

Allmännyttans bidrag till en socialt hållbar utveckling

Delstudie till framtidsprogrammet Allmännyttan mot år 2030

Juni 2016

Allmännyttan mot år 2030

De allmännyttiga bostadsföretagen äger idag drygt 800 000 bostäder och är sedan många år en viktig del av det svenska välfärdssamhället. Men omvärlden – såväl nationellt som internationellt – och bostadsmarknaden förändras. SABO ska därför i dialog med medlemsföretagen utarbeta ett framtidsprogram som tar sikte på år 2030. Syftet med programmet är att diskutera nyttan med allmännyttan liksom dess roll och uppgifter i ett långsiktigt perspektiv.

Programmet ska vara en inspirationskälla för medlemsföretagens strategiska arbete när det gäller att utveckla företaget och boendet utifrån de lokala förutsättningarna samt utgöra ett stöd i dialogen med ägaren. Programmet blir också ett stöd för SABOs strategiska planering, prioriteringar och ställningstaganden.

Som ett led i programarbetet har SABO låtit göra sex delstudier som diskuterar allmännyttans bidrag till tillväxt och välfärd, boende med livskvalitet, ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbar utveckling samt framtidens boende. Varje delstudie har letts av en verkställande direktör i ett av SABOs medlemsföretag.

SABO har också gjort en uppföljning av effekterna av den nya Allbolagen och ändringarna i hyreslagen som trädde i kraft 2011. Därutöver har Tyréns på SABOs uppdrag gjort en nulägesbeskrivning av de omvärldsfaktorer som påverkar bostadsbranschen mest och en framtidsinriktad analys av hur dessa faktorer kan komma att utvecklas och påverka allmännyttan i framtiden.

Dessa rapporter kan laddas hem som PDF-filer från webbplatsen sabo.se:

- Allmännyttans bidrag till tillväxt och välfärd
- Allmännyttans bidrag till boende med livskvalitet
- Allmännyttans bidrag till ekonomiskt hållbar utveckling
- Allmännyttans bidrag till socialt hållbar utveckling
- Allmännyttans bidrag till ekologiskt hållbar utveckling
- Allmännyttans bidrag till framtidens boende
- Uppföljning av Allbolagen och ändringar i hyreslagen
- Omvärldsanalys - bostadsmarknaden

Arbetet med ett nytt framtidsprogram – Allmännyttan mot år 2030 – avslutas på SABOs kongress i april 2017.

SABO välkomnar synpunkter på allmännyttans roll och uppgifter i ett långsiktigt perspektiv. Skicka dina synpunkter till framtidsprogrammet@sabo.se

Förord

Att försöka beskriva begreppet social hållbarhet är nog en av de svåraste uppgifterna man kan ge sig på. När man sedan på allvar börjar förstå innebörden av begreppet och vikten av att vi med gemensamma krafter måste arbeta för social hållbarhet och att frågeställningen egentligen överskuggar allt annat vi försöker arbeta för, blir det inte särskilt mycket enklare.

Att gå från den stora flora av definitioner som finns kring social hållbarhet, till konkreta idéer och förslag om hur allmännyttan på ett positivt sätt kan bidra till utvecklingen, är ett uppdrag som omöjligen kan lösas på den korta tid som denna studie har haft till sitt förflutande.

Att vi inte har alla lösningar på dessa stora och komplexa frågeställningar betyder dock inte att vi saknar uppslag och idéer som förhoppningsvis kan bidra till inspiration för de allmännyttiga bostadsföretagen i sin strategiska planering när det gäller att utveckla sina företag och boendet lokalt. Resultatet som redovisas kan förhoppningsvis även utgöra ett stöd i dialogen med kommunerna och bidra till en bättre samhällsplanering.

Vår rapport kretsar egentligen kring tre huvudteman:

1. Bostadsmiljöer och stadsutveckling
2. Medskapande och social inkludering
3. Socialt hållbar utveckling i samspel med ekonomisk och ekologisk utveckling

Den stora övergripande frågan för att leva upp till ett socialt hållbart samhälle är egentligen väldigt grundläggande, nämligen att vi behöver fler bostäder. Alla människor måste ha någonstans att bo. Bostaden är den allra viktigaste välfärdskomponenten och utgör ett av de grundläggande behoven. Oavsett globalisering, en allt mer rörlig befolkning och all teknisk utveckling så kvarstår människors behov av tak över huvudet och ett eget hem. För att fungera i samhället och vara en del av samhället behöver man ett arbete och för att kunna få och ha ett arbete behöver man ha någonstans att bo, en fast punkt i livet. Bostaden är avgörande för vår livskvalitet och en grundläggande rättighet även i framtiden.

Jag tror inte att lösningen för att bygga bort bostadsbristen är att snabbt bygga ett stort antal enkla och kvalitativt dåliga bostäder i fel lägen. För att inte få mer segregation grundad på socioekonomiska, etniska eller demografiska förhållanden måste vi istället bygga kvalitetsbostäder som lockar alla grupper i samhället. Den enda aktör som kan ta på sig ledarrollen i att bygga bort bostadsbristen i Sverige, och därför måste ta det till sin stora huvuduppgift fram till 2030, är allmännyttan.



Dan Sandén

VD, Skövdebostäder

Innehåll

Vision för allmännyttan 2030.....	6
Sammanfattning	8
Hem för alla, alla får hem	8
Utveckla den attraktiva och varierande staden.....	8
Se till att människor möts.....	9
Nya sätt	9
Inledning	10
Bakgrund till delstudien	10
Metod	11
Avgränsningar	11
Social hållbarhet som begrepp	12
Vad är social hållbarhet?.....	12
Social hållbarhet kopplat till bostäder.....	13
Social hållbarhet i allmännyttan 2030.....	13
Tillbakablick och framtid.....	14
Från barnrikehus till miljonprogram	14
Från överskott av lägenheter till bostadsbrist igen.....	15
Trender och omvärldsfaktorer som påverkar social hållbarhet.....	15
Bostadsföretagens ansvar för en socialt hållbar utveckling	16
Rätten till bostad	18
Socialbostäder i Europa	18
Allmännytta eller socialbostäder i Sverige?.....	19
Olika synsätt.....	19
Några arbetssätt som används idag och som måste fortsätta	21
Vårt förslag – Hem för alla, alla får hem	22
Bostadsmiljöer och stadsutveckling	23
Mindre segregation	24
Stärkt platsidentitet	25
Trygghet är grundläggande för social hållbarhet	26
Vårt förslag – Utveckla den attraktiva och varierade staden.....	27
Medskapande och social inkludering	27
Mer samverkan.....	28

Använd digitaliseringens möjligheter	29
Integration	30
SABOs integrationsstrategi	31
Boinflytande.....	31
Anställning av arbetslösa hyresgäster som verktyg för social hållbarhet	33
Ytterligare exempel på hur bostadsföretag arbetar med integration, boinflytande och sociala hänsyn vid upphandlingar	34
Var går gränserna för ett bostadsföretags ansvar?	38
Vårt förslag – Se till att människor möts	38
Socialt hållbar utveckling i samspel med ekonomisk och ekologisk hållbarhet	40
Nya sätt att agera vid upprustning och renovering.....	40
Nya sätt att mäta social hållbarhet	41
Nya sätt att se på avkastningskrav	43
Nya finansieringsmöjligheter	44
Nya sätt för byggande, förvaltning och upplåtelse.....	45
Vårt förslag – Nya sätt	46
Avslutande reflektioner	47
Svårigheter att förutse utvecklingen.....	47
Möt upp med forskning, uppföljning och opinionsbildning	48
Bilaga: Uppdraget till delstudien om allmännyttans bidrag till socialt hållbar utveckling	49

Vision för allmännyttan 2030

Efter att åter ha tagit på sig uppgiften att bygga ikapp den skenande bostadsbristen med högkvalitativa bostäder som kan efterfrågas av alla grupper, har allmännyttan i Sverige bidragit till att minimera bostadssegregationen. Genom att inte ge avkall på kvalitet och med stark involvering av de boende har stadsdelar utvecklats till inkluderande trivsamma miljöer som inte utesluter någon. Sverige har inte valt vägen med socialbostäder där individer eller grupper av människor kan känna sig utpekade. I Sverige bor låg- medel- och höginkomsttagare i samma trappuppgång. Sverige har ett utvecklat och uppdaterat bidragssystem som riktar sig till individen snarare än byggherrar och entreprenörer. Utanförskapet har minskat för alla grupper tack vare den för Sverige gemensamt satta nollvisionen för hemlöshet.

Allmännyttan har skapat en modell och en ”god sed” för upprustningar och renovering som utgör en garanti för att människor kan lita på att det finns en långsiktighet utifrån alla perspektiven kring social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet och att hyresgästen har en möjlighet att bo kvar i sitt bostadsområde både under och efter renovering.

Staden har byggts samman och byggts ut. De tidigare barriärerna i form av stora leder, anonyma industriområden eller andra avskiljande delar har kompletterats eller ersatts av förtätningsprojekt som bidragit till en blandad attraktiv bebyggelse med gröna kilar. Områdena har på ett smakfullt och inbjudande sätt bundits ihop med bostäder, natur och rekreation. Det är numera lätt att röra sig mellan områdena och det känns inbjudande, tryggt och säkert. Och det finns anledningar att röra sig från ett område till ett annat eftersom det är något annat spännande och inbjudande som finns där. Stadsdelarna i såväl större städer som på mindre orter har fått en bra blandning när det gäller upplåtelseformer, gestaltning och uttryck.

Allmännyttan har hittat en modell som också fångar upp perspektiven från barn, ungdomar och andra som idag saknar forum eller sammanhang att framföra sina behov och åsikter. Allmännyttan är en stabil, seriös och långsiktig aktör som människorna i staden litar på och känner förtroende för.

Allmännyttan har aktivt bidragit till omfattande kontinuerliga samverkansformer och samverkansprojekt med många aktörer verksamma i och omkring stadsdelarna. Kommunen har givetvis en mycket stor del i samarbetena men allmännyttan är drivande och tar många initiativ. Strukturerat och målmedvetet har man tillsammans arbetat för att ha lika hög kvalitet i alla stadsdelar. Alla områden i staden är därför nu på olika sätt attraktiva vilka gör att det saknas incitament för människor att flytta till andra stadsdelar och blandade miljöer kvarstår.

Allmännyttan har förstått att blandad bebyggelse inte är det enda sättet att minska segregationen. Fysiska åtgärder och välskötta bostadsområden betyder inte per automatik att man får mindre segregation och mer integration. Det är i mötena människor emellan som man överbygger olikheter och ökar förståelsen. Det är människorna som avgör, inte husen. Därför har man skapat mötesplatser överallt där många människor har anledning

att passera. Trygga, säkra och tillgängliga mötesplatser för alla som stärker den sociala hållbarheten. En förädling av miljöerna runt kollektivtrafikens punkter gör att exempelvis busshållplatsen har blivit en stor mötesplats. Andra mötesplatser kan vara en scen, ett gym, ett torg, ett konstverk, en solvägg, ett café, ett växthus, en köksträdgård eller en grillplats.

Allmännyttan har varit med och utvecklat de digitala mötesplatserna och möjliggör för de boende att mötas i helt nya miljöer. Fritt wifi i bostadsområdena gör att alla har en möjlighet att delta och digitaliseringens möjligheter utnyttjas maximalt.

I och mellan bostadsområdena har tidigare underutnyttjade gator och miljöer omvandlats till livfulla, offentliga rum. Allmännyttan har på eget och andras initiativ sökt samarbete med lokala personer, grupper, föreningar, skolor eller andra för att driva och underhålla dessa offentliga rum. Ibland stängs trafiken av på vissa gator och loppmarknader, utställningar, uppträdanden eller annat arrangemang gör att gatan fylls av människor. En dag i månaden är det barnens marknad och vintertid skapas möjligheter för samvaro och sociala kontakter genom snölekplatser, skridsko-is, skidtävlingar, pulkarace m.m.

Allmännyttan har lyckats med konststycket att löpande hitta olika finansieringsformer och stöd för investeringar. Numera finns mängder av riskkapitalbolag som vill satsa i CSR-relaterade investeringar genom Allmännyttan. Företag, organisationer, försäkringsbolag och banker slåss om att bli förknippade med allmännyttan och att investeringarna ger en tydlig socialt hållbar avkastning. Allmännyttan har genom ett pragmatiskt angreppssätt och ordentligt motiverade kalkyler utan större svårigheter kunnat motivera sitt stora sociala och ekologiska engagemang även ur ett ekonomiskt perspektiv.

Även nya former av upplåtelser och byggande blir alltmer framgångsrika. Kooperativa lösningar har fått ett uppsving och bidrar till ett direkt inflytande och låga kostnader för de boende. Ägarlägenheter finns insprängda i beståndet och modellen för andelsägande har fått en stor spridning. På flera ställen har hyresgästerna fått möjlighet att bli aktieägare i det allmännyttiga bolaget. Byggemenskaper har år 2030 blivit ett etablerat sätt för människor att gå samman och få ett avgörande inflytande på utformningen och tillkomsten av byggprojekt.

Sverige utgör sedan lång tid tillbaka ett föredöme och är ett föregångsland när det gäller bostadspolitik och en socialt hållbar utveckling. 2030 ringer begreppet allmännyttan positivt hos alla. De boende känner en stolthet av att bo hos allmännyttan eftersom allmännyttan står för kvalitet, trygghet och hög service.

Sammanfattning

Arbetet med denna delrapport om socialt hållbar utveckling ur ett boendeperspektiv har lett fram till bilden av hur vi vill att det ska se ut i ett framtidsperspektiv, men vi visar samtidigt på flera olika strategier och aktiviteter som de allmännyttiga bostadsföretagen kan implementera i sina verksamheter för att bidra till en ökad social hållbarhet.

En entydig definition vad social hållbarhet kan vara utifrån ett boendeperspektiv är svårt att hitta, men det kretsar kring platsidentitet (bostadsområdet/platsen ger en känsla av trygghet och säkerhet, det som känns hemma), deltagande (möjlighet till inflytande i sitt boende och bostadsområde) och social inkludering (kontakter, nätverk och stöd). Vi har i rapporten valt att samla våra resonemang för allmännyttan under tre huvudteman:

- Bostadsmiljöer och stadsutveckling
- Medskapande och social inkludering
- Socialt hållbar utveckling i samspel med ekonomisk och ekologisk utveckling

Hem för alla, alla får hem

Rätten till bostad är en social och mänsklig rättighet, men med den brist på bostäder som i dag råder ställs många människor utanför. I dagens läge handlar det inte bara om människor i socialt utsatta situationer, såsom personer med missbruk eller psykisk ohälsa, utan även nyanlända och personer som inte har andra svårigheter än en svag ekonomi. Sverige är ett av de länder som är sämst på att sysselsätta utlandsfödda på arbetsmarknaden. Samtidigt är vi i stort behov av fler arbetsföra om vi ska klara framtidens demografiska och försörjningspolitiska utmaningar. För att underlätta integrationen behövs åtgärder på både bostads- och arbetsmarknadsområdet. Allmännyttan kan genom sin mångåriga erfarenhet av integrationsskapande insatser och öppenhet för nya åtgärder bidra till att skapa förutsättningar för en lyckad integration.

Det finns ett samband mellan att kommuner som har en stor allmännytta samtidigt har mindre segregation. En slutsats vi drar är att det är en social skyddsfaktor att ha ett stort allmännyttigt bestånd. Vi ser också att riskerna för ökad segregation är större om vi ansluter oss till vägen som resten av Europa valt med socialbostäder. Att utveckla allmännyttan och den offentligt ägda hyresrätten tror vi därför är vägen att gå i Sverige.

Utveckla den attraktiva och varierande staden

Den absolut viktigaste frågan för en socialt hållbar utveckling är att bygga fler bostäder rent numerärt och på ett sätt som gör det ekonomiskt möjligt för den enskilde att efterfråga, d.v.s. bostäder för alla. Och allmännyttan har en avgörande betydelse för detta. Vi behöver även renovera på ett sätt som ger god livskvalitet och skäliga hyror.

