

Lyfter utsatta områden i Göteborg

<https://fastighetssverige.se/artikel/lyfter-utsatta-omraden-i-goteborg-43554>

image not found or type unknown



Publicerad den 28 Maj 2022

Bostäder Göteborgs stad har som målsättning att få bort alla särskilt utsatta områden från Polisens lista till år 2025.
 En viktig pusselbit för att nå dit är ge människor möjlighet att göra boendekarriär i det egna området och här spelar Egnahemsbolaget en viktig roll.

Egnahemsbolaget är Göteborgs stads bolag för utveckling av ägda boenden – bostadsrätter och småhus. Förra året slog bolaget sitt produktionsrekord med 449 levererade bostäder – det gamla rekordet var 50 år gammalt, från miljonprogramsåret 1971.

 Ungefär hälften av bostäderna Egnahemsbolaget utvecklar ligger i så kallade utsatta områden. Bakgrunden till detta är att en viktig del av bolagets uppdrag är att bidra till minskad segregation.

 Erik Windt Wallenberg, vd för Egnahemsbolaget.

 – Det betyder jättemycket att tillföra egenägda bostäder till de här områdena. De är i dag dominerade av hyresrätter vilket leder till att områdena bebos av grupper med förhållandevis svag ekonomi, de blir en form av genomflyttningsplats, säger Erik Windt Wallenberg, vd på Egnahemsbolaget.

 Det pratas ofta om den så kallade lyckoparadoxen – när en boende i ett utsatt område lyckas bra i livet väljer hen att flytta därifrån och därför lyfts bara individen, inte området.

 – När det finns möjlighet att köpa sitt boende kan de istället stanna kvar i området och bli en förebild, samtidigt som området behåller en resursstark person.

 – Vi ser att nästan nio av tio som köper våra bostäder är människor som kommer från området. Det är inte alls så att människor vantrivs och vill flytta härifrån – när de får en chans att äga sitt boende är det många som tar den. Att människor äger sitt boende leder också till att de blir mer engagerade i närområdets utveckling, föreningslivet, skolor, och så vidare. Och det här är oerhört viktiga pusselbitar för att få till en bred positiv utveckling.

Många bostadsutvecklare har historiskt undvikit utsatta områden, dels beroende på att det kan vara svårare att få ihop kalkylerna och dels för att det helt enkelt är bekvämare att undvika de speciella utmaningar som närvaro i de här områdena innebär.

 Ett av Egnahemsbolagets uppdrag är att minska segregationen. Därför kan bolaget genomföra projekt som inte alltid är tydligt lönsamma om man bedömer att projekten är bra för att lyfta området. På bilden: Bostadsrättsföreningen Kullen i Hammarkullen i nordöstra Göteborg.

 – Vårt uppdrag är att vara som en vägvisare som drar igång en marknad som knappt finns. Sedan märker vi att privata utvecklare följer efter och vi är jättegglade för den utvecklingen. Vi var först i till exempel Gårdsten och Bergsjön, där flera andra aktörer, som Serneke och Balder nu satsar på utveckling av egna boenden.

 Samtidigt medger Windt Wallenberg att det inte alltid är lätt att få ihop kalkylerna. Egnahemsbolaget har ett avkastningskrav på fem procent på det egna kapitalet.

 – Vi ska gå med vinst, men vi ska samtidigt minska segregationen. Det här kan innebära att vi kan genomföra projekt i utsatta områden som kanske innebär ett nollresultat, samtidigt som vi gör projekt i andra områden där vinsten blir högre så att vi på bolagsnivå når fem procent. Vi kan genomföra projekt som inte är tydligt lönsamma för att vi vet att de är bra för de här områdena.

 – Samtidigt ska man veta att det finns köpkraft även i de utsatta områdena. Många har en felaktig och negativ bild av det här men faktum är att över en fjärdedel av de boende i de här områdena har minst medelhöga inkomster. Det finns många här med till exempel välbetalda industrijobb.

 Just nu bygger Egnahemsbolaget i bland annat Backa, Bergsjön, Länsmansgården och Hammarkullen.

 – I år färdigställer vi cirka 200 bostäder, något färre nästa år att sedan ligga på runt 300 per år 2025 - 2030, säger Erik Windt Wallenberg

- Nicklas Tolleson

nicklas@fastighetssverige.se