronor.

Uppgifterna om tidigare boende gav vid handen att ingen av de nyinflyttade kom från stadsdelen Sättra. Däremot kom cirka 20 % från närbelägna Skärholmen, cirka 15 % från likaledes närbelägna Hägersten och nästan lika många från Norsborg och 10 % från Älvsjö. Således kom cirka 60 % av hyresgästerna från relativt näraliggande förorter medan övriga kom från alla möjliga delar av regionen, dock bara en person från innerstaden och två hushåll kom från Mellansverige.

En analys av hyresgästernas namn gav vid handen att cirka 45 % av de vuxna hade svensk klingande namn och resterande 55 % hade utländskt klingande namn.

Stockholmshems slutsats av ovanstående undersökning är att man med lämplig kompletteringsbebyggelse med hyresrätt i storskaliga bostadsområden kan locka en ny befolkning till stadsdelen med en i vart fall något högre inkomstnivå än den ursprungliga. Det bör också noteras att hela 45 % av de inflyttande till Sättra var etniska svenskar medan nyinflyttningen till befintliga bostäder liknande områden helt brukar domineras av invandrare.

Genom underhandskontakter med bostadsrättsproducenter har det framkommit att det är relativt välbärgade, oftast etniskt svenska hushåll, som flyttar in i nyproducerade mindre bostadsprojekt i liknande stadsdelar. Detta talar för att en komplettering med nya bostadsrätter i eftersatta stadsdelar bidrar till att locka mer resursstarka hushåll till stadsdelen.

Stadens uppdrag - frågeställningarna

På grundval av ovanstående studier kommenteras nedan stadens frågeställningar till bostadsbolagen.

Omfattning

Stockholmshems uppfattning är att man bör satsa på ett begränsat antal områden i just detta uppdrag. Bolagets resurser, både ekonomiskt och personellt, är begränsade varför större men långsiktiga satsningar i de mest eftersatta områdena är att föredra. För Stockholmshems del kan det handla om insatser i områdena/ stadsdelarna Västra Smedshagen i Hässelby Villastad, Rinkeby, delar av Bagarmossen, Skarpnäcks gård, Rågsved, Sättra och Skärholmen. Ett samlat grepp för näraliggande områden/stadsdelar kan vara till fördel om problembilden liksom åtgärderna är likartade.

Dagsläge, mål, uppföljning och återrapportering

Ovannämnda områden/stadsdelar, varav några av USK betecknas som "mycket socialt utsatta" kännetecknas av att invånarna har relativt låga hushållsinkomster, låg utbildningsnivå och dito förvärvsfrekvens. Man har också en hög andel invandrare. Våra bostadsområden karaktäriseras enligt våra egna undersökningar också av en hög utflyttning och en hög otrygghetsfaktor. Enligt Järvaundersökningarna, som till stor del är allmängiltiga, beror detta på att de som bor där upplever områdena som nedskräpade, utsatta för skadegörelse och allmänt otrygga.

I flera fall är områdena storskaligt uppförda under 1960-70-talen med en ofta ensartad utformning och därmed mindre tilltalande och ett relativt dåligt rykte. Bland de eftersatta stadsdelarna finns också andra områden som, på grund av läge eller efterfrågesituation och trots sin mer arkitektoniskt tilltalande gestaltning, varit mindre attraktiva för dem som haft valmöjligheter. Även dessa områden har kommit att befolkas av dem som stått sist i bostadskön eller inte haft råd att köpa sig en bostad, medan andra har valt dem för att kunna bo nära släkt eller landsmän.

Kriterier/mätmetoder

Sedan slutet på 1990-talet görs på Stockholmshem årligen områdesprofiler för varje bostadsområde inom Stockholmshem på grundval av bland annat hyresgästenkäter, omflyttnings- och annan statistik. De nyckeltal som tas fram är bl. a.