Vi tar ofta initiativ till områdesförnyelse i bostadsområden där vi äger bostäder, men vi kan också ta på oss en vidare roll genom att samordna berörda aktörer och vara drivande i stadsdelsförnyelsen. Samverkan räknas ofta som en framgångsfaktor i förändringsarbete

och är en viktig faktor för social hållbarhet. Det handlar om samverkan med såväl de boende som med andra aktörer och intressenter. Allmännyttan kan i samverkan med andra påverka såväl utbudet av nya bostäder och bostäders kvalitet som boinflytande och ett områdes trygghet och säkerhet.

För att samtidigt bidra till socialt hållbar stadsutveckling måste utvecklingen omfatta områdesförnyelse, för att göra enskilda bostadsområden mer attraktiva, och övergripande åtgärder i syfte att skapa en fungerande helhet och binda samman olika delar av staden. Det behövs en kombination av fysiska och sociala åtgärder. Man bör sträva efter att alla stadsdelar ska vara lika attraktiva. Attraktiviteten får vi i form av blandade upplåtelseformer och att varje stadsdel tillåts få sin egen identitet för att det i staden ska finnas något för alla. Vi tror att allmännyttan kan utveckla formerna för byggande, förvaltning och upplåtelse för att möta detta.

Se till att människor möts

Alla behöver känna att de finns i ett sammanhang och uppleva sig som del i samhället man bor i. Det är när människor möts och i den sociala interaktionen som riktig integration börjar. Det finns ett ökat behov av mötesplatser utanför hemmet, både inom- och utomhus. Allmännyttan kan skapa förutsättningar för allt detta på olika sätt, exempelvis genom fysiska och digitala mötesplatser. Att utveckla olika och nya former för delaktighet och medskapande är en viktig uppgift för allmännyttan där vi behöver hitta former för att lyssna på presumtiva hyresgäster och på de grupper som idag inte kommer till tals i lika stor utsträckning som andra.

Nya sätt

Megatrender som globalisering och urbanisering och olika omvärldsfaktorer behöver vi förhålla oss till när vi blickar in i framtiden. Kommunen kan genom ägardirektiv använda sitt allmännyttiga bostadsbolag för att främja en socialt hållbar stadsutveckling, men allmännyttan måste balansera mellan den sociala nyttan och att drivas enligt affärsmässiga principer. Vi måste se social hållbarhet som förutsättningar för ekonomisk tillväxt. Och vi tror att det finns ett stort spelrum att utöka den sociala nyttan, att det behövs nya sätt se på avkastningskraven som gynnar detta och nya sätt att mäta social hållbarhet på samt nya finansieringsmöjligheter. Vi måste hitta metoder att beräkna sociala värden översatt i ekonomiska termer på kort och lång sikt. Även om det inte direkt kommer bostadsbolaget till godo utan kanske istället till ägaren i ett längre perspektiv.

Ett sätt att hantera framtida risker och att försöka förutse vad som väntar framöver är att fortsätta forska på området. Det finns också ett behov av att utveckla metoder för att mer systematiskt kunna analysera och beakta sociala konsekvenser i planeringen och för att värdera dem i förhållande till ekonomiska och miljömässiga effekter.

Inledning

Bakgrund till delstudien

SABOs kongress 2015 beslutade att SABO i dialog med medlemsföretagen till kongressen 2017 ska utarbeta ett nytt framtidsprogram som tar sikte på år 2030. Mot bakgrund av förändringar i omvärlden, såväl nationellt som internationellt, och på bostadsmarknaden är syftet att diskutera nyttan med allmännyttan liksom dess roll och uppgifter i ett långsiktigt perspektiv. Programmet ska vara en inspirationskälla för medlemsföretagens strategiska planering när det gäller att utveckla företaget och boendet utifrån de lokala förutsättningarna samt utgöra ett stöd i dialogen med ägaren. Som ett första led i arbetet med framtidsprogrammet genomförs en omvärldsanalys och sju delstudier. Här presenteras delstudie fyra om socialt hållbar utveckling.

Uppgiften är att göra en nulägesbeskrivning av situationen inom området och att utifrån en framtidsinriktad analys av de möjligheter, hot, styrkor, och svagheter som finns diskutera hur allmännyttan kan bidra till en socialt hållbar utveckling på olika nivåer – i samhället som helhet, i kommunen, i bostadsområdet och för den enskilde hyresgästen – samt vilka interna och externa förutsättningar som krävs för att medlemsföretagen ska lyckas med detta.

SABO har i sitt uppdrag pekat ut ett antal frågeställningar vilka vi direkt eller indirekt behandlar i delstudien.

- Vad är social hållbarhet i ett boendeperspektiv?
- Allmännytta eller socialbostäder?
- Från hemlös till eget kontrakt
- Samverkan och delaktighet i bostadsområdet
- Mindre segregation
- Mer integration
- Upprustning och renovering
- Förutsättningar för att fortsätta utveckla den offentligt ägda hyresrätten
- Social hänsyn vid upphandling
- Boinflytande
- Socialt hållbar utveckling kontra ekonomisk och ekologiskt hållbar utveckling

Dan Sandén, VD på Skövdebostäder, har varit ansvarig för delstudien och Susanna Wahlberg, chef för boende och juridik på SABO, har fungerat som expert. Lina Eklund Svensson, marknadschef på Skövdebostäder, har också ingått i arbetsgruppen.

Metod

I arbetet med denna delstudie har vi samlat in och läst en stor mängd litteratur inom området i form av böcker, rapporter, utredningar, forskningsresultat, artiklar, information på webbsidor m.m. Vi har också samlat på oss goda exempel och deltagit i seminarier och hearings i anslutning till de aktuella ämnena.

I arbetet med att ta fram underlaget har vi anordnat två workshops med föreläsningar och deltagande från bl.a. Hans Abrahamsson, freds- och utvecklingsforskare vid Göteborgs universitet, Anders Nordstrand, VD Mimer, Martin Lindvall, samhällspolitisk chef Fastighetsägarna, Per-Ove Mattsson, Farsta stadsdelsförvaltning, Göran Carlsson och Jacob Hellström, Länsstyrelsen Västra Götaland, Helene Bogren, Boverket, Marie Harding, partneransvarig ungdomar.se, Marie Linder förbundsordförande Hyresgästföreningen, Dan Gaversjö och Anna Heide från SABOs integrationsprojekt samt boendeexperter från SABOs enhet Boende och Juridik.

En extern utredare, Carin Magnusson på Capire, har bistått med fördjupning kring begreppet social hållbarhet och gett oss en internationell utblick. SABOs tidigare VD Bengt-Owe Birgersson har, liksom SABOs nuvarande VD Kurt Eliasson, bidragit med tankar och synpunkter kring allmännyttans möjligheter att påverka den sociala hållbarheten.

Vi gör inte anspråk på att vara heltäckande i de exempel och referenser som ges. Det finns väldigt många goda exempel bland SABO-företagen som inte nämns i detta underlag och flera än de som exemplifieras arbetar på sätt som vi beskriver.

Avgränsningar

Den absolut viktigaste frågan för en socialt hållbar utveckling är att bygga fler bostäder rent numerärt och på ett sätt som gör det ekonomiskt möjligt för den enskilde att efterfråga, d.v.s. bostäder för alla. I denna rapport går vi inte in i de tekniska frågorna kring byggandet. Vi går inte heller närmare in på äldres boende då delstudien om framtidens boende har specifika frågeställningar kring detta. Finansieringsmetoder eller olika effekter av hyressättningssystem kopplat till denna delstudie är inte heller något vi analyserar djupare. Det treåriga utvecklingsarbetet med projektet för att åstadkomma en hållbar integrationsstrategi, och som har till syfte att öka samarbetet mellan olika aktörer och myndigheter för att underlätta mottagande och integration av nyanlända, är i sin kartläggningsfas. Projektet fortsätter med sitt genomförandearbete under hösten 2016 och vi föregriper därför inte detta arbete i denna delstudie.

Social hållbarhet som begrepp

Social hållbarhet är ofta den dimension i den hållbara utvecklingen som upplevs som svårast att beskriva och det finns inte heller någon exakt definition av begreppet. Den sociala hållbarheten fokuserar på människor och mjuka värden som demokrati, rättvisa, mänskliga rättigheter och livsstilar.

Vad är social hållbarhet?

"En hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov" – så definierades hållbarhet i Brundtlandrapporten 1987. Det finns tre dimensioner av begreppet hållbar utveckling: ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet som gemensamt och ömsesidigt stödjer varandra för att skapa en långsiktig och hållbar samhällsutveckling. Det är egentligen först under 2000-talet som social hållbarhet som begrepp har vuxit sig starkt. Det omfattar en stor arsenal av definitioner.

Folkhälsomyndigheten beskriver att social hållbarhet har en avgörande betydelse för det demokratiska samhället och är helt nödvändig ur ett samhällsekonomiskt perspektiv. Ett socialt hållbart samhälle är resilient, men samtidigt förändringsbenäget och ett samhälle där människor lever ett gott liv med god hälsa, utan orättfärdiga skillnader. Det är ett samhälle med hög tolerans där människors lika värde står i centrum, vilket kräver att människor känner tillit och förtroende till varandra och är delaktiga i samhällsutvecklingen¹.

Demokrati	Delaktighet och inflytande	Jämställdhet mellan könen
Utbildning	Tillgång till fri information	Hälsa och livskvalitet
Bostäder	Möjlighet att utöva sin kultur	Religions- och yttrandefrihet

Folkhälsomyndigheten pekar ut nio faktorer som ingår i social hållbarhet, varav bostäder är en.

¹ <http://www.folkhalsomyndigheten.se/motesplats-social-hallbarhet/social-hallbarhet/>

Social hållbarhet kopplat till bostäder

En viktig påverkansfaktor på social hållbarhet är stadsdelsutveckling. Boverket pekar på fem återkommande teman när det gäller socialt hållbar stadsutveckling²:

- Betydelsen av helhetssyn: att kombinera fysiska och sociala åtgärder.
- Variation som mål: i funktioner, boendeformer och gestaltning.
- Skapa samband: att länka samman olika delar av staden.
- Betydelsen av identitet: både i betydelsen identifieringen med "sitt bostadsområde" och områdets utåtriktade identitet i staden eller landet.
- Vikten av inflytande och samverkan: att områdesförnyelse ska utgå från dem som bor i området och genomföras i samverkan mellan berörda aktörer.

En sparsmakad idé, inspirerad av Elander och Gustavsson³ om vad social hållbarhet i allmännyttan är utifrån ett individperspektiv kan sammanfattas i platsidentitet (bostadsområdet/platsen ger en känsla av trygghet och säkerhet, det som känns hemma), deltagande (möjlighet till inflytande i sitt boende och bostadsområde) och social inkludering (kontakter, nätverk och stöd).

Social hållbarhet i allmännyttan 2030

En entydig definition är svårt att hitta. Vi har i rapporten valt att samla våra resonemang för allmännyttan under tre huvudteman:

- **Bostadsmiljöer och stadsutveckling**
- **Medskapande och social inkludering**
- **Socialt hållbar utveckling i samspel med ekonomisk och ekologisk utveckling**

Perspektiven vandrar mellan individen/hyresgästen (t.ex. boinflytande), bostadsföretaget (t.ex. sociala krav vid upphandling eller sociala aktiviteter), staden (t.ex. stadsutveckling) och samhället i övrigt (t.ex. en ny gemensam bostadspolitik).

² Boverket: Socialt hållbar stadsutveckling – en kunskapsöversikt, 2012

³ Elander och Gustavsson: Social hållbarhet inte bara sustainababble, 2013

Tillbakablick och framtid

Från barnrikehus till miljonprogram

I spåren av trångboddhet i de snabbt växande svenska städerna fattade riksdagen 1935 beslut om den s.k. Barnrikehussatsningen, efter förslag i ett delbetänkande från den Bostadssociala utredningen⁴. Barnrikehusen var den första statliga åtgärden för att generellt förbättra bostadssituationen för dem som bodde dåligt. Husen riktade sig till barnrika familjer som uppfyllde normen på trångboddhet, d.v.s. mer än två personer per rum inklusive kök, och som inte hade det ekonomiskt gott ställt. 30 procent av alla barn under 15 år var vid den tiden trångbodda enligt normen. Satsningen innehöll fördelaktiga statliga lån till den som uppförde husen och ett särskilt bostadsbidrag till de familjer som fick möjlighet att flytta in. Många kommuner bildade de första allmännyttiga bostadsföretagen 1935-1945 för att bygga och förvalta barnrikehusen. Eftersom kommunernas medverkan i barnrikehusen fungerade väl fick kommunerna senare huvudansvaret för stadsplanering och bostadsbyggande. De kommunala bostadsföretagen utmärktes redan från början av att de enligt kommunallagen var hänvisade till att driva verksamheten utan vinstintresse.

Barnrikehusen löste trångboddheten men riskerade att skapa en social och ekonomisk segregation med stigmatisering som följd vilket politikerna ville undvika. Samtidigt var behovet av nya bostäder fortsatt stort efter krigsåren. I Sverige byggde de kommunala bostadsbolagen nu hus med god kvalitet som skulle uppskattas av alla, även medelklassen – Folkhemmets bostäder. Detta skilde sig från det krigsdrabbade Europa där man istället snabbt byggde upp områden som i synnerhet hushåll med begränsade ekonomiska resurser blev hänvisade till. Detta var en stor och grundläggande politisk förändring och del i ett brett välfärdsprogram som innebar en hög och jämn produktion och ökad levnadsstandard.

Under 1950-talet och början av 1960-talet var bostadsbristen stor och den generella bostadsstandarden låg. Baserat på Bostadsbyggnadsutredningens slutbetänkande Höjd bostadsstandard (SOU 1965:32) beslöt riksdagen att lån skulle beviljas till 100 000 bostäder varje år mellan 1965 och 1974 – det så kallade miljonprogrammet. Man räknade med att boendetätheten skulle minska från 2 personer per boendeenhet till 0,5 fram till 1975. Kommunerna skulle erbjudas ekonomiskt fördelaktiga villkor om de byggde storskaligt eftersom kostnaden per enhet då kunde sänkas. Storskaligheten bidrog även till att allmännyttan blev landets dominerande ägare och förvaltare av flerbostadshus. Under byggperioden formulerade regeringen en övergripande målsättning: "Hela befolkningen skall beredas sunda, rymliga, välplanerade och ändamålsenligt utrustade bostäder av god kvalitet till skälig kostnad." En tredjedel av bostadsproduktionen under miljonprogramstiden utgjordes av höghusområden, en tredjedel av låga flerbostadsområden och en tredjedel var småhus.

⁴ Statlig kommitté 1933-1947 vars syfte var att kartlägga landets bostadsförhållanden och utarbeta riktlinjer för bostadspolitik

Från att ha haft bostadsbrist förändrades situationen i mitten av 1970-talet till ett överskott. Dåtidens politik innebar förutom statligt stöd till hyresrätter också obegränsade räntesubventioner till egnahem och bostadsrätter. Detta ledde till att många i medelklassen valde bort hyresrätter i miljonprogramsområdena och vi fick problem med tomma lägenheter. Obalansen ledde till att hushåll med en svag socioekonomisk ställning blev kvar när medelklassen valde andra områden.

Storleken och skalan på de nybyggda bostadsområdena med flerbostadshus har i många fall dessutom haft negativ påverkan på trivsel och den fysiska utformningen har inte uppmuntrat personlig närhet människor emellan, även om kvaliteten på själva bostäderna är god. Miljonprogrammet blev för stort framförallt på mindre orter i landet som samtidigt på allvar började förlora befolkning. Vissa områden placerades en bit utanför staden och är än idag inte sammanbyggda med andra stadsdelar. Flera misstag som gjordes under tiden för miljonprogrammet har bidragit till den segregation vi idag upplever.

