

Handläggare: Åsa Stenmark
E-post: asa.stenmark@stockholmshem.se
Telefon: 08-508 39 119

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Rapport angående Stockholmsshems ytterstadsarbete

Förslag till beslut

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande.

1. Rapporten angående Stockholmsshems ytterstadsarbete godkänns.

Eva Nygren
VD

Sammanfattning

Ärendet beskriver Stockholmsshems nuvarande ytterstadsarbete samt inriktning för 2016-2018.

Bakgrund

Som en stor aktör på Stockholms bostadsmarknad har Stockholmshem ett stort socialt ansvar. Ansvaret sträcker sig utöver bostadsområden, hus och hyresgäster. Det omfattar de stadsdelar där vi är verksamma. Detta gäller inte minst i ytterstaden, i de områden där vi har ett stort bostadsbestånd. I Stockholms stads *Vision 2040 - Ett Stockholm för alla* är en god boendemiljö samt en bra och trygg bostad en grundläggande förutsättning. Stockholmsshems stadsdelsutvecklingsarbete utgår ifrån stadsdelarnas befintliga kvaliteter och de boendes behov och önskemål, i enlighet med ägardirektivet att ”aktivt arbeta för att utveckla ytterstaden i nära samråd med de boende”.

Med detta ärende vill Stockholmshem beskriva strategi och arbetssätt för vårt ytterstadsarbete.

Ärendet

Bostadsområden där man vill bo

En ambition för större hyresvärdar är att skapa bostadsområden att trivas i. Stockholmshem strävar efter att gå ett steg längre. Vi vill erbjuda alla våra hyresgäster ett boende som på alla sätt är Välkomnande, Bekvämt och Tryggt och att alla ska kunna vara stolta över sina bostadsområden, oavsett var de bor. Detta uppnås genom en aktiv förvaltning som tar sin utgångspunkt i lokala förutsättningar och potential att utveckla områden där bolaget har ett stort bestånd.

Hittills har stadsdelsutvecklingsarbetet skett huvudsakligen i projektform. Ett av bolagets tio verksamhetsområden är *Hyresgästinflytande och områdesutveckling* och inom ramen för detta pågår arbetet med att ta fram en strategi för att tillvara erfarenheter från genomförda och pågående utvecklingsprojekt samt att arbeta vidare med utveckling i ordinarie förvaltning.

Några exempel på särskilda satsningar i projektform:

Skarpnäckslyftet - tillsammans för ökad trygghet i Bagarmossen och Skarpnäck

På initiativ av Stockholmshem startades i december 2009 Skarpnäckslyftet som ett lokalt samverkansprojekt. Ungdomsgården, stadsdelsförvaltningen, polisen och fastighetsbolagen jobbar tillsammans med lokala aktörer för att öka tryggheten genom att ge bra förutsättningar och sysselsättning för de unga i området.

I projektet arbetar man med community work vilket innebär en bred samverkan på olika områden med en mängd lokala aktörer. En viktig framgångsfaktor i Skarpnäckslyftet handlar om att skapa social kontroll med hjälp av ökad vuxennärvaro och att ungdomarna engageras och får jobb i området. Stiftelsen På Rätt väg ansvarar för en del av det operativa arbetet i stadsdelarna och driver en ungdomsgård i Bagarmossen för unga över 18 år.

Ungdomar från området erbjuds anställning som "områdesvärdar", vilket innebär att de har i uppdrag att se efter området på kvällar och nätter genom rondering i Stockholmshems hus, jobba relationsskapande med andra ungdomar, öka tryggheten för de boende och rapportera avvikelser.

Projektet avslutas sista december 2015. Samtal förs med bland annat stadsdelsförvaltningen om att permanenta verksamheten till 2016.

Hållbara Hökarängen – ett utvecklingsprojekt för ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbart Hökarängen

Våren 2011 startades projektet Hållbara Hökarängen med syftet att vända en negativ utveckling i stadsdelen och arbeta för en mer trivsamt och hållbar stadsdel. Projektet har utgått från den lokala historien, stadsdelens befintliga kvaliteter och det lokala

engagemanget. Aktiviteter och delprojekt har byggt på idéer och förslag från boende och verksamma i Hökarängen och arbetet har skett i nära samarbete med lokala aktörer; stadsdelen, föreningar, företag och engagerade privatpersoner.