- Omflyttning
- Kvarboende efter 10 år
- Störningsärenden
- Skadegörelse
- Städkostnader
- Klotterkostnader
- Omgivning
- Husskick
- Parkskick
- Service
- Trygghet
- Uthyrningsläge/attraktionskraft

På grundval av dessa nyckeltal och områdespersonalens erfarenheter bedömer vi vilka olika typer av åtgärder som behöver sättas in i olika områden.

För att prioritera vilka stadsdelar man i första hand ska sätta in extra resurser i arbete med utsatta områden/stadsdelar har en utgångspunkt varit USK:s rapport

"Har segregationen ökat i Stockholms stad? - en studie om områdets sociala utsatthet" från 2006. De stadsdelar i Stockholmshems bestånd som av USK bedöms som "mycket socialt utsatta" finns, med något undantag, med bland de områden som bedöms behöva särskilda insatser. Även sådana områden som i Stockholmshems områdesprofiler uppfattas som otrygga och har ett lågt kvarboende bör bli föremål för speciella åtgärder.

Mål

Arbetshypotesen är att bostadsområden som upplevs som hela, rena och trygga kommer att ha nöjda boende. Attraktiva bostadsområden gör att resursstarka personer stannar kvar i området och medför också att nya resursstarka personer flyttar dit. Det är också viktigt att man kan göra boendekarriär i området. Detta kan ibland medföra att man behöver komplettera med bostäder i underrepresenterade upplåtelseformer. I de aktuella bostadsområdena innebär detta att fler bostäder med bostadsrätt och äganderätt tillskapas. I första hand bör detta ske genom vanlig kompletterings-

bebyggelse eller genom påbyggnad av befintlig bebyggelse med 3-dimensionell fastighetsindelning, där detta är tekniskt och ekonomiskt rimligt.

En metod som tidigare, trots avsevärda informations- och arbetsinsatser, visat sig vara mindre framgångsrik i ytterstadsdelarna, är omvandling av allmännyttiga hyresrätter till bostadsrätter. Detta bör kunna prövas på nytt om det visar sig att en kompletteringsbebyggelse inte går att genomföra.

Följande huvudmål föreslås därför:

- Öka bostadsområdenas/stadsdelarnas attraktivitet
- Öka tryggheten i områdena/stadsdelarna
- Öka kvarboendet i områdena/stadsdelarna
- Öka inflyttningen av resursstarka hushåll till områdena/stadsdelarna
- Öka blandningen av upplåtelseformer i områdena/stadsdelarna
- Öka samarbetet mellan olika intressenter i områdena/stadsdelarna

Uppföljning och återrapportering

De insatser som föreslås kommer att verka på både kort och lång sikt. Tertialrapporter till styrelsen och staden (ILS) om utvecklingen i bostadsområdena förefaller vara en lämplig rapporteringsgrad. Boende inom stadsdelen ska årligen få reda på hur området utvecklas i olika avseenden.

Delaktighet

Hyresgästerna/invånarna bör genom olika enkäter och bomöten kunna komma med förslag på olika åtgärder och ge sin syn på utvecklingen. Förslagen till åtgärder bör förankras bland hyresgästerna som också under resans gång får ta ställning till om något i åtgärdsprogrammet ska förändras. Stockholmshem har en rik erfarenhet av att på ett bra sätt genomföra samråd med hyresgästerna bland annat i samband med fastighets- och gårdsupprustningar. Denna erfarenhet kan komma väl till pass och utvecklas ytterligare i framtida projekt.

Samverkan

För att ytterligare effektivisera våra interna insatser föreslår vi att organisationen förstärks så att *mer intensiv lokal förvaltning* skapas för aktuella områden. Tid och resurser måste ges till den personal ska arbeta med delvis nya metoder som kan bli följden av det nya uppdraget. På detta vis kan organisationens medverkan och engagemang säkerställas.

För att genomföra *kompletteringsbebyggelse* i de aktuella områdena fordras samarbete med i första hand marknämnden, stadsbyggnadsnämnden och respektive stadsdelsnämnd. Formerna för sådant samarbete är i stort sett väl fungerande och behöver därför inte några speciella åtgärder.