Från överskott av lägenheter till bostadsbrist igen

Det kraftiga byggandet under miljonprogrammet avstannade helt när bostadsbristen övergick i ett överskott. I slutet på 1980-talet tilltog byggandet igen för att sedan från början på 1990-talet fram tills idag legat på en konstant nivå. Det låga bostadsbyggandet under ett antal år tillsammans med den dramatiskt ökande befolkningstillväxten gör att vi idag har en exceptionell situation med mycket stor bostadsbrist. När vi nu står i en situation där vi på nytt måste bygga i hög takt – enligt Boverket behövs över 700 000 nya bostäder fram till 2025 – är det viktigt att vi tittar i backspeglarna och undviker de misstag vi tidigare gjort. Samtidigt behöver vi se framåt och försöka bedöma vilka krav som ställs och vilka behov som efterfrågas framöver. Det vi bygger nu måste vara hållbart ur flera perspektiv – fysiskt, kvalitetsmässigt, ekonomiskt, ekologiskt och socialt – i princip fram till nästa århundrade.

Trender och omvärldsfaktorer som påverkar social hållbarhet

För närvarande är globaliserings- och urbaniseringsprocesserna starka och innefattar enorma flyktingströmmar och annan rörlighet över jordklotet. I Sverige pågår en snabb urbanisering parallellt med avfolkning från mindre städer, tätorter och landsbygden. Stockholm är för närvarande Europas snabbast växande huvudstad. Det mångkulturella Sverige är en pusselbit i den mångkulturella världen. Andra trender är teknikutvecklingen, ett växande gap mellan högutbildade och lågutbildade, individualistiska värderingar som ersatt kollektiva värderingar, människor i utanförskap, växande skillnader mellan rika och fattiga. Allt detta måste allmännyttan förhålla sig till i sin framskrivning till 2030.

Tyréns genomförde för SABOs räkning en omvärldsanalys av bostadsmarknaden, som presenterades i en rapport i februari 2016⁵. Syftet var att göra en nulägesbeskrivning av

⁵ Rapport Omvärldsanalys – bostadsmarknaden, Tyréns 2016-02-01

de omvärldsfaktorer som har väsentlig påverkan på bostadsbranschen i allmänhet och hyresbostäder i synnerhet, samt ge en framtidsinriktad analys av hur dessa faktorer kan komma att utvecklas och påverka allmännyttan fram till år 2030.

De omvärldsfaktorer som omfattas av analysen är befolkning, folkhälsa, värderingar, arbete och fritid, infrastruktur och resande samt bebyggelse. Olika trender har sedan valts ut och studerats för att se hur dessa påverkar omvärldsfaktorerna. Alla megatrender som presenteras i Tyréns rapport påverkar den framtida utvecklingen men de trender som kanske har störst bäring på den sociala hållbarheten är globalisering, urbanisering, hållbar utveckling, digitalisering och individualism.

Just nu det råder bostadsbrist i landets inflyttningsregioner och samtidigt har allmännyttiga bostadsföretag i kommuner med vikande bostadsefterfrågan finansieringsproblem. En av de största demografiska utmaningarna är den åldrande befolkningen, men vi måste också ta hänsyn till att allt fler unga ska ta sig in på bostadsmarknaden. Segregationsmönster efter upplåtelseformer och mellan olika områden i kommunerna är ett faktum och ekonomiskt svaga hushåll har begränsade möjligheter att kunna efterfråga bostäder.

Den sammanfattning som Tyréns gör är att framtidens bostäder och bostadsområden i ännu större utsträckning bör vara socialt ansvarstagande, medvetna och anpassningsbara.

- *Socialt ansvarstagande* handlar om att ta stor hänsyn till olika människors behov
- Ett *medvetet* boende innebär en allmännytta med hög trovärdighet och stort fokus på hållbarhet
- Ett *anpassningsbart* boende ska innebära en anpassning till individuella behov

Tyréns menar att allmännyttan i framtiden kan anta rollen som möjliggörare. Fokus ska inriktas på att bedriva verksamhet inom det egna fältet, men också att verka för samarbete och utbyte av tjänster mellan de boende och andra aktörer i samhället, såväl offentliga som privata. Allmännyttan kan skapa mötesplatser för att öka integration samt möjliggöra sociala och fysiska aktiviteter som främjar hälsa.

Bostadsföretagens ansvar för en socialt hållbar utveckling

Allmännyttan kan alltså anta rollen som möjliggörare. Men vad har vi egentligen för ansvar? För att kunna diskutera allmännyttan och dess roll i framtiden är det viktigt att identifiera hur behoven kommer att se ut. Samtidigt måste vi hålla i minnet allmännyttans betydelse för hur vårt land ser ut idag och vad vi vill försöka hålla kvar vid. Allmännyttan med ”en god bostad för alla” har varit en stor del av efterkrigstidens välfärdsbygge som skulle främja utjämning och integration mellan olika klasser och grupper i samhället. Idén byggde på att ett jämställt boende möjliggör ett solidariskt samhälle i vardagen. Det är rimligt att anta att bostadsmodellen med en stor andel statsfinansierade kommunala bostäder måste ha bidragit till de omfattande klassresorna och den ökade välfärden fram till 1990-talet. Det som sedan hände var ett ideologiskt skifte som förändrade villkoren för

allmännyttan och vilket ledde fram till att den statliga bostadspolitiken marknadsanpassades till viss del⁶. År 2011 trädde lagen (2010: 879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (Allbolagen) i kraft. Den slår fast att de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen ska agera i ett allmännyttigt syfte och i enlighet med affärsmässiga principer. De allmännyttiga bostadsföretagen är samtidigt kommunernas viktigaste verktyg för att klara sitt bostadsförsörjningsansvar. Kommunerna ska planera för att alla i kommunen får möjlighet att leva i goda bostäder⁷.

Att vi ska ta ansvar och spelar en stor roll för social hållbarhet är givet eftersom vi står för en stor del av bostadsmarknaden, drygt 800 000 lägenheter. Ungefär var sjunde invånare bor i allmännyttan.

Kommunen kan genom ägardirektiv använda sitt allmännyttiga bostadsbolag för att främja en socialt hållbar stadsutveckling, men allmännyttan måste balansera mellan den sociala nyttan och att drivas enligt affärsmässiga principer. I SABOs forskningsprojekt Nyttan med Allmännyttan resoneras om de kommunala bostadsföretagens samhällsnytta. Bland annat hänvisas till att det i lagen och dess förarbeten tydligt står att ett allmännyttigt bostadsföretag ska främja den lokala bostadsförsörjningen och att man ska tillgodose olika gruppers bostadsbehov samt att eventuella överskott kan användas ”till åtgärder som främjar integration och social sammanhållning”. Dessa insatser ska givetvis redovisas och motiveras men knappast bara utifrån ett strikt företagsekonomiskt perspektiv⁸.

”I relationen samhällsansvar – affärsmässighet finns ett stort handlingsutrymme för allmännyttan.”

Från Nyttan med allmännyttan, 2015

Bostadsföretagets insatser, för att till exempel främja en socialt hållbar utveckling av ett resurssvagt bostadsområde, bottnar i de flesta fall i en övertygelse om att satsningarna är långsiktigt lönsamma även ur ett företagsekonomiskt perspektiv. Att inte genomföra insatserna skulle i längden bli ännu dyrare. Om det blir attraktivare att bo i bostadsområdet, genom att det förnyas och blir mer mångsidigt, så bidrar det till att öka fastighetsvärdena.

Kommunerna kan alltså genom sina ägardirektiv till bostadsföretagen exempelvis påverka möjligheterna för resurssvaga att komma in på bostadsmarknaden och behålla en bostad. Även andra områden kan behandlas i ägardirektiven, t.ex. bostadsföretagets roll för bostadsförsörjningen, allmännytta kontra affärsmässighet, social hållbarhet, hyresgästers inflytande, byggande och renovering, nyanlända och andra särskilda grupper, uthyrningspolicy och samverkan med socialtjänsten⁹. I dessa frågor kan allmännyttan ta ett stort ansvar.

⁶ Tapio Salonen red: Nyttan med allmännyttan, 2015

⁷ Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

⁸ Tapio Salonen red: Nyttan med allmännyttan, 2015

⁹ Länsstyrelserna: Ägardirektiv till allmän nytta – kommunernas styrning av bostadsaktiebolagen, 2015

Rätten till bostad

Rätten till bostad är stadgad i såväl FN:s konvention om mänskliga rättigheter som i svensk grundlag, men med den brist på bostäder som idag råder ställs många människor utanför. I dagens läge handlar det inte bara om människor i socialt utsatta situationer, såsom personer med missbruk eller psykisk ohälsa, utan även nyanlända och personer som inte har andra svårigheter än en svag ekonomi. Flera av dem som söker socialtjänstens hjälp skulle aldrig behöva det om de hade haft en egen bostad och om bostadsmarknaden hade varit i balans. Eftersom orsakerna till hemlöshet finns på olika nivåer behöver även arbetet med att motverka hemlöshet bedrivas på olika sätt. Samarbete och samverkan är sannolikt grunden för ett framgångsrikt arbetssätt även år 2030.

Det grundläggande samhällsansvar som de allmännyttiga bostadsbolagen kan sägas ha haft hela tiden är att erbjuda alla – oavsett inkomst, ursprung, ålder eller hushållstyp – ett bra och tryggt boende till rimlig kostnad. En del i den här delstudien är att göra en internationell utblick och pröva om de ursprungliga idéerna om allmännyttan i Sverige håller än idag.

Socialbostäder i Europa

De flesta europeiska länder har en allmännyttig eller socialt inriktad bostadssektor. I många länder beskrivs det sistnämnda med den engelska termen ”social housing”, med statligt eller kommunalt stöd till förmån för utsatta grupper i behov av bostad. Stora bestånd av socialt inriktade bostäder finns bland annat i Storbritannien, Nederländerna, Frankrike, Tyskland och Österrike. Formerna för dessa boenden varierar dock både vad gäller ägandet, vilka som får tillträde till bostäderna och hur hyrorna sätts. Det finns skillnader mellan länderna som bland annat beror på tradition och ideologi. På engelska används ofta den bredare benämningen ”affordable housing” som samlingsnamn för att beskriva socialt och kooperativt boende liknande allmännyttan i Sverige.¹⁰

I en nyligen utkommen rapport från EU dras följande slutsatser¹¹:

- Det är fler människor som är utan ett hem idag än för sex år sedan.
- Det finns inte tillräckligt många ”affordable homes” tillgängliga i de flesta europeiska länder för att möta en uppgående efterfrågan.
- Väntelistorna blir längre och längre i länder som exempelvis Italien, Storbritannien, Frankrike och Irland.
- Hyresmarknaden är dyr och bostadsägande är inte ett alternativ då kostnaderna ökat.

EUs konkurrenslagstiftning har hittills haft ett stort inflytande på bostadsmarknaden. Lagstiftningen innebär att varken stat eller kommun får ge ekonomiskt stöd till bostadsföretag eller andra verksamheter där man riskerar snedvriden konkurrens. Det går att be kom-

¹⁰ http://www.sabo.se/aktuellt/EU/eu/Sidor/allm_europa.aspx

¹¹ EU: The state of housing in the EU 2015

missionen om att få göra undantag om man har väldigt goda skäl. Dock finns det generella undantag som varje land själv kan besluta om, bland annat gäller det service av allmänt ekonomiskt intresse (SGEI – Services of General Economic Interest) dit socialt subventionerade bostäder hör. Det innebär att stöd till alla former av Social Housing faller in under detta. Sverige, Tjeckien och Lettland har som enda länder i Europa inte använt dessa undantag för någon del av bostadsmarknaden.

Social housing kan stödjas på statlig, regional eller kommunal nivå. Stödet kan handla om allt från lånegarantier till direkt ekonomiskt stöd. Stödet ges till byggherrar, hyresvärdar och hyresgäster separat eller i kombination. Det kan röra betydande belopp men också om mer passiva åtaganden. Olika självständiga fonder har kommit att betyda alltmer.

Social housing i Europa har fyra utmärkande drag:

- Det är genom lagar och regler undantaget från den kommersiella bostadsmarknaden.
- Det får ett offentligt finansiellt stöd.
- Det ägs av icke vinstdrivande företag.
- Det är en samhällelig insats riktad mot resurssvaga grupper och ett kategoriböende¹².

På uppdrag av SABO har konsultföretaget PwC gjort en analys av några länders system för subventionerat boende och konsekvensanalys av friare hyresprissättning. PwC konstaterar att andra länder i Europa inte har löst bostadsbristen med social housing eller med marknadshyror¹³.

Allmännytta eller socialbostäder i Sverige?

I Sverige har vi byggt bostäder med genomgående god kvalitet så att också de med svag ekonomisk och social ställning erbjuds en kvalitet som alla finner attraktiv. De som inte har möjlighet att betala hyra har under vissa förutsättningar kunnat få bostadsbidrag eller kommunalt bostadstillägg (äldre). Höga byggkostnader, som medför höga hyror, i kombination med att nivån på bostadsbidraget inte har höjts i takt med hyrorna samt bristen på bostäder rent generellt har gjort att många människor med svag ekonomi idag står utanför bostadsmarknaden eller hankar sig fram genom olika temporära lösningar. Diskussionen om att bygga bostäder så att de med låga inkomster har råd har därför tagit fart och olika alternativ lyfts fram i debatten.

Olika synsätt

Det finns både de som varnar för att social housing ökar segregation, men också de som hävdar motsatsen. Några menar att social housing pekar ut en grupp människor med låga inkomster. Att man skapar ett boende där det inte finns incitament att ta sig ur en situation med låg inkomst för att man då riskerar att bli av med sin bostad. Andra menar man att genom att bygga in social housing blandat med andra upplåtelseformer snarare skapar integration.

¹² Törnquist och Olsson: Ett socialt blandat boende i Göteborg – en kunskapsöversikt, 2012

¹³ PwC: Vad skulle marknadshyror kosta Sverige?

Frihamnen i Göteborg

Ett aktuellt konkret exempel på en variant av social housing är det försök som man gör i Frihamnen i Göteborg. Målet är som exempel nybyggda treor med en månadshyra under 6 000 kronor. Lägenheter med pressade hyror ska vävas in i det nya området, och bidra till en social mix. I Frihamnen blir det marknadens aktörer som får hitta modeller för att spränga in billiga hyresrätter. Det är övriga hyresgäster som finansierar de billigare lägenheterna och det handlar inte om en offentligt finansierad modell. Intresset för att bygga är stort - marken är central och attraktiv – och här ser många byggare en möjlighet att kompensera låga hyresintäkter med intäkter från ett lukrativt bostadsrättsbyggande. Satsningen är kontroversiell i branschen. Samtidigt är den ett tydligt tecken i tiden.

”Affordable housing”

Det är många i debatten, bl.a. forskare som Håkan Forsell (urbanhistoria vid Stockholms universitet) och Anna Granath Hansson (bygg- och fastighetsekonomi vid KTH) som menar att vi bör prata om ”affordable housing” istället för social housing, eftersom de menar att social housing leder tanken fel. Det är ingen som eftersträvar stigmatiserade bostadsområden eller huskroppar med enbart fattiga. Nej lägenheterna bör ligga insprängda i övrigt bestånd. Ett sätt att uppnå detta är att dels subventionera byggherrar och/eller hyresvärdar så att de upplåter en viss andel lägenheter till personer under en viss inkomstnivå. Ett annat är att stötta den enskilde hyresgästen med bostadsbidrag om han eller hon inte har råd med hyran. En tredje variant är en kombination. Allt enligt Europeisk modell¹⁴.