Del 1 av projektet

- Centrumutveckling - stärka 50-talskänslan och skapa ett hållbart serviceutbud
- Satsning på konstnärlig verksamhet
- Ta ett helhetsgrepp för underhåll av Stockholmsshems fastighetsbestånd, med satsning på hållbarhetsinvesteringar

Del 2 av projektet

- Fördjupad miljöatsning - tillsammans med boende och verksamma i Hökarängen samverka för att minska användningen av jordens resurser

Projektet avslutades i juni 2015 men mycket av arbetet som påbörjats under projektiden lever vidare och Stockholmshem fortsätter att aktivt stötta lokala utvecklingsinitiativ och aktiviteter. Det är fortsatt ett mycket stort intresse för bolagets arbete i Hökarängen, med förfrågningar om studiebesök, föreläsningar och presentationer vid seminarier etc. i olika sammanhang.

Bagarmossen SmartUp – tillsammans för en levande stadsdel

2014 inledde Stockholmshem ett arbete med att stimulera en liknande positiv utveckling i Bagarmossen som den som har skett i Hökarängen med sociala och miljömässiga hållbarhetsaspekter. Projektet är en satsning för att stötta en mer levande stadsdel. Utgångspunkten är att ta tillvarata, stötta och stärka befintliga kvaliteter och det lokala engagemanget.

Projektet arbetar med satsningar inom tre områden;

- Ett levande centrum
- Kreativitet och entreprenörskap
- Stadsodling

Bland annat ska projektet bidra till ett mer levande centrum där de boende ska ha tillgång till bra närservice både på dag- och kvällstid.

I projektet har vi möjlighet att samarbeta med och stötta aktörer och verksamheter med socialt fokus, t ex olika stadsodlingsprojekt och ett cykelkök.

Även Bagarmossen och Stockholmsshems utvecklingsarbete där får stort intresse och vi tar emot studiebesök från andra kommuner, bostadsbolag och andra länder.

Projekt Skärholmen 2018 – Stadsdelsutveckling och samarbeten

Stockholmshem har i uppdrag att flytta sitt huvudkontor till Skärholmen till årsskiftet 2017/2018 och i samband med detta bidra till att utveckla stadsdelen för att stödja ambitionen i Stockholms stads översiktsplan att göra Skärholmen till en regional tyngdpunkt.

Inom projektet finns därför ett delprojekt - *Stadsdelsutveckling och samarbeten* - som har följande mål: fler arbetsplatser i ytterstaden, större underlag för service, inspiration för andra privata och offentliga aktörer.

Utöver ägarens effektmål har Stockholmshem sina egna effektmål relaterade till ägarens direktiv: genom kontorsetableringen och nya samarbeten bidra till en positiv utveckling av stadsdelen till gagn för våra hyresgäster, boende, förenings- och kulturliv, företagare och besökare i stadsdelen.

Kundnära organisation och rätt kompetens

Stockholmshems organisation är funktionsindeldad och de som arbetar med förvaltning sitter på distriktskontor i anslutning till de områden de arbetar i. Bolagets bostadsbestånd är uppdelat i nio förvaltningsområden och till varje område hör ett team bestående av Kundförvaltare och Områdestekniker. Det är viktigt med personal som känner sitt område och vet vad som är viktigt där. I bolagets strategi ingår att vi prioriterar att ha egen personal i de roller som arbetar närmast kunderna.

På VD-staben har det under året tillsatts en hållbarhetsenhet med personal med erfarenhet av stadsdelsutveckling och kompetens inom social hållbarhet, såsom frågor kring sociala satsningar och integration.

Delaktigheten och inflytandet i syfte att stärka demokratin ska utvecklas

Att bo i hyresrätt ska vara enkelt och smidigt, men det ska också finnas möjlighet att påverka sitt boende. Stockholmshem har avtal om samarbete med Hyresgästföreningen. Det är viktigt för bolaget med en god relation till Hyresgästföreningen, men det förutsätter att även Hyresgästföreningen ser att detta är viktigt. Vi arbetar förutom tillsammans med Hyresgästföreningen också med att utveckla vår direktdialog med våra boende.

Ett aktuellt fokusområde är att utveckla processen för hyresgästinflytande i samband med större ombyggnationer. Arbetet kommer att medföra att information samt dialog med hyresgästerna och deras möjlighet till inflytande i samband med upprustningar fortsätter att utvecklas framöver.

Som en del i arbetet med strategin avseende hyresgästinflytande och vidareutveckling av dialogmetoder har rutiner beträffande samrådsprocessen tagits fram under året. Arbetet med att tillvarata erfarenheterna från bolagets stadsdelsutvecklingsprojekt och omvandla dessa till en strategi som kan nyttjas på andra ställen kommer också att bidra till att delaktigheten och inflytandet ökar framöver.