Arbetet med att *öka tryggheten* kräver gemensamma arbetsinsatser som i hög grad borde kunna kanaliseras genom de lokala brottsförebyggande råden där det på många håll sedan tidigare polis, stadsdelsförvaltning, fastighetsägare, näringsidkare m.fl. ingår. Man bör överväga att göra rådets åtgärdsrekommendationer i någon form bindande för de olika parterna för att snabbare uppnå trygghetsmålen. Detta kräver någon typ av samarbetsavtal och att speciella resurser avsätts för åtgärder i området. Samarbete mellan olika stadsdelar och brottsförebyggande råd bör ske där samordnade insatser är lämpliga.

Den metod för probleminventering som, i samarbete med stadsdelsförvaltningarna, nyligen använts i Järvastadsdelarna kan lämpligen användas eftersom den är relativt allmänt använd runt om i Sverige och ger en god bild av trygghetssituationen i stadsdelarna.

Åtgärder

Förslagen till åtgärder för att ta ett ökat ansvar för social och ekonomisk utveckling i vissa utsatta stadsdelar redovisas nedan under punkten Stockholmsshems förslag.

Förutsättningar för genomförande

De flesta av de föreslagna åtgärderna går att genomföra inom de ramar och direktiv som ägare givit. Vid eventuella projekt som skulle behöva genomföras på icke affärsmässig grund förutsätts bolaget i så fall kompenseras genom sänkt avkastningskrav eller på annat sätt.

För det fall att Stockholmshem skulle göra påbyggnader på befintliga hus eller genomföra annan nyproduktion som ska säljas till bostadsrättsföreningar torde ändamålsparagrafen behöva ändras. Det är också oklart om lagen om tredimensionell fastighetsbildning tillåter påbyggnad av hyresfastigheter där påbyggnaden/den nya fastigheten upplåts med bostads- eller äganderätt. Denna lag kan därför behöva ändras.

Stockholmsshems förslag

Stockholmsshems förslag innebär att bolaget ska verka för att

- Öka bostadsområdenas/stadsdelarnas attraktivitet genom att genom en förstärkt organisation satsa ytterligare på de gamla beprövade koncepten rent, snyggt och tryggt. Bibehåll eller bygg ut den kommersiella och den offentliga servicen, möjliggör fler arbetsplatser i områdena och bygg om befintliga bostäder till sådana som bättre svarar mot dagens efterfrågan.
- Öka tryggheten i områdena/stadsdelarna genom kartläggning av problemen och ett åtgärdsprogram framtaget tillsammans med det lokala brottsförebyggande rådet. Satsa mer på ungdomarna både genom traditionell sponsring av idrottsklubbar och andra aktiviteter samt feriearbeten, PRAO eller liknande för unga i våra bostadsområden
- Öka kvarboendet i områdena/stadsdelarna genom ovanstående åtgärder men möjliggör också bostadskarriär genom kompletteringsbebyggelse av bostadsrätter i områdena på taken av befintliga hus genom 3-dimensionell fastighetsbildning där det är tekniskt och ekonomiskt möjligt eller genom traditionella infillprojekt. Stockholmshem bör, liksom allmännyttiga bostadsföretag i Holland liksom Svenska Bostäder i Hjulsta, kunna stå som byggherre till sådana bostadsrätts- eller äganderättsprojekt. Om detta inte är genomförbart kan en viss omvandling av befintliga hyresrätter till bostadsrätter vara lämplig.
- Öka inflyttningen av resursstarka hushåll till områdena/stadsdelarna genom ovanstående åtgärder som kompletteras med lämpliga marknadsinsatser.
- Öka samarbetet mellan olika intressenter i områdena/stadsdelarna. Endast samordnade insatser från fastighetsägare, myndigheter och andra intressenter kan medföra en så bred satsning att andra insatser inte bara blir ett slag i luften.