”Låt lotten avgöra”

Hans Lind, professor i fastighetsekonomi, konstaterar att det dröjer länge innan vi har byggt i kapp. Till dess räcker det inte med att bygga för dem med högre inkomster och skapa flyttkedjor eftersom det krävs ett väldigt stort byggande för att flyttkedjorna ska märkas i andra delen av bostadsmarknaden. Hans recept är bl.a. att låta lotten avgöra tilldelning av lägenheter ibland eftersom de som mest behöver lägenheterna kanske inte alltid har den längsta kötiden. Detta har exempelvis tillämpats av Lunds kommuns fastighets AB (LKF) vid ett nybyggt område. Han menar också att man måste bygga med lägre standard i oattraktiva lägen för att inte personer med höga inkomster ska tycka att det är attraktivt att efterfråga dessa lägenheter. Han ifrågasätter också dagens standard i lägenheterna med exempelvis kaklade badrum och parkettgolv, som han menar fördyrar bostäderna och gör dem för attraktiva¹⁵.

Ge avkall på kvalitets- och hållbarhetskrav

Göran Cars, professor på skolan för arkitektur och samhällsbyggnad menar att om man exempelvis vill prioritera att bygga billigt så att låginkomsttagare ska ha råd att bo måste man vara beredd att ge avkall på andra kvalitets- och hållbarhetskrav¹⁶.

¹⁴ Uttalat vid HSBs seminarium Vad anser forskarna om social housing? 2016-04-05

¹⁵ Hans Lind: Åtkomliga bostäder, 2016

¹⁶ Uttalat vid IVA seminarium Framtidens samhällsbyggnad – så skapas attraktiva livsmiljöer, 2015-11-28

”En ny social bostadspolitik”

Tidigare bostadsministern Stefan Attefall konstaterar i rapporten En ny social bostadspolitik att en väl fungerande bostadsmarknad måste innehålla en rimlig nyproduktionstakt, god rörlighet och ett utbud som passar alla plånböcker. Bristen på bostäder gör att människor med små ekonomiska möjligheter har svårt att lösa boendesituationen. I takt med att miljonprogramsområdena renoveras blir också de billiga lägenheterna allt färre. Han förordar ett antal åtgärder för att det ska byggas mer, men också insatser för att människor med lägre inkomster ska få bostäder. Hans linje är att insatserna bör rikta sig till hushållen, inte byggbolagen. Det handlar om bostadsbidrag, statliga hyresgarantier, stöd till eget ägande (bosparande och startlån) och att se över inkomstkraven som bostadsföretagen har som uthyrningskriterium. Stefan Attefall menar att ett införande med system för socialbostäder här i Sverige skulle kosta mycket genom statsfinansiella utgifter och att bostadsföretagen då skulle fokusera på att få bidrag istället för affärsmässighet¹⁷.

Några arbetssätt som används idag och som måste fortsätta

Allmännyttan gör redan mycket idag för att eftersträva en bostad för alla och det finns många exempel som man bör utvärdera och utveckla.

Vräkningsförebyggande åtgärder

Ett vräkningsförebyggande arbete är viktigt. Det innebär att förebygga såväl faktiska vräkningar som uppsägningar av hyresavtal. För att detta ska bli framgångsrikt behöver samarbete etableras mellan bostadsföretaget, socialtjänsten och Kronofogdemyndigheten. Att ha rutiner för att tidigt ta kontakt med hyresgästen för att erbjuda råd och stöd är också angeläget. Ett förebyggande arbete i t.ex. gymnasieskolor och på SFI med information om vikten av att betala sin hyra är verkningsfullt, liksom hembesök hos hushåll som är i riskzonen att avhyllas.

Kommunala kontrakt

Att få hyra en lägenhet i andra hand av kommunen är för många en väg in på bostadsmarknaden. För en del är det t.o.m. enda möjligheten att få tak över huvudet. Dessa kommunala kontrakt är ett bra redskap för den målgrupp som har svårigheter att komma in på bostadsmarknaden. Det är däremot viktigt att kontrakten kan övergå till hyresgästen efter viss tid om han eller hon sköter sig, så att tiden inte slentrianmässigt löper på. Det är viktigt även för trivseln i huset att inte vissa lägenheter blir så kallade genomgångslägenheter.

Bostad först

Ett antal kommuner arbetar efter modellen Bostad först. Den bygger på idén att den som saknar bostad behöver en sådan först för att kunna ta itu med övriga problem. Bostaden hyrs ut på samma villkor som till andra, men personen erbjuds ett nära knutet stöd från

¹⁷ Stefan Attefall: En ny social bostadspolitik, 2016

socialtjänsten för att klara av sitt boende och arbeta med exempelvis sitt missbruk. Modellen kommer ursprungligen från USA (Housing first) och har använts med goda resultat även i Tyskland och Frankrike. De utvärderingar som gjorts i Sverige pekar också på en hög andel som lyckas behålla sin bostad och förbättra sin livssituation, men det förutsätter ett starkt individstöd.

Kommunala hyresgarantier

Det finns några olika sätt för en kommun att stötta hushåll som har svårt att komma in på bostadsmarknaden på grund av ekonomisk svaghet. Kommunala hyresgarantier är ett slags borgensåtagande från kommunens sida. Garantierna innebär att kommunen under två år går i borgen för hyresgästen och betalar hyran i maximalt sex månader ifall personen blir vräkt. För varje hyresgaranti kan kommunen få 5000 kronor i statligt stöd. Stödet kan ges till personer som har egen inkomst men skulder eller har försörjningsstöd.

Rapporten Bostad för alla

I rapporten Bostad för alla, som arbetats fram gemensamt mellan SABO, Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och SKL, finns ytterligare exempel på hur man kan arbeta med bostadssociala frågor som en väg in på bostadsmarknaden för de personer som står utanför. Fem viktiga slutsatser dras i rapporten: Bostadsförsörjningen är en kommunledningsfråga, samordning och samverkan är A och O, en kontaktväg in till kommunen är en framgångsfaktor, det behövs fler bostäder samt samordning och ökat statligt ansvar. De flesta exempel bygger på samverkan mellan hyresvärdar och kommunerna¹⁸.

Vägledning för ansvarsfull uthyrning

SABO har gett ut en vägledning kring bl.a. uthyrningskriterier som fokuserar på den ordinarie uthyrningsverksamheten, samarbetet med kommunen och motarbetandet av den svarta bostadsmarknaden. Vägledningen beskriver vägen till ett hyreskontrakt och vad man behöver tänka på i sin uthyrningspolicy¹⁹. Allmännyttan måste sänka trösklarna till att kunna hyra en bostad. Att godkänna flera typer av inkomster och sänka kraven på inkomstnivåer är en väg att gå.

Vårt förslag – Hem för alla, alla får hem

Att underlätta möjligen att få ett hyreskontrakt är nödvändigt men inte tillräckligt. Allmännyttan både kan och vill ta ansvar för den sociala hållbarheten. Det är inte socialbostäder som är modellen utan en fortsatt inriktning där bostäder byggs för alla. Och vi måste bygga mycket och börja nu.

Många företag inom allmännyttan både vill och kan bygga mer. Men det är inte socialt hållbart att bygga snabbt och med dålig kvalitet. Allmännyttan måste hålla fast vid att bygga attraktivt med kvalitet. Det är viktigt att komma ihåg att dagens nyproducerade hus ska kunna användas i närmare 100 år. Vi måste ta vara på de erfarenheter vi har från

¹⁸ SABO: Bostad för alla – Vem tar ansvar för att alla får en bostad? 2014

¹⁹ SABO: Ansvarsfull uthyrning av bostäder, 2015

historien när allmännyttan byggde så att alla grupper accepterade bostäderna, vilket gjorde att också de med svag ekonomisk och social ställning erbjöds en kvalitet som alla fann attraktiv. Vi ser att riskerna för ökad segregation är större om vi ansluter oss till vägen som resten av Europa valt med socialbostäder. Vi måste utveckla Hem för alla och där kan allmännyttan vara drivande.

”Det är folkhemmets bostäder från 1950-talet och de tankar som då styrde den tidens SABO-företag som måste bli vägledande.”²⁰

Att utveckla allmännyttan och den offentligt ägda hyresrätten tror vi därför är vägen att gå i Sverige. Men det kommer krävas en del på såväl nationell som lokal nivå för att kunna hantera situationen. Det handlar nationellt om en ny gemensam bostadspolitik som är långsiktig och går över blockgränserna och som innebär att vi har en gemensam målbild. Kommunerna och de allmännyttiga företagen måste få ett tydligt uppdrag att bygga bort bostadsbristen utan att göra avkall på kvalitet eller tillgänglighet för att alla grupper ska efterfråga deras bostäder. Istället för att rikta statliga stöd till byggherrar och entreprenörer bör ett individuellt stöd i form av höjda och breddade bostadsbidrag riktas till de hushåll som har begränsade resurser. Det behövs också statliga garantier och andra stimuleringsåtgärder – morot och piska.

På lokal nivå måste allmännyttan fortsätta att arbeta långsiktigt och fokusera på de grundläggande behoven kring bostäder. Kommunen kan genom sina ägardirektiv ge ett större ansvar till kommunala bostadsbolag för just social hållbarhet. Bostadsföretagen spelar en viktig roll för att förebygga sociala problem och vända utvecklingen med segregation. Direktiven kan därför innehålla konkretiseringar kring att motverka diskriminering och segregation samt att skapa tillgänglighet, jämställdhet, integration och trygghet. Barnens perspektiv är viktigt att få med också²¹.

Bostadsmiljöer och stadsutveckling

Att bygga är alltså den enskilt viktigaste frågan. Och allmännyttan har en avgörande betydelse för detta. För att samtidigt bidra till socialt hållbar stadsutveckling måste utvecklingen omfatta såväl områdesförnyelse, för att göra enskilda bostadsområden mer attraktiva, som planeringsåtgärder i syfte att skapa en fungerande helhet och binda samman olika delar av staden²². Det behövs en kombination av fysiska och sociala åtgärder. Man bör sträva efter att alla stadsdelar ska vara lika attraktiva. Det är en viktig aspekt för att undvika segregationsdrivande flyttmönster.

²⁰ PM: Allmännyttan 2030 – några synpunkter på frågan om social hållbarhet, Bengt-Owe Birgersson, tidigare VD på SABO, 2016

²¹ Länsstyrelserna: Ägardirektiv till allmän nytta – kommunernas styrning av bostadsaktiebolagen, 2015

²² Boverket: Socialt hållbar stadsutveckling – en kunskapsöversikt, 2012 och Helsingborgshem: Sveriges attraktivaste stadsdelar, 2013

Ur ett socialt hållbarhetsperspektiv är det viktigt att hela staden håller jämn kvalitet, att alla bostadsområden är attraktiva. Allmännyttan har en viktig del i att detta möjliggörs i planeringen.

Genom att bygga nytt skapar vi också flyttkedjor och därmed tillgängliggörs olika former av boenden med olika hyresnivåer. De nödvändiga nybyggnationerna behöver göras i lägen med god försörjning av kollektiva transporter. En utbyggd infrastruktur och digitaliseringsutvecklingen öppnar också möjligheter att samverka mer regionalt. Det blir enklare att bo på ett ställe och arbeta på ett annat.

Ett attraktivt stadsliv behöver en viss täthet för att fungera. Genom att förtäta så skapas ett bättre utnyttjande av infrastruktur (kollektivtrafik, gator, avlopp, vatten, el, förskolor m.m.). Vidare förbättras underlaget för handel och annan närservice, med minskat bilberoende som följd. Förtätning gynnar socialt liv, möten och dynamik. Dessutom bidrar nya hus till ett mer estetiskt varierat gaturum och ett bredare utbud av bostäder och andra lokaler. Att knyta ihop områden och bygga bort barriärer som förhindrar att man rör sig mellan olika platser, t.ex. trafikleder, buskage, bristande skyltning, dålig belysning och ödsliga ytor, är andra åtgärder som dessutom minskar segregation.

Variation i boendeformer är en viktig aspekt i syfte att öka attraktiviteten i stadsdelarna. I enskilda områden med enbart hyreslägenheter anses det angeläget att öka mångfalden, stabiliteten och statusen med hjälp av bostadsrätter och villor. I områden med bara villor och bostadsrätter behövs hyreslägenheter. Vidare är variation i standard och arkitektur av stor betydelse när stadsdelar och städer ska bli intressanta och dynamiska.

En annan del handlar om vilken uthyrningspolicy man har i bostadsföretaget, om vilka kriterier som ska uppfyllas för att få ett lägenhetskontrakt. Här kan man påverka vilka som faktiskt kommer att bo i beståndet.

Mindre segregation

Det finns fler skäl än bostadsbristen till att vi måste bygga mer och varierat. Inte minst för att minska segregationen. Segregation betyder att något delas upp och i detta sammanhang avser vi geografisk åtskillnad mellan olika befolkningsgrupper i en stad.

Den grundläggande faktorn till att motverka segregation anses vara att bygga blandat så att bostadsområdet innehåller boende med olika upplåtelseformer, varierande storlekar samt differentierade hyres-/avgiftsnivåer och kostnader. Detta är ett argument som framhålls ofta och från många håll. Forskningen är dock inte entydig. Det finns forskare som menar att blandning mellan människor inte alls leder till bättre fungerande bostadsområden eller att man i alla fall måste diskutera hur blandningen ska se ut om det ska fungera. Empiriska resultat pekar både på goda och dåliga exempel. Det finns data som pekar i

båda riktningarna, både att människor vill ha sammanhållet boende och en socialt blandad, varierad stad²³.

Segregation förknippas i högre grad med socioekonomiskt svaga flerbostadsområden som tampas med en rad svårigheter som trångboddhet, hög arbetslöshet bland hyresgästerna, låga skolresultat m.m. I dessa områden finns oftast även en hög andel invandrade personer. I en ESO-rapport från februari 2016 om etnisk boendesegregation och arbetsmarknad konstateras att den etniska boendesegregationen visserligen inte har ökat. Men rapporten visar däremot på ett samband mellan bostadssegregation och sannolikheten att ha ett arbete. Det finns också en koppling till arbetsinkomsten – individer bosatta i områden med många utrikes födda har sällan höga inkomster och individer med riktigt höga inkomster har få utrikes födda grannar²⁴.

Boendesegregationen kan ha såväl positiva som negativa konsekvenser. Det ger å ena sidan en känsla av trygghet att bo bland människor som är i ungefär samma situation som en själv. Å andra sidan möts inte människor med olika bakgrund och erfarenheter på ett naturligt sätt i vardagen när de bor åtskilda, vilket innebär ökad risk för intolerans och motsättningar mellan grupper i samhället. Segregationen tenderar dessutom att resultera i att de mest resurssvaga hushållen koncentreras till de minst attraktiva bostadsområdena, där de får en betydligt sämre välfärdsutveckling än invånare i andra delar av staden.

Det är en social skyddsfaktor att ha ett stort allmännyttigt bestånd.

Såväl internationella som svenska erfarenheter visar att städer med en stor allmännyttig sektor uppvisar mindre skarp socioekonomisk segregation, då ett brett spektrum av befolkningen hyr lägenheter i allmännyttan²⁵. Även Tapio Salonen konstaterar i "Nytta med allmännyttan" att det finns ett samband mellan att kommuner som har en stor allmännytta samtidigt har mindre segregation. En slutsats skulle då vara att det är en social skyddsfaktor att ha ett stort allmännyttigt bestånd.