Förbättrat lokalutnyttjande

Under 2014-2015 har Stockholmshem inventerat lokalbeståndet i syfte att fullt ut ta vara på bolagets lokaler. Inventeringen är en förutsättning för en fortsatt professionell och affärsmässig lokaluthyrning.

Arbetet med att ta fram en strategi för bolagets arbete med områdesutveckling är inte minst viktigt för att förbättra lokalutnyttjandet. Erfarenheter från utvecklingsprojektet i

Hökarängen visar att en strategiskt inriktad lokalförvaltning är en viktig framgångsfaktor för positiv områdesutveckling. Genom att utgå från de boendes behov vill Stockholmshem hyra ut lokaler med verksamheter som skapar en god boendemiljö och som är långsiktigt hållbara. Det kan handla om allt från möjlighet till föreningsliv till att möta behov av kultur, restauranger eller butiker.

Samarbete och stöd till föreningslivet och lokala evenemang

På lokal nivå stöttar Stockholmshem ett flertal ungdoms-, idrotts- och kulturverksamheter. Dels genom löpande samarbeten med verksamheter som t ex Stiftelsen Läxhjälpen med stöd i form av ett årligt bidrag. Dels genom punktsatser - under 2015 har vi bland annat stöttat Kulturförvaltningens satsning KUL1415 där vi tillsammans med våra systerbolag sponsrade busstransporter för att ge barn och unga från ytterstadsområden möjlighet till kulturaktiviteter under sportlovet.

Stockholmshem engagerar sig aktivt i att på lokal nivå arrangera och delta i events och aktiviteter i de stadsdelar där vi har stort bostadsbestånd. Några exempel är Skärholmens dag, nationaldagsfirande i Skarpnäck, julmarknad och Hökarängens dag i Hökarängen. Förutom de större årliga evenemang är vi med och arrangerar andra aktiviteter som bidrar till liv och trivsel i våra stadsdelar, t ex dans på dansbanan på torget i Hökarängen och utomhusbio och stadsodlingsfest i Bagarmossen.

Fastighetsägareföreningar

Stockholmshem ingår aktivt i tre fastighetsägareföreningar; Fastighetsägare i Järva, Skärholmens Fastighetsägare och Rågsveds Fastighetsägare.

Fastighetsägare i Järva är den största föreningen med 23 medlemmar och har funnits sedan 2007. Skärholmens Fastighetsägare har varit verksamma sedan 2008 och har 15 medlemsföretag. Rågsveds Fastighetsägare har funnits sedan 2012 och har tio medlemsföretag. Alla tre föreningar satsar på utvecklingsarbete och trygghetsfrågor, med fokus på vad som behövs i respektive stadsdel. Arbetet bygger på ett nära samarbete mellan fastighetsägare och andra lokala aktörer, stadsdelförvaltning och polis.

Stockholmshems medlemskap i föreningarna ger goda förutsättningar för gemensamma insatser och lokal samverkan som är viktigt och värdefullt, t ex kring brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder, våld i nära relationer mm.

Arbetsmarknadsinsatser

Stockholmshem tar emot praktikanter från både yrkeshögskolor, exempelvis Newton, där utbildningar ofta innefattar praktik, men även från grund- och gymnasieskolor, lärlingsprogram eller andra praktikprogram såsom Tekniksprånget.

På uppdrag av Stockholm stad erbjuder Stockholmshem även ett antal praktikplatser till arbetssökande som behöver komma in på arbetsmarknaden för att få referenser eller erfarenhet efter en längre tids arbetslöshet. Då sker rekryteringen via Jobbtorg Stockholm som hjälper till med matchning och urval.

Varje sommar tar Stockholmshem emot ett 80-tal ungdomar som får sommarjobba under ett antal veckor under handledning. Ungdomar från de områden där vi har bostäder prioriteras.

Sociala satsningar i samband med ny och- ombyggnad

Stockholmshem arbetar idag med att ta fram en struktur för att bolaget ska hantera sociala satsningar i samband med ny- och ombyggnadsprojekt. Syftet är att arbeta fram en projektmodell för hur sociala insatser ska ingå i projekten; vad vi gör, varför vi gör det, vem det gynnar, syfte, mål, budget samt uppföljning gällande kostnader och effekter.