Stärkt platsidentitet

Det krävs strategier för att ändra platsers status. I detta behövs ett flertal samverkande faktorer och aktörer och det gäller att tänka långsiktigt, lokalisera problemet till rätt platser och att arbeta med dialog, relationsbyggande och delaktighet. Det gäller att uppmuntra och sprida en "egen" kollektiv identitet inom området samt att bedriva ett aktivt arbete gentemot media, "ta makten över sin egen berättelse" och ge sin version av hur det är att bo i stadsdelen. Det handlar om att skapa och förstärka platsidentiteten och öka attraktiviteten. Trots att många väljer att flytta ifrån sitt område är det för de flesta bostadsföretag känt att många andra trivs och känner sig hemma. Det finns t.o.m. de som ogärna lämnar sitt område annat än för att uppsöka service som inte finns lokalt. Det råder således starka incitament att försöka skapa förutsättningar för boendekarriärer inom de stadsdelar som

²³ Törnquist och Olsson: Ett socialt blandat boende i Göteborg – en kunskapsöversikt, 2012

²⁴ Expertgruppen för Studier i Offentlig ekonomi (ESO), en kommitté under Finansdepartementet

²⁵ Regionplane- och trafikkontoret, RTK: Planering för minskad boendesegregation, 2007

har en hög utflyttning och där utflyttningen upplevs som ett problem. Det ska inte vara nödvändigt att lämna sin geografiska närmiljö bara för att bostaden behöver bytas.

Tyréns pekar i sin omvärldsanalys på ett ökat behov av mötesplatser utanför hemmet, både inom- och utomhus. Enbart blandad bebyggelse skapar inte automatiskt integration. Det är när människor möts och i den sociala interaktionen som riktig integration börjar. Inom idéhistorisk forskning ges mötesplatser som till exempel torg, marknadshallar, pubar och kaféer stor betydelse för den typ av samtal som både stärker gemenskapen och utvecklar nya idéer. Kreativitetsforskningen konstaterar att bra mötesplatser kan användas för både planerade och oplanerade samtal. Helsingborgshem menar i sin skrift om Sveriges attraktivaste stadsdelar, som bygger på relevanta forskningsresultat, att allt som ger människor en möjlighet att kunna välja mellan att säga hej i farten eller stanna och börja prata är gynnsamt för det sociala livet. Affärer, serveringar, banker, fontäner, lekplatser, stråk, gatukorsningar, bankomater, busshållplatser är exempel på de komponenter som kan användas för att styra flöden till naturliga mötesplatser. Mikromötesplatser som en solig bänk vid porten, återvinningshuset eller odlingslotterna är också av betydelse. Mötesplatser kan även vara lokaler som kan användas för planerade möten, fester och hobbyverksamheter. Viktigt är också att arbeta för att invånarna ska känna en stolthet över platsen där de bor och att en stor del i identitetsbyggandet är att fånga upp historier från de olika stadsdelarna.²⁶

Under projektet Hållbara Hökarängen (Stockholmshem) arbetade man också med platsidentiteten. Målen var att skapa en positiv identitet genom att kombinera fysiska och sociala åtgärder. Man var noga med att behålla stadsdelens karaktär. Bland annat har man sett till att den klassiska skyltningen i centrum lever vidare, genom att skyltarna numera ingår i hyran när man tecknar kontrakt för en lokal i centrum. Förutom skyltarna har man också inrättat en dansbana på torget, en kulturscen, loppisar och odling i bostadsområdet. Projektet innehöll även en fördjupad miljöinsats, där boende tillsammans med verkamma i Hökarängen samverkat för att minska användningen av resurser. Det som engagerar mest är det som gör att folk får mötas, till exempel genom odling och matlagning.

Trygghet är grundläggande för social hållbarhet

Trygghet associeras till allt från ekonomiska möjligheter att bo kvar i sin bostad till en stark social gemenskap. Att känna trygghet är en av de faktorer som de boende värderar högst i undersökningar gällande boendemiljön. Trygghet kan också förknippas med att inte behöva känna sig rädd eller orolig att utsättas för brott. Man ska också kunna gå och cykla utan att känna sig orolig för att bli påkörd. Att planera för trygghet går ut på att skapa så fysiskt inbjudande och fungerande miljöer så att människor gärna rör sig och uppehåller sig där, men också att skapa sociala sammanhang och tillit. Det är angeläget att det är helt, rent och snyggt där man bor. Trygghet är grundläggande för livskvalitet.

En levande boendemiljö där det finns människor i rörelse över större delen av dygnet är en trygghet. Genom att skapa möjliga mötesplatser uppstår fler anledningar för människor

²⁶ Helsingborgshem: Sveriges attraktivaste stadsdelar, 2013

att vistas i det offentliga rummet, vilket bidrar till trygghet. Trygghet handlar även om att förbättra servicen i eftersatta stadsdelar samtidigt som det då skapas nya arbetstillfällen.

Kommunikationer är också en trygghetsfaktor. I utvärderingen av storstadssatsningen 2004 konstaterades att ”Kommunikationer är viktiga för tryggheten, men också för tillgänglighet och integration i vid mening – de innebär kontakt med arbetsplatser, skolor, institutioner, med stadsliv och vänner, även utanför den egna stadsdelen. De är i likhet med förtätning ett sätt att kompensera för brister i den ursprungliga planeringen, där områden och stadsdelar placerades som öar i landskap, ofta vid vägs ände.”

Ett sätt att öka rörelsen och tryggheten är att bygga kombination av bostäder och affärer med kommersiell verksamhet i bottenvåningen, s.k. bokaler. Det finns exempelvis både i Malmö och i Stockholm (Hammarby sjöstad).

Att minska social oro är också viktigt för tryggheten. I Örebro ingår Örebrobostäder (ÖBO) i ett kommunövergripande projekt med kommunen, polisen och ett flertal fastighetsägare. Man förebygger social oro genom samverkan. Varje vecka genomförs möten för upprättande av den samlade lägesbilden, utifrån en checklista, och utifrån denna beslutas om insatser som ska vara trygghetsskapande. Arbetet sker med samma arbetsstruktur även om resurser kan variera beroende av lägesbild. Samordningen är uppbyggd på en tydlig organisation med funktionsansvar året runt. I Örebro har man också arbetat med mikroparker i syfte att öka tryggheten.

Vårt förslag – Utveckla den attraktiva och varierade staden

Som vi konstaterat är det avgörande att bygga. Men inte att bygga vad som helst eller var som helst. För att uppnå social hållbarhet måste vi tänka på att skapa variation i upplåtelseformer och gestaltning, se till att fokusera på trygghet och skapa identitet för områden som gör alla delar av staden attraktiva. Vi måste bygga ihop våra områden med övriga staden och bryta barriärer så att det skapas stråk och flöden för att människor lätt och tryggt ska kunna transportera sig mellan stadens olika delar. Varje område behöver sin historia och upplevas ha god kvalitet. Det måste finnas utrymme för möten och kreativitet, fokus på barn, ungdomar och de ensamma för att skapa en inkluderande känsla. Kort och gott – bostäder för alla situationer och alla livsstilar.

Medskapande och social inkludering

En mycket viktig aspekt av social hållbarhet är människans behov av att känna att de kan påverka sitt liv, känna tillhörighet och sammanhang. Hans Abrahamsson, freds- och utvecklingsforskare vid Göteborgs universitet, understryker att alla vill bli någon och känna sig behövd. Ungdomar som i dag upplever utanförskap har tappat tron på framtiden. De upplever att de har misslyckats och skuldbelägger sig själva, vilket kan komma till uttryck genom vrede och våld (ofta killar) eller psykisk ohälsa (ofta tjejer). För att känna sig behövd behöver man vara delaktig. Hans Abrahamsson talar t.o.m. om vikten av att

vara medskapande, inte bara delaktig. Med det menas att vara del av och ansvarig för en gemensam handling, att kunna påverka vad som ska göras, varför och på vilket sätt det ska göras²⁷.

Integrationen är viktig för människors delaktighet i samhället. Alla behöver känna att de finns i ett sammanhang. För bostadsområdet är det viktigt att de boende känner ansvar och stolthet över sitt område – platsidentitet – vilket man har större förutsättning att göra om man upplever sig som en del av samhället man bor i. Människor som är stolta över sitt sammanhang mår vanligen bättre och blir en tillgång i det fortsatta arbetet med att utveckla platser. Stolta invånare är de bästa marknadsförarna av platsen, vilket gör dem till ambassadörer även för bostadsföretaget.

Vi som bostadsföretag kan skapa förutsättningar för allt detta på olika sätt. Bland annat genom att hyresgäster får påverka sin egen lägenhet och vara delaktiga i områdesutveckling. Vi kan också skapa såväl fysiska som digitala mötesplatser och arbeta för att ge alla möjlighet att delta med hjälp av den digitala utvecklingen och undvika digitalt utanförskap.

De allmännyttiga bostadsföretagen arbetar på olika sätt för att främja integration. Lärhjälp och samarbete med lokala föreningar är exempel på detta. Det börjar även bli mer frekvent att upphandla tjänster med sociala krav. På flera håll arbetar man också med boskolor eftersom behovet av information är stort för nyanlända. Boskolan kan handla om allt från sopsortering och hur det vanligtvis går till i en tvättstuga till vad som gäller vid andrahandsuthyrning.

Vanligt är att man på olika sätt samarbetar med kommunens socialtjänst och att man tillhandahåller praktikplatser i någon form. De allmännyttiga bostadsföretagen skulle kunna utveckla fler ”enkla jobb” i bostadsområdena som bidrar till såväl den sociala som ekologiska hållbarheten.

Mer samverkan

Samverkan räknas ofta som en framgångsfaktor i förändringsarbete och är en viktig faktor för social hållbarhet. Det handlar om samverkan med såväl de boende som med andra aktörer och intressenter, t.ex. kommun, verksamma i området och besökare. Dialogen behöver föras även med eventuella privata fastighetsägare och affärsidkare i området, föreningar, kommunala förvaltningar, Arbetsförmedling, Försäkringskassa m.fl. för att hyresgästerna ska känna bästa stöd och för att bostadsföretagen ska kunna bidra till den sociala hållbarheten genom bland annat stadsdelsutveckling.

²⁷ Uttalat vid SABOs workshop om social hållbarhet 2016-01-26

En modell att utgå ifrån kan vara s.k. Cultural Planning – en arbetsmodell där man utgår från människorna och den kultur som finns på platsen och involverar alla berörda i utvecklingsprojekt²⁸.

Örjan Wikforss, arkitekt och professor vid KTH, menar att en nyckelfaktor för att vi ska kunna bygga både mycket och bra är just samverkan och att få in ett tydligt användarperspektiv, exempelvis via medborgardialoger i planeringen. Vi behöver också bli bättre på att analysera vilka som är användarna och vilka behov de har. Utifrån detta kan vi sedan utveckla en mångfald av boendeformer som svarar mot olika människors behov²⁹.

Det finns all anledning att också föra dialog med presumtiva målgrupper, inte bara med dem som redan bor i beståndet eller vet att de kommer att bo i området. Vi har ofta en föreställning om hur unga, gamla eller nyanlända vill ha det, men deras behov och önskemål kanske ser helt annorlunda ut. Vi vill gärna integrera i våra egna och rådande system, men de allmännyttiga bostadsföretagen behöver hitta former för att vara mer lyhörda inför blivande hyresgäster. Allmännyttan måste utveckla former för att kontinuerligt och rutinmässigt också lyssna på de grupper som idag inte kommer till tals i lika stor utsträckning som andra, t.ex. barn och ungdomar.

Använd digitaliseringens möjligheter

Ett sätt att utveckla möjligheterna till integration, delaktighet och inkludering är att skapa digitala mötesplatser och använda den digitala utvecklingen. Digitaliseringen är en av de starkaste samhällstrenderna. Här kan allmännyttan ta en ledande roll i att utveckla möjligheterna till kommunikation på lika villkor för alla och ge möjlighet till interaktion och minska utanförskapet. Digitaliseringen kan förbättra för många, men det finns samtidigt risk för digitalt utanförskap som behöver uppmärksammas. Alla har i dag inte tillgång till datorer och mobiltelefoner och/eller kan inte utnyttja dessa. Här blir det viktigt för allmännyttan att se till att utvecklingen inte medför att vissa hyresgäster lämnas utanför. Fritt wifi i bostadsområdena kan vara en enkel och grundläggande komponent i arbetet för delaktighet och inkludering.

Allt fler vill också ha möjlighet att arbeta hemifrån, eller i en lokal nära hemmet. År 2030 är förmodligen stora delar av lägenheterna och fastigheterna uppkopplade vilket ger hyresgästerna möjligheter till extern styrning av exempelvis belysning och annan el, men också helt nya möjligheter till kommunikation och dialog. IT-användningen har också lett till förändringar i hur och var människor arbetar. Distansarbete ökar och vi är allt mer uppkopplade. Gränserna mellan arbete och fritid suddas ut. Användningen av internet och dess olika tjänster underlättar att kunna delta i den demokratiska processen och att ta del av digitalsamhällets fördelar. Internethandeln är stor och digitaliseringen kan i glesbygden kompensera för bristande kommersiell servicetillgång. Även mycket av samhälls-

²⁸ Sveriges kommuner och landsting (SKL) Att fånga platsens själ – Handbok om cultural planning 2011.

²⁹ Uttalat i annonstidningen Stadsliv – Plattform för hållbar stadsutveckling

vicen sker över internet. Det gör också att de geografiska avstånden i landet kan överbryggas och möjliggör utveckling även på svagare bostadsmarknader genom att människor inte behöver flytta till större städer.

Även i workshops som anordnats inom ramen för denna delstudie har den digitala utvecklingen stått i fokus i ett framtidsperspektiv, exempelvis att kunna kombinera det fysiska mötet med digitala möjligheter på ett bättre sätt. Att utveckla digitala verktyg för att förenkla delning av t.ex. prylar och tjänster och för att underlätta information och kommunikation är ett annat exempel. Allmännyttan kan även gå före och arbeta mer med kommunikation på flera språk, både skriftligt och visuellt kopplat till digitaliseringen.

Integration

Vi tror att bostäder är en av de viktigaste faktorerna till en lyckad integration. Att ha en egen bostad i en välfungerande boendemiljö ökar möjligheterna att klara av andra delar av livet – arbete, utbildning och fritid. Barns skolgång är också beroende av att man har ett boende. Bostadsbristen har samtidigt ökat trångboddheten och detta försvårar också integrationen. Enligt statistik från SCB är trångboddheten för utrikes födda, i synnerhet utrikes födda utanför Europa, mer än dubbelt så stor som för inrikes födda³⁰.

Utrikes födda från länder i Mellanöstern och Afrika är överrepresenterade bland de som bor i hyresrätt och särskilt inom allmännyttan. Bland de som bor i allmännyttan är knappt 82 procent av de inrikes födda sysselsatta. Bland boende i allmännyttan som är utrikes födda från länder i Europa har knappt 68 procent sysselsättning och bland utrikes födda från länder utanför Europa är siffran strax över 60 procent. För att underlätta integrationen behövs åtgärder på både bostads- och arbetsmarknaden. Till detta kommer utbildningsområdet³¹.

Bilden styrks även av en OECD-rapport som konstaterar att Sverige är ett av de länder som är sämst på att sysselsätta utlandsfödda på arbetsmarknaden³². Samtidigt är vi i stort behov av fler arbetsföra om vi ska klara framtidens demografiska och försörjningspolitiska utmaningar. Om vi inte klarar integrationen för de som kommer till vårt land är risken stor att de blir en del av det försörjningspolitiska problemet.

För att lyckas med integration behövs ett arbete,
för att få ett arbete krävs en bostad.

³⁰ Edling: Förorterna som moder Svea glömde

³¹ ESO: Boende med konsekvens – rapport om etnisk boendesegregation och arbetsmarknad, 2016

³² OECD Indicators of Immigrant Integration 2015

SABOs integrationsstrategi

Parallellt med denna studie pågår ett stort utvecklingsarbete inom SABO med att skapa en hållbar integrationsstrategi vilket kommer att bidra till olika förslag till insatser för att stärka integrationen. Genom kartläggningen från ett 50-tal kommuner och genom samarbete med SKL, Migrationsverket, Boverket m.fl. kommer ett antal goda exempel att lyftas och metoder samt arbetssätt som prövats att redovisas. Det handlar om allt från att skapa nya flyktingboenden i Kombohustappning till att skapa arbetstillfällen hos entreprenörer genom exempelvis sociala klausuler vid upphandling och bereda sommarjobb i bostadsföretagen.