Ett exempel på projekt där sociala satsningar kommer att ingå är vid ombyggnad av kök i Stockholmsheims 474 lägenheter i Rinkeby. Inom ramen för det strategiska partneringavtal bolaget har med entreprenören NCC planeras i samband med köksrenoveringen sociala insatser för området, t ex i form av arbetsmarknadssatsningar. Projektet är i planeringsskedet.

Nyproduktion

Stockholmshem har ett stort uppdrag i att bygga nya bostäder de kommande åren. Mycket av den planerade nyproduktion byggs i utvecklingsområden som Norra Djurgårdsstaden och Årstadal men det finns också ett antal planerade projekt i ytterstaden.

Bjällerkransen 5, Västertorp

Projektet omfattar 276 lägenheter åt SHIS. Inflyttningen har påbörjats och kommer följa färdigställandet i etapper fram till slutet av 2016.

Rubinvägen, Solberga

Projektet omfattar 102 lägenheter intill våra befintliga punkthus på Rubinvägen. Inflyttningen påbörjades under våren 2015 och kommer att slutföras under senhösten 2015.

Kalvholmen, Skärholmen

Kalvholmen, en tidigare kontorsbyggnad, är under omvandling för att inrymma 102 ungdomsbostäder (SHIS). Projektet är under omvandling och beräknas vara färdigt för inflyttning under årsskiftet 2015-2016.

Rebeckorna, Bredäng

Projektet omfattar 14 radhus vid Ålgrytevägen i Bredäng. Projektbudgeten var 2012 beräknad till 45 mnkr. Projektet har försenats p.g.a. överklaganden, men i juni 2014 vann planen laga kraft. Byggstart bedöms ske under Q4 2015 för att vara klart för inflyttning under slutet av 2016.

Sjöbotten, Älvsjö

I slutet av april 2015 förvärvade Stockholmshem en fastighet under ombyggnad för 279 studentlägenheter i Älvsjö. Projektet är utvecklat av Wästbygg och ombyggnationen av fastigheten har varit igång sedan hösten 2014. Stockholmshem köpte hela fastigheten under pågående ombyggnad. De 279 lägenheterna planeras vara klara för inflyttning till hösten 2016.

Solberga bollplan, Solberga

Solberga bollplan kommer att ersättas med en ny bollplan på annan plats i Solberga för att ge plats för 370 nya bostäder, varav Stockholmshem planerar att bygga 74 hyreslägenheter. Projektet beräknas kunna byggstartas andra kvartalet 2016 för färdigställande under senare delen av 2017.

Fjärdingsmannen, Enskede

Inom Stockholmsheims egen fastighet Fjärdingsmannen och erhållen markanvisning intill planeras ca 170 nya hyreslägenheter, varav en del är tänkta för SHIS (ungdomar) och en del för studenter. Start-PM antogs av Stadsbyggnadsnämnden i augusti 2015 och samråd planeras till december 2015.

Jordärtskockan, Enskede

Inom samma plan som Fjärdingsmannen (se ovan) har Stockholmshem även föreslagit exploatering i anslutning till vår egen fastighet Jordärtskockan. Beslut från Stadsbyggnadskontoret inväntas.

Bagarmossen – Skarpnäck

Stockholmshem erhöll i mars 2014 en markanvisning om 200 bostäder inom utvecklingsområdet Bagarmossen – Skarpnäck. Grundförutsättningarna för områdesutvecklingen utreds för närvarande och någon tidplan har ännu inte upprättats.

Bolagets analys och bedömning

Stockholmshem har goda förutsättningar för att fortsätta arbeta med områdesutveckling och skapa goda boendemiljöer i ytterstaden på ett professionellt och långsiktigt sätt. Bolaget har anpassat organisation och bemanning för detta och det ingår i verksamhetsplaneringen på central och lokal nivå.

Arbetet med att delta i och stötta föreningsliv och lokala satsningar för barn- och ungdomsverksamhet samt kultur fortgår. Likaså arbetet med att ta fram en strategi för att ta tillvara erfarenheter från genomförda och pågående projekt, samt planeringen för hur bolaget ska arbeta med sociala insatser vid ny- och ombyggnad.

Stockholmshem kommer att fortsätta samverka med förvaltningar och bolag inom Stockholm stad samt lokala aktörer och fastighetsägareföreningar. Bolaget bedömer att det finns ett behov av och möjlighet till utökat samarbete för att uppnå ett lyckat ytterstadsarbete på alla plan.

Stockholmsheims utvecklingsarbete kommer att utgå ifrån inriktningsmålen i kommunfullmäktiges budget, i syfte att uppnå *Vision 2040 - Ett Stockholm för alla*.