Integrationen är en av nutidens och framtidens absolut största utmaningar, inte minst integrationen av alla nyanlända. Men vi vill inte föregå SABOs utvecklingsarbete och har därför valt att inte fördjupa oss mer i den frågan.

Integration är avgörande för delaktigheten och ansvarstagandet i vår gemensamma välfärd. Allmännyttan har ett samhällsansvar att skapa förutsättningar.

Boinflytande

Enligt den s.k. allbolagen föreskrivs att bostadsbolagen ska erbjuda hyresgästerna boinflytande, men det står inte hur och bostadsbolagen arbetar med detta på olika sätt³³. Enligt den undersökning som forskaren Martin Grander vid Malmö Allmänna Högskola genomförde i samband med forskningsprojektet Nyttan med allmännyttan ägnar sig ca 80 procent av de tillfrågade bolagen åt boinflytande mer specifikt. Boinflytandet är alltså en mycket central del i bostadsföretagens dagliga arbete och handlar om att hyresgästerna på olika sätt ska kunna vara med och påverka den gemensamma boendemiljön både inne och ute. Att skapa en förtroendefull relation med och mellan hyresgästerna är grundläggande.

Boinflytande i området

Hyresgästernas möjlighet till inflytande och delaktighet gynnar såväl de boende som bostadsföretaget. Hyresgästerna får möjlighet att bestämma över standard, service, kvalitet och tjänster i boendet. Delaktigheten bidrar också till att göra bostadsområdet trivsamt, lugnt och tryggt. Bostadsföretaget får bostadsområden där hyresgästerna trivs och som uppfattas som mer attraktiva. Kostnaderna för omflyttning och skadegörelse minskar. Därför måste man arbeta med att förankra saker i dialog med de boende och genom lokalt inflytande³⁴.

Det kan dock vara svårt att få de boende att engagera sig och komma till möten. Att försöka upprätta en mer personlig kontakt med de boende är en alternativ väg att gå. Mer småskaliga möten på gårds- eller trapphusnivå, uppsökande verksamhet eller hembesök

³³ Lag (2010: 879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag; Allbolagen

³⁴ Boverket: Urbant utvecklingsarbete, 2015

hos varje enskild hyresgäst är exempel på detta. Decentraliserad fastighetsförvaltning med lokala områdeskontor, kvartersvärdar eller möteslokaler för de boende är viktiga förutsättningar. Det viktigaste är att göra sig tillgänglig och vara närvarande i bostadsområdet och fånga upp synpunkter och önskemål på informella vägar. På många håll använder man enkäter, intranät och sociala medier som t.ex. Facebook³⁵. Genom utveckling av digitala verktyg och tillgänglig infrastruktur (t.ex. wifi) kan allmännyttiga bostadsföretag ytterligare utveckla boinflytandet.

Ta vara på det vardagsnära samtalet
och de informella mötena med hyresgästerna.

Boinflytande över den egna lägenheten

Erfarenheten visar också att ju närmare frågorna kommer den egna lägenheten, desto större blir engagemanget. Detta beror förmodligen på att det egna boendet är mest relevant att få påverka. Men vi kan också se att trenden neokollektivism gör att man kan tänka sig att vara engagerad i en specifik fråga tillsammans med andra, t.ex. gemensamma odlingsmöjligheter.

Tyréns menar i sin omvärldsanalys att efterfrågan ökar på personliga, skräddarsydda och estetiskt tilltalande bostäder. Bostäderna och bostadsområdena ska ha stark identitet. Samtidigt finns det många som väljer hyresrätten som boendeform för att inte själv behöva ta ansvar för sin omgivning och sitt underhåll. Här ligger en utmaning för de allmännyttiga bostadsföretagen att erbjuda ett brett spektrum av påverkansmöjligheter för de som vill och samtidigt presentera lösningar som passar de som inte önskar inflytande och ansvar. En hypotes att tänka utifrån är att ju mer en hyresgäst känner att den kan vara med att påverka desto nöjdare blir den, vilket borde stimulera bostadsföretagen att uppmana hyresgäster till att nyttja sin möjlighet till inflytande. Inflytande kan betraktas som ett slags kundvård.

Det finns människor som verkligen vill påverka sitt boende från grunden av estetiska, ekonomiska och sociala skäl. Som exempel kan nämnas moderna kollektivhus, kombinerade bostads- och verksamhetslägenheter, flyttbara bostadsmoduler, brukarmedverkan i arkitektprocessen, små egendesignade flerfamiljshus, friare formspråk, hemmabyggda ytermiljöer eller ”rålägenheter” där innerväggar, kök och badrum ordnas av hyresgästen. Ibland görs försök med storleksvariation som baseras på flexibla tekniska system, med en neutral yta emellan två lägenheter som kan utnyttjas på olika sätt utifrån varierade behov. Ett socialt hållbart byggande skulle kunna innebära att människor i större utsträckning fick vara med och planera och sköta bostadsområdet. Bostadsföretagen behöver även vara mer flexibla i hur hyreskontrakten utformas för att möta användning av ytor som inte är traditionella lägenhetsytor, t.ex. förråd med fönster, uthyrningsrum och nya vardagsrum att mötas i.

³⁵ Boverket: Boinflytande i praktiken, 2010

Anställning av arbetslösa hyresgäster som verktyg för social hållbarhet

Insatser som främjar integration och social sammanhållning kan bidra till socialt hållbar utveckling. Åtgärder som syftar till att göra ”med” istället ”för” de boende. Att anställa arbetslösa hyresgäster minskar utanförskapet. Genom att ha en konkret uppgift och finnas i ett sammanhang skapar det stolthet över sin egen insats och för bostadsområdet. Förutom avlönat och meriterande arbete skapar sådana insatser social samvaro, ökad självkänsla och kollektiv identitet. Erfarenheter från bl.a. Telge Hovsjö och Örebrobostäder (ÖBO) visar att skadegörelse i området har minskat vilket leder till minskade förvaltningskostnader och därmed också högre avkastning samt på sikt ökade fastighetsvärden.

Sociala krav vid upphandlingar som möjlighet

Genom att inkludera sociala krav i upphandlingar kan företag bidra till att de personer som arbetar med att utföra tjänsterna har sunda arbetsvillkor och en sund arbetsmiljö. Sociala krav vid upphandling kan även syfta till att bland annat främja sysselsättning, lika rättigheter och möjligheter, social integration, tillgänglighet samt en rättvis handel. I praktiken ser kraven och villkoren som kategoriseras som ”sociala hänsyn” olika ut från upphandlande instans till instans och många modeller testas. Ett vanligt sätt för bostadsföretagen att utöva social hänsyn i detta sammanhang är att använda sociala krav i sin upphandling av entreprenörer som ska genomföra upprustning och andra underhållsåtgärder. Kraven kan gå ut på att entreprenören ska anställa eller ordna praktikplatser i viss omfattning till arbetslösa hyresgäster i området.

Anställ själv eller via kommunen som alternativ väg

En annan väg att gå är att själv anställa hyresgästerna istället för att via upphandlingar låta entreprenörerna göra det. Ytterligare en väg har prövats av Tunabyggen i Borlänge. Där har man uppnått goda resultat och många personer har fått anställning hos Tunabyggens entreprenörer via s.k. instegsjobb som är en tvåårig projektform. Kommunen står som arbetsgivare och bostadsföretaget erbjuder boskola. Efter ett tag erbjuds de hyresgäster som klarar boskolan också arbete eller praktik via bostadsföretagets olika entreprenörer.

Vad vill vi uppnå med sociala krav vid upphandling?

Upphandlingsprocessen är komplicerad och innebär en kedja av aktiviteter, från att göra kravspecifikationer som sedan ska värderas i de anbud som kommer in, till att följa upp om kraven efterlevs av entreprenörerna. En berättigad fråga att ställa sig är vad vi är ute efter när vi exempelvis ställer krav på att entreprenören ska anställa hyresgäster i bostadsföretaget. Är syftet att ge dem som arbetar skäliga arbetsvillkor, visa ett socialt ansvarstagande eller att sysselsätta hyresgäster? Det mesta pekar på att syftet är att anställa arbetslösa hyresgäster för att det visar sig ha effekter på den sociala hållbarheten. Frågan är om sociala krav vid upphandling är det mest effektiva sättet? Varför inte anställa direkt i bostadsföretaget eller ta en direkt dialog med entreprenören för att påverka denne att anställa?

Oavsett vilken väg man väljer finns för- och nackdelar. Med upphandlingsvägen följer mycket formalia och kan dessutom medföra att entreprenörer avstår från att lämna anbud för att man har svårt att se att det kan få ekonomisk bärighet eller att det påverkar LAS-reglerna. Under alla omständigheter behöver konsekvenserna värderas. Med direktkontakter och direktanställningar är beslutsvägarna kortare och man förfogar själv över utvecklingen. Det kan dock medföra ett eget ekonomiskt risktagande som man frånskriver sig vid upphandling.

Många bostadsföretag har inte skötsel och underhåll i egen regi i dag. Entreprenörerna blir då en hävstång in till praktik och arbete för hyresgäster som är arbetslösa. Det finns all anledning att ytterligare pröva sociala krav i upphandlingar eftersom det inte har tillämpats så länge, men det är angeläget att följa upp hur det fungerar. Det troliga är att sociala krav vid upphandling är väl etablerat år 2030.

Ytterligare exempel på hur bostadsföretag arbetar med integration, boinflytande och sociala hänsyn vid upphandlingar

Det finns en flora av mer eller mindre etablerade metoder för att fånga upp synpunkter och idéer och engagera de boende i processen: gårdsråd, arbetsgrupper, trapphusmöten, film, Open Space-övningar, fokusgrupper, testgrupper, drop-in möten där besökare blir intervjuade, sociala medier samt trygghetsvandringar och gåturer. Det finns många goda exempel från bostadsföretagen som inte nämns här, utan tanken är bara att peka på några sätt som används i dag.

Lärande Lab i Hammarkullen

Hyresgästerna ska vara medaktörer i en process och det ska handla om gemensamt lärande där alla har något att lära från andra. I projektet Lärande Lab i Hammarkullen har man bl.a. arbetat med trapphusintervjuer och workshops³⁶.

Görhan-modellen i MKB

I Malmö har MKB utarbetat en modell som skapar delaktighet i den dagliga förvaltningen. I en handbok beskrivs konkret med exempel hur det dagliga arbetet skapar ringar på vattnet för ökad dialog och kundnöjdhet. De åtta stegen är: var nyfiken och ha örat mot marken, tänk till och formulera en första idé, gå ut och träffa kunderna för att engagera dem, presentera den gemensamma idén för alla berörda, förverkliga idén tillsammans med så många som möjligt, beröm kundernas engagemang, kom ihåg den så viktiga uppföljningen och ta er tid till reflektion och utveckling.

Hållbara Hökarängen

I projektet Hållbara Hökarängen har betydelsen av att vara närvarande – i detta fall t.ex. genom ett lokalt kontor – framhållits som en framgångsfaktor för delaktigheten och även

³⁶ Lärande Lab Hammarkullen: Medskapande Renovering är ett forskningsprojekt som pågår 2014–2018. Projektet är en del av Nationell stark transdisciplinär forskningsmiljö för helhetssyn på hållbar renovering (Sustainable Integrated Renovation -SIRen)

de informella synpunkterna kan fångas upp genom detta. Delaktighet skapar ansvarstagande. (se även 7.2)

Mimers läxhjälp

Bristen på integration leder till att allt fler unga inte klarar skolan och därmed hamnar utanför samhället. För att motverka detta samarbetar Mimer i Västerås med Stiftelsen Läxhjälp. Det är kvalificerade, och arvoderade, studenter från Mälardalens högskola som hjälper ungdomarna med läxorna med mål att höja betyget. Hela 80-90 procent av läxhjälpens elever brukar nå gymnasiebehörighet.

Fotbollskollo för hyresgäster i Skövdebostäder

Sponsring ska för Skövdebostäder vara ett strategiskt verktyg för att skapa trivsel och trygghet i bostadsområdena och med en tydlig koppling till mervärden för hyresgästerna som gynnar hälsa, sociala och kulturella liv, främjar till integration och därmed bidrar till ökat kvarboende och attraherar nya hyresgäster. Ett exempel som bidrar till social hållbarhet är samarbetet med en av de lokala fotbollsklubbarna och en fritidsgård i stadsdelen Ryd som tillsammans arrangerar fotbollskollo på sommaren främst för barn och ungdomar som vanligtvis inte idrottar. De får spela fotboll och testa andra idrotter under en vecka på sommarlovet.

Hyresbostäder i Norrköpings Portalen

I Norrköping tog Hyresbostäder 2011 initiativ till en verksamhet som heter Portalen, som drivs i samverkan med bl.a. kommunen, Arbetsförmedlingen och Migrationsverket. I verksamheten utgår man ifrån vad individen kan göra och skapar kontakt med andra myndigheter och organisationer, bedriver svenskundervisning, coachar och länkar till arbete eller utbildning. Mer än 200 av de som kommit till Portalen har nu arbete, är i praktik eller studerar. Verksamheten bygger på fyra grundstenar: närhet, enkelhet, nätverk och övertygelsen om att människor vill kunna försörja sig själva.

Konst som metod för inflytande hos ÖBO

Örebrobostäder (ÖBO) använder sig av konst som metod för boinflytande på flera sätt. Ett sätt är att visualisera vad som kommer fram i en dialogprocess, eller att skapa en unik identitet i en miljö med hjälp av konst, design eller miljögestaltningar. Eller genom kreativa workshops, där syftet är att engagera hyresgäster i en specifik fråga. Det kan vara allt från trygghetsfrågor i en stadsdel till hur det skapas attraktiva gårdsmiljöer. I en kreativ workshop går det till exempel att bygga enkla modeller av hur en framtida gård skulle kunna se ut.

Demokratiprojekt Skövdebostäder

Tillsammans med Högskolan i Skövde, Skövde kommun och Rydskolan genomförde Skövdebostäder 2014 ett demokrati- och mångfaldsprojekt i stadsdelen Södra Ryd. Projektidén var att genom barnens önskemål om förändringar också nå föräldrarna och skapa nya kommunikationsvägar och mötesplatser för att förbättra kontakten med och mellan de boende. Det fanns flera syften med projektet där ett övergripande sådant var att bidra till ett positivt och engagerat samhällsmedlemskap, boendesamverkan och ökad sysselsättning bland de boende. Projektet har också fungerat som ett samhällsutvecklande föredöme och en modell avseende samverkan mellan kommun, skola, bostadsföretag och högskola. Projektet resulterade konkret i flera goda resultat. Förutom en ny utegård kunde man också se att hyresgästerna blev mer nöjda med sitt område. Målet om att skapa ett ökat engagemang och sysselsättning uppnåddes också. Det blev en ökad boendesamverkan och sysselsättning på gården då de boende hjälpte till och även genomförde upprustningen av gården. Skövdebostäder kunde också konstatera en något förändrad demokratisyn hos de barn som deltagit i projektet.

Stadsodling

Stadsodling är en trend som sprider sig och som man ser mer av i städerna. Att odla egen mat kan vara ett nöje men är också ett bra sätt att ha kontroll på det som äts utifrån ett ekologiskt hållbarhetsperspektiv. Det är också lätt att skapa intresse bland hyresgästerna. Förutom att gemensamma odlingar på gården kan göra gården vackrare och trevligare skapas också en naturlig mötesplats för människor. Allmännyttan kan ta en ledande roll i att finna praktiska lösningar för att kunna odla grönsaker, kryddor och bär i stadsmiljö.

Andelsägande hos Botkyrkabyggen

En intressant tanke kring boinflytande är den om möjligheten att införa delägarskap i hyresrätten. Det är i sammanhanget av intresse att följa exempelvis andelsägande i Botkyrkabyggen. Där kombineras i en och samma fastighet ägande med hyresrätter. Befintliga hyresgäster har erbjudits att köpa en andel i fastigheten och genom avtal få dispositionsrätt till lägenheten. Totalt har 43 hyresgäster köpt andelar i två fastigheter och man planerar att ombilda ytterligare ett 20-tal lägenheter. Det kan också vara ett sätt att skapa ekonomiska möjligheter att upprusta och nyproducera med rimliga hyror.

Sociala klausuler – ÖBO

I Örebro använde sig ÖBO av sociala klausuler när man upphandlade inför upprustning av stadsdelen Vivalla, i ett fyraårigt projekt. I förfrågningsunderlaget fick entreprenören presentera en plan för att ta emot arbetslösa/praktikanter samt svara på hur många som kunde sysselsättas i projektet. Vid utvärdering viktades arbetsmarknadsinsatsningen till 15 procent. Alla leverantörer/underentreprenörer skulle ha minst en praktikant. Praktikanterna kallas boendebyggare. Kraven för att få delta är att man är arbetslös, att man är bosatt i Vivalla och frivilligt anmäld. Inget krav på erfarenhet från byggbranschen har ställts. Redan efter två år har målet om att 50 långtidsarbetslösa ska få sysselsättning uppnåtts, varav 10 har fått direkt anställning i bolag kopplade till projektet. ÖBO har nu satt

mål om sociala hänsyn vid upphandling även vid andra byggtreprenader och tjänsteupphandlingar.

Modell för arbetet med social upphandling hos Göteborgs stad

Göteborgs stad har tagit fram en modell för arbetet med social hänsyn i upphandling. Man tänker att den sociala hållbarheten och kompetensförsörjningen i staden stärks genom att personer som står långt ifrån arbetsmarknaden kan anställas.

Gårdsten i Göteborg

I stadsdelen Gårdsten i Göteborg används upphandling med sociala krav som en av de centrala ingredienserna i arbetet med att förändra bostadsområdet till att bli tryggare och mer attraktivt. En särskild avdelning inom Gårdstensbostäder förmedlar arbeten till arbetslösa hyresgäster i Gårdsten och man arbetar även för att små företag ska kunna vara med och konkurrera om de offentliga kontrakten.

Var går gränserna för ett bostadsföretags ansvar?

Bostadsföretagen kan i samverkan med andra påverka såväl utbudet av nya bostäder och bostäders kvalitet som boinflytande och ett områdes trygghet och säkerhet. Många bostadsföretag bedriver idag förmedling av arbete och praktikplatser samt läxhjälp, något som kanske i första hand borde vara ett myndighetsansvar. En annan vanlig insats är att på olika sätt stötta lokala föreningar, t.ex. genom att sponsra idrottsklubbar.

Incitamentet för bostadsföretaget är både det samhällsnyttiga och det affärsmässiga: genom att bidra till den sociala hållbarheten i bostadsområdet (ökad trygghet, mindre skadegörelse, skapa identitet och ansvarskännande) minskar andra kostnader, vilket i förlängningen är positivt även för företagets ekonomi. Om det dessutom går att utveckla uppföljning kring dessa samband skulle motiven för att bedriva sociala insatser från bostadsföretagen bli ännu tydligare. Det är viktigt även för bolag med svaga ekonomiska resultat att kunna visa att insatserna påverkar resultatet på rätt sätt för att kunna motivera sådana aktiviteter. Det uppfattas som regel inte stå i strid med affärsmässigheten med bosocialt arbete så länge bolaget uppvisar ett positivt rörelseresultat.

Bostadsföretagen arbetar också med bosocialt arbete för att motverka grannkonflikter och för att hyresgästerna ska känna sig trygga och trivas. Arbete med denna hyresgästnära sociala relation betraktas som grundläggande i en hyresvärdns åtagande. Ibland gränsar arbetsuppgifterna till socialt arbete, t.ex. när det gäller vråkningsförebyggande eller störningsarbete. Det behövs då personal som både är kunnig och intresserad, kan kommunicera med hyresgästerna på ett empatiskt sätt och är närvarande. Det kan även behövas såväl utbildning och annan kompetensutveckling som handledning för att lyckas med detta arbete. Att samverka med exempelvis socialtjänsten är också viktigt.

En tumregel när det gäller funderingar kring vad som är bostadsföretagets ansvar eller inte kan vara att motivera nyttan för hyresgästerna på kort och lång sikt. Att ställa sig frågan: Hur ska vi kunna motivera för hyresgästerna att det är bra att göra på detta sätt? Eftersom det är hyresgästernas hyror som finansierar såväl aktiviteter som tjänster behöver kopplingen vara tydlig.

Vårt förslag – Se till att människor möts

Att bygga varierat ger inte automatiskt integration. I grunden handlar det om att människor ges möjligheter och resurser att växa. Men det som också spelar roll är att människor möts. Det är i mötet mellan människor som förståelse för varandra uppstår och integrationen blir ett faktum. Genom att skapa förutsättningar för att träffas genom trygga, säkra och tillgängliga mötesplatser, funktioner (service, butiker, caféer), stråk och flöden och plats för kreativitet kan vi som hyresvärdar göra skillnad. Vi kan också arbeta för att engagera hyresgäster i olika aktiviteter som bostadsföretaget själva anordnar eller genom samarbeten med lokala aktörer.

I och mellan bostadsområdena kan tidigare underutnyttjade gator och miljöer omvandlats till livfulla, offentliga rum. Allmännyttan bör på eget och andras initiativ söka samarbete med lokala personer, grupper, föreningar, skolor, organisationer eller andra för att driva

och underhålla dessa offentliga rum. Tillsammans kan vi få till olika aktiviteter och events, marknader, konstinstallationer, utställningar, musik, dans, kultur etc. som skapar spontana och oväntade möten mellan människor. Vi bygger upp en stadsdelssamverkan för inkluderande mötesplatser, mötesplatser som är tillgängliga, både fysiskt och mentalt.

Socialt hållbar utveckling i samspel med ekonomisk och ekologisk hållbarhet

Hans Abrahamsson, freds- och utvecklingsforskare säger att vi måste ompröva synen på samband mellan tillväxt och välfärd. Tidigare har vi sett ekonomisk tillväxt som förutsättning för social välfärd. Vi behöver i stället se välfärd och ekonomisk tillväxt som förutsättningar för varandra. Vi behöver definiera och mäta tillväxt (i form av livskvalitet och välbefinnande) och se sociala insatser som investeringar, inte kostnader. Att se att människor har resurser, söka upp dem där de är för dialog och medskapande och riva utestängningens murar³⁷.

”Vi måste se social hållbarhet som en förutsättning för ekonomisk tillväxt”

Hans Abrahamsson, fred- och utvecklingsforskare, Göteborgs universitet

Nya sätt att agera vid upprustning och renovering

Det finns en medvetenhet om att man måste utgå från de boende och ta tillvara de boendes kunskaper om hur området fungerar att bo i, att en fysisk upprustning behöver kombineras med insatser för att stärka områdets identitet och främja en känsla av samhörighet, samt vikten av förtroendefulla relationer mellan berörda aktörer. Detta innebär också att upprustning och förnyelse inte ska genomföras för att ändra befolkningssammansättningen utan riktar sig dem som bor i stadsdelen och anpassas efter deras önskemål och ekonomiska möjligheter³⁸.

Att bygga och renovera på ett sätt som ger både en god livskvalitet och skäliga hyror är givetvis inte enkelt men heller inte omöjligt. Studier har visat att renoveringar som tar hänsyn till sociala värden kan ge större intäkter på sikt bland annat i form av minskad skadegörelse. Många insatser för att öka de sociala värdena är heller inte särskilt kostnadskrävande. Det kan exempelvis handla om att öppna upp stängda utrymmen för att öka tryggheten eller låta de boende få ökad kontroll över olika delar av renoveringsprocessen. Studier pekar också på att kvarboende i den egna lägenheten under renovering är den enskilt starkaste faktorn som kan motverka avflyttning och undanträngning.

Hyresgästgodkännandet är en kritisk punkt som ofta medför utdragna och slitsamma processer. I SABOs delprojekt om boinflytande i Hållbara hem är målet att ta fram en modell till överenskommelse med Hyresgästföreningen som underlag för lokal förhandling. En allmännyttig god sed skulle kunna präglade denna modell. Istället för en detaljstyrd lagreglering utformas gemensamt en modell – eventuellt i form av en mall, checklista eller överenskommelse - som bygger på erfarenheter av lyckade samarbeten. Dessa lyckade

³⁷ Uttalat vid SABOs workshop om social hållbarhet 2016-01-26

³⁸ Boverket: Socialt hållbar stadsutveckling – en kunskapsöversikt, 2012

samarbeten har oftast grundat sig på en god dialog mellan bostadsföretag och hyresgäster, förutsägbara val och tydlighet i kommunikationen.

Att hålla renoveringsåtgärder på ”rätt nivå” är socialt hållbart, men svårigheten är att definiera vilken den nivån är och vem som bedömer var den ligger. Bostadsföretaget måste få ekonomin att gå ihop parallellt med energisparåtgärder och nödvändiga hyresgästgodkännanden. Samtidigt är det viktigt att behålla rimliga hyresnivåer i det befintliga beståndet. En modell som förmodligen kommer att vara vanlig år 2030 är att hyresgästerna får välja olika upprustningsnivåer vid renovering. Sedan ett antal år tillbaka erbjuder Sigtunahem sina hyresgäster renovering i tre valfria nivåer: mini, midi, maxi och med motsvarande hyreshöjningar. Basnivån mini är obligatorisk för alla och omfattar den mest grundläggande ombyggnationen, som badrum, ventilation samt ny el. Maxi är en helt ny lägenhet från golv till tak, jämförbar med nyproduktion. Midi ligger däremellan. I snitt har 80 procent av hyresgästerna valt mini, 10 procent midi och 10 procent maxi, men tendensen just nu är att fler väljer högre kvalitet. Denna lösning har fungerat även ekonomiskt för Sigtunahem och vi ser att fler bostadsföretag följer deras exempel.

Sammantaget skulle man kunna sammanfatta några viktiga komponenter som socialt hållbara vid renovering och upprustning:

- Att erbjuda olika upprustningsnivåer
- Att hyresgästerna är delaktiga
- Att hyresgästerna kan bo kvar eller evakueras i närområdet

Nya sätt att mäta social hållbarhet

En mängd olika insatser har gjorts och görs kontinuerligt i samverkan mellan bostadsföretag, myndigheter och lokala organisationer för social hållbarhet på områdesnivå. Resultaten av insatserna varierar, men i de flesta fall har det skett en förbättring för de boende. Vad som har varit svårare att utläsa är resultat på områdesnivå. Arbetslöshet, utbildningsnivå, omflyttning och segregation har bara sett mycket små förändringar, vilket satt frågetecken för ifall man använder rätt mätmetoder i projekten. Komparativ forskning från Danmark som presenterats inom urban utveckling pekar på att sociala satsningar har ett gott genomslag för individer, men att det inte syns på lokal nivå på grund av den stora omflyttningen i områdena³⁹.

Det är ändå viktigt att försöka identifiera vilka sociala värden som skapas vid såväl nybyggnation som omfattande renoveringar och stadsdelsomvandlingar. För att kunna göra detta behövs verktyg som kan ge konkret stöd i arbetet med att planera tänkbara insatser och analysera deras konsekvenser. Det finns emellertid inget väl fungerande verktyg för att kunna åstadkomma detta idag. Det verktyg som har kommit längst verkar vara ett som benämns Renobuild⁴⁰. I Renobuild har SP (SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut) i samverkan med partners tagit fram en metod för att utvärdera olika renoveringsalternativ utifrån miljömässigt, ekonomiskt och socialt perspektiv. Syftet är att den ska hjälpa fastighetsägare som ska genomföra en omfattande renovering att hitta de mest optimala

³⁹ Boverket: Socialt hållbar stadsutveckling – en kunskapsöversikt, 2012

⁴⁰ Hans Lind och Kristina Mjörnell red: Social hållbarhet med fokus på renovering, 2015

kombinationerna av åtgärder. Med hjälp av detta verktyg har betydande framsteg gjorts inom området.

Göteborgs Stads initiativ för social hållbarhet, S2020 har utvecklat ”Kunskapsmatrisen” (Göteborgs Stad 2014) som består av sex sociala aspekter som bör beaktas vid stadsutvecklingsprojekt: 1) En sammanhållen stad, 2) Samspel och möten, 3) Ett fungerande vardagsliv, 4) Identitet och upplevelse, 5) Hälsa och gröna stadsmiljöer samt 6) Trygghet och öppenhet. Syftet är att matrisen ska användas för att analysera stadsutvecklingsprojekts sociala konsekvenser för var och en av de sociala aspekterna samt på följande nivåer: byggnad, närområde, stadsdel, stad och region.

Nästa steg i arbetet blir att använda indikatorerna i verkliga projekt dels för att värdera den sociala hållbarheten inför renovering och för att utvärdera hur den påverkas vid olika renoveringsalternativ. Förutom att utvärdera olika renoveringsalternativ kan indikatorerna användas av fastighetsägare som en checklista kring hur man kan arbeta med social hållbarhet. Dessutom bör det vara möjligt att värdera sociala kvaliteter eller utvärdera genomförda insatser med indikatorerna som grund menar man.

I projektet Bagarmossen Smart Up (Stockholmshem) har man försökt mäta på annat sätt. Genom att sätta mål som följs upp genom kundundersökningar försöker man utveckla sådant som är angeläget för den sociala hållbarheten kring platsidentitet. Några av målen är:

- Tala väl om sin stadsdel
- Kännas trivsamt
- Kunna rekommendera sin stadsdel till andra
- Rikt utbud av kultur
- Hållbar närservice

Jan Edling har använt sig av ett Integrationsindex, som också är intressant att titta på. Det består av ett mätinstrument som är uppbyggt på 12 variabler, som exempelvis utländsk bakgrund, förvärvsarbetande, kvalificerade jobb, öppet arbetslösa, ej behörig till gymnasium och genomsnittlig disponibel inkomst. Indexet utgår från varje förorts avvikelse från riksgenomsnittet. Det genomsnittliga avvikelsestalet för samtliga variabler visar hur långt från integration en förort befinner sig och kan jämföra olika förorter med varandra⁴¹.

Det finns i antologin om social hållbarhet med fokus på renovering exempel på sådant som kan utgöra grund för att identifiera forskningsbehov och kunskapsluckor. Dessa borde enligt vår mening kunna användas mer generellt:

- Definiera vad vi menar med social hållbarhet i olika sammanhang relaterat till process och resultat och målgrupp.
- Utarbeta välgrundade kriterier för social hållbarhet som är möjliga att värdera knutet till olika typer av projekt och situationer.
- Utveckla verktyg för att värdera och följa upp social hållbarhet och försöka koppla de resultat som framkommer till hur projekten genomförts.

⁴¹ Jan Edling: Förorterna som moder Svea glömde, 2015

- Ta fram guider i hur man ska tänka för att väga en aspekt mot en annan i olika situationer.
- Riktlinjer för social upphandling liksom mer långsiktiga uppföljningar av effekterna av olika former av social upphandling⁴².

Det viktigaste för att mäta en förändring, oavsett om det är på individnivå, områdesnivå eller på en samhällsnivå – som också kan beskrivas som mikro-, meso- och makronivå – är att sätta upp mål för vad som ska uppnås och följa upp resultatet eller utvärdera effekten efter viss tid. Det blir i ett systemtänk också intressant att fundera över hur vi kan mäta social hållbarhet – och vem som bör ansvara för vad – sett utifrån de tre nivåer som Martin Grander ställer upp⁴³ där den hyresgästnära relationen utgör mikronivå och områdesutveckling speglar mesonivå. Den tredje nivån – stads- och samhällsutveckling – blir makronivån.

Sociala konsekvensbeskrivningar och *barnkonsekvensbeskrivningar* är exempel på underlag som vuxit fram för att i någon mån fånga in social hållbarhet i planeringsunderlag. Även om dessa inte alltid ger avtryck i exempelvis fysiska planer så möjliggör konsekvensbeskrivningar att den sociala hållbarheten inkluderas på ett mer strategiskt vis. Man kan också utgå ifrån *hållbarhetsredovisningar* som blir allt vanligare att bostadsföretagen presenterar i samband med sina årsredovisningar. Malmökommissionen presenterar i sin slutrapport också en metod, Shkolnikovs index, för att mäta ojämlikhet som kan vara värd att undersöka närmare⁴⁴.

Även *certifieringssystem* skulle kunna möjliggöra att den sociala hållbarheten görs mätbar. Med certifieringssystem kan även jämförelser göras mellan bostadsföretag. Certifiering kan även vara en del som implementeras i tidiga skeden av planprocessen, i de krav som ställs på byggandet.

I *Nyttan med allmännyttan* beskriver såväl Gunnar Blomé som Ingvar Nilsson & Anders Wadeskog att det är viktigt att mäta, följa upp och räkna på effekter av sociala investeringar. Det finns ett stort antal utmaningar och svårigheter då man ska värdera sociala investeringar, men det är ändå viktigt att ge sig i kast med det. Bara på så sätt kan viktiga värden i bostadsområdena göras jämförbara med andra mer hårda, konkreta och ”beslutsfattande tunga” investeringar och därmed ge tyngd åt sociala investeringar som annars många gånger väger lätt.

Nya sätt att se på avkastningskrav

Det finns ekonomiska hinder som försvårar den sociala hållbarheten, exempelvis avkastningskraven och att olika upplåtelseformer inte har samma beskattning. Det skulle vara av stort värde att se över dessa ekonomiska hinder för att istället kunna skapa incitament till att göra sociala investeringar. Om regelverken kunde göras mer pragmatiska relaterat till starka respektive svaga bostadsmarknader vore också mycket vunnit.

⁴² Hans Lind och Kristina Mjörnell red: *Social hållbarhet med fokus på renovering*, 2015

⁴³ Tapio Salonen red: *Nyttan med allmännyttan*, 2015

⁴⁴ Malmökommissionen: *Malmöns väg mot en hållbar framtid – hälsa, välfärd och rättvisa*, 2013

Allmännyttan är ett av kommunens verktyg för att uppnå sina mål gällande bostadsförsörjning och ska därför ta ett samhällsnyttigt ansvar. Kraven på ekonomisk avkastning står ibland i vägen för insatser av mer samhällsnyttig karaktär. Det skulle därför vara intressant att utveckla en modell för gemensam avkastning som inte bara handlar om kronor och ören, men ändå är förenlig med lagstiftningen. Kanske skulle kommunen kunna göra skillnad med sina ägardirektiv. Istället för att kräva 4-6 procent ekonomisk avkastning kan kraven omformuleras och gälla till exempel 4 procent ekonomisk avkastning och 1 procent social/ekologisk avkastning.

Vi måste hitta metoder att beräkna sociala värden översatt i ekonomiska termer på kort och lång sikt. Även om det inte direkt kommer bostadsbolaget till godo utan kanske istället till ägaren i ett längre perspektiv. En aktivitet kanske minskar skadegörelse och sparar pengar till bolaget medan en annan insats bidrar till att färre människor behöver socialtjänstens hjälp och därmed minskar kommunens kostnader⁴⁵.

Området kräver mer forskning och det pågår just nu ett projekt på Malmö Högskola där bland andra Martin Grander tittar på frågeställningar som; Hur kan man bedöma de sociala investeringar som görs utifrån ett företagsekonomiskt perspektiv? Hur kan de sociala investeringar som företaget gör räknas hem ekonomiskt? På vilken sikt kan en social investering beräknas bära frukt? Och hur bedömer man samhällsnyttan utifrån ett företagsnyttigt perspektiv?

Genom en förändrad modell för avkastningskraven kan fler initiativ för att skapa trygghet, samhörighet och andra värden som bidrar till social hållbarhet främjas.

Nya finansieringsmöjligheter

En tanke för att stärka allmännyttans samhällsansvar är att titta på är om det finns andra möjligheter till bidragsgivare eller sätt för allmännyttan att finansiera sociala innovationer. EU har i sitt arbete med forskningsprogrammet Horizon 2020 stort fokus på social innovation som en av lösningarna på viktiga samhällsutmaningar.

Ett allmännyttigt riskkapital

En idé är att de allmännyttiga bostadsbolagen tillsammans bildar ett riskkapitalbolag, en stiftelse, ett försäkringsbolag eller annan form för att bygga upp ett kapital som växer över tid och som kan användas för att ge bidrag, stipendier eller försäkringar till de som har svårt att själva kunna betala sin hyra eller för särskilda projekt inom allmännyttan. Här behöver man hitta en fungerande modell som skulle kunna göra mer än att bara skapa ytterligare ett bidragssystem. Det vore intressant att titta på en modell som kan komplettera de statliga bidragssystemen och hjälpa människor vidare till mer än bara ett boende. Ett sådant system skulle eventuellt kunna skapa incitament för att bli bidragsfri om vi kan

⁴⁵ Tapio Salonen red: Nyttan med allmännyttan, 2015

ställa rimliga krav på motprestationer. Exempelvis skulle stipendier för hjälp med hyran kunna betalas ut till den som kan visa att hen aktivt söker jobb, bygger upp en egen verksamhet, studerar etc. Extra stöd till dem med etableringsbidrag om de samtidigt visar att de hjälper till med integrationsfrämjande åtgärder i sitt bostadsområde.

Ett riskkapitalbolag skulle också kunna vara ett sätt att underlätta skapandet av arbetstillfällena. Bolagen får då söka stipendier för att ta in en extra anställd under en period för att efter ett visst antal månader ta över kostnaden själv.

Nya sätt för byggande, förvaltning och upplåtelse

I Europa finns en bred kooperativ sektor som i stiftelseform bedriver sjukvård och skolor m.m. Den stöter inte på några problem med EU-lagstiftningen och det skulle vara intressant att pröva möjligheten att bedriva verksamhet i nya kooperativa former.

Kooperativ hyresrätt

Kooperativ hyresrätt ligger nära till hands men bankerna är inte så pigga på att finansiera fastigheter som drivs av föreningar utan eget kapital. Statliga garantier till föreningar som har realistiska förutsättningar att lyckas kanske skulle vara en idé att pröva. Ett kommunalt bostadsföretag skulle kunna starta kooperativet samt sköta fastighetsdriften och den ekonomiska förvaltningen på uppdrag av föreningen. Med en sådan ordning skulle det allmännyttiga företaget också stimulera den sociala sammanhållningen och det kollektiva ansvaret hos hyresgästerna.

Byggemenskaper

Byggemenskaper är en grupp människor som utifrån sina egna ambitioner tillsammans planerar, låter bygga och senare använder en byggnad. Modellen är vanlig i Tyskland och kommer sannolikt att vara intressant i Sverige år 2030 också. Det innebär en ny typ av beställarroll. Individerna, som i en demokratisk sammanslutning blir byggherre, ges en större frihet att få ett boende anpassat efter de egna villkoren och behoven. Genom att bygga i egen regi kan onödiga kostnader som annars uppstår vid en vinstmaximering undvikas. Allmännyttan skulle kunna inta en mer aktiv roll i detta genom att bistå grupper i processen. I vissa fall kan bygget genomföras med självbyggeri. Självbyggeri är en gammal tradition i Sverige som kan återuppväckas.

Autokonstruktion

Autokonstruktion är en modell för integration i en tvåstegsprocess med stöd av statliga medel. Begreppet används i England, Frankrike och Italien för att bygga sitt eget hem utifrån egna förutsättningar med inget eller enbart lite fackmässig vägledning. Autokonstruktion i partnerskap är en byggprocess som inkluderar aktörer som framtida ägare eller hyresgäster. Idén bygger på att dessa aktörer skapar socialt kapital under processen samtidigt som de erhåller teknisk och fackmässig utbildning för att möjliggöra ökad ekonomisk och social integration. Det italienska nationella kunskapsklustret Alisei har i Lombardiet applicerat en partnerskapsmetod för integrationsprojekt som involverar multietniska grup-

per om 15-20 personer som förväntas utföra byggnadsarbetet vägleda av fackmän i partnerskap med offentliga och privata bostadsbolag. Programmet är integrerat i den regionala planen för socialt boende i regionen sedan 2004 för att kunna få ekonomiskt stöd. Denna typ av partnerskap har sedan 2006 möjliggjort flera framgångsrika projekt av detta slag som involverar de kommuner, sociala aktörer och privata projektsponsorer⁴⁶. Detta är också något som är värt att titta närmare på.

Vårt förslag – Nya sätt

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att för att allmännyttans verksamhet ska kunna vara socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbart i framtiden måste vi lyfta blicken och skaffa nya perspektiv. Vi måste ompröva vårt synsätt på flera områden. Vi har tidigare i rapporten konstaterat att det finns ett stort handlingsutrymme i lagen för allmännyttan att kombinera affärsmässighet med att ta ett ansvar för socialt hållbar utveckling. Men det kräver ändå nya sätt att se på avkastningskraven. Kommunerna kan göra stor skillnad med sina ägardirektiv. För att kunna följa upp mål på social hållbarhet i till exempel ägardirektiv måste vi också hitta nya sätt att mäta social hållbarhet där Göteborgs stads ”kunskapsmatris” kan vara ett sätt och Jan Edlings Integrationsindex ett annat.

Allmännyttan bör också testa nya sätt att se på finansiering av åtgärder som skapar social hållbarhet och social innovation. En tanke som kan vara värd att utveckla är ett gemensamt riskkapitalbolag där pengarna kan användas till satsningar på fler arbetstillfällen, stipendier eller stöd till boende.

Slutligen måste vi i Sverige utveckla formerna för byggande, förvaltning och upplåtelse. Där kan vi gärna titta ut i Europa på så kallade byggemskaper eller kooperativa lösningar.

Även om vi tror på att allmännyttans grundpelare är fortsatt hållbara i Sverige 2030 så krävs också att vi vågar göra saker på sätt som vi inte prövat förut.

⁴⁶ www.boverket.se

Avslutande reflektioner

Vi har i rapporten visat på flera olika strategier och aktiviteter som de allmännyttiga bostadsföretagen kan implementera i sina verksamheter för att bidra till en ökad social hållbarhet. Men det krävs att alla blir bättre på att mäta och följa upp för att verkligen säkerställa effekterna.

Svårigheter att förutse utvecklingen

Vi inser självklart också att det finns risker som kan påverka möjligheterna för allmännyttan att ta de kliv som krävs och som vi ser i vår vision.

Megatrendernas konsekvenser för utvecklingen

Varje dag tvingas människor lämna sina hem på grund av krig, förföljelse, miljökatastrofer och fattigdom. Klimatförändringarna medför också stora folkomflyttningar samt påverkar hälsan, men migrationen bygger samtidigt upp transnationella nätverk och kopplar samman länder ekonomiskt och kulturellt. Det snabba internationella utbytet av idéer, attityder, levnadssätt, kulturyttringar och värderingar kan gynna samhällsutvecklingen men också bidra till spänningar. I dag lever var femte svensk i en storstad och urbaniseringen fortsätter i snabb takt med konsekvenser för såväl städer som glesbygd. Digitaliseringen förändrar grundläggande strukturer och den tekniska utvecklingen får allt större effekt på våra liv på gott och ont. Allt detta påverkar även allmännyttans planering.

Välfärdssystemens konsekvenser för utvecklingen

Samhället dras isär på olika sätt. Förändringar i befolkningssammansättningen innebär även förändringar i våra välfärdssystem. När de socioekonomiska klyftorna ökar utmanas även välfärdssystemens legitimitet. Hur socialförsäkringssystemen och andra försörjningssystem konstrueras får betydelse för människors vilja och förmåga att solidariskt bidra till vårt välfärdssamhälle. Förändringar i välfärdstjänster och en större valfrihet för individen ställer högre krav på flexibilitet och olika insatser även från allmännyttan.

Politikens konsekvenser för utvecklingen

De negativa konsekvenserna av bostadsbrist, ökad segregation och utanförskap behöver mötas med bostadsbyggande, attraktiv stadsmiljö, inkluderande insatser och nya arbetsätt har vi konstaterat i denna rapport. Allmännyttan har här en viktig funktion att fylla, men vilken roll den får beror på vilken väg politiken väljer kring exempelvis hyressättning och socialbostäder. Även EUs syn på hur Sverige tillämpar lagstiftningen får betydelse. Vilken utveckling allmännyttan får som samhällsnyttig är också beroende av vilken väg synen på avkastningskrav tar. Ägarnas – kommunernas – benägenhet att använda ägardirektiven för att styra bostadsföretagen i riktning mot socialt hållbarhet är också en viktig faktor att ha med i bedömningen.

Tidsaspektens konsekvenser för utvecklingen

De stora förändringar som nu sker allt snabbare är svåra att förutse, vilket gör att det som i dag verkar vara lösningen de kommande 15 åren mycket väl kan behöva revideras redan inom några år. Tidsaspekten i sig är en riskfaktor. Allt medvetet förändringsarbete tar tid och kräver resurser, men vi vill tro att allmännyttan har förutsättningar att klara dessa utmaningar.

Möt upp med forskning, uppföljning och opinionsbildning

Ett sätt att hantera framtida risker och att försöka förutse vad som väntar framöver är att fortsätta forska på området. Det finns också ett behov av att utveckla metoder för att mer systematiskt kunna analysera och beakta sociala konsekvenser i planeringen och för att värdera sådana effekter i förhållande till ekonomiska och miljömässiga effekter.

En strukturerad kontinuerlig uppföljning av social hållbarhet behöver ske på en övergripande samhällsnivå. Särskilda studier bör exempelvis inriktas mot de specifika områden och stadsdelar där segregationen är som störst för att öka förståelsen för de mekanismer som påverkar demografisk, etnisk, socioekonomisk segregation. Den kunskap som finns måste integreras i samhällsplaneringen på ett bättre sätt. I samverkan med andra aktörer bör de allmännyttiga bostadsföretagen bedriva ett stort opinionsbildande arbete för att öka förståelsen för betydelsen av att arbeta för social hållbarhet.

Bilaga: Uppdraget till delstudien om allmännyttans bidrag till socialt hållbar utveckling

Delstudien ska innefatta en nulägesbeskrivning av situationen inom området och en framtidsinriktad analys av möjligheter, hot, styrkor, och svagheter. Delstudien ska diskutera hur allmännyttan kan bidra till en socialt hållbar utveckling på olika nivåer – i samhället som helhet, i kommunen, i bostadsområdet och för den enskilde hyresgästen – samt vilka interna och externa förutsättningar som krävs för att medlemsföretagen ska lyckas med detta.

Följande frågeställningar bör behandlas i delstudien:

Vad är social hållbarhet i ett boendeperspektiv?

Social hållbarhet är det område som är svårast att definiera. De faktorer som har störst betydelse anses ofta vara företeelser som demokrati, rättvisa, mänskliga rättigheter, välbefinnande, tillit, folkhälsa, jämställdhet, kultur, trygghet, mångfald, integration och frånvaro av segregation. Här finns alltså både ett samhällsperspektiv och ett tydligt fokus på de enskilda människorna. Boendet är en av de viktigaste frågorna i människors liv och medlemsföretagen agerande får därför stor betydelse för utvecklingen. Socialt hållbar utveckling handlar både om situationen idag och om de processer som formar de sociala villkoren för framtida generationer. Många medlemsföretag arbetar idag på olika sätt med socialt hållbar utveckling, även om man inte alltid använder detta begrepp.

- *Vilket ansvar bör ett bostadsföretag ha för socialt hållbar utveckling? På vilka områden har bostadsföretagens agerande störst betydelse för en socialt hållbar utveckling? Vilka typer av åtgärder har varit mest framgångsrika? Vad kan ett bostadsföretag göra för att bidra till goda sociala villkor för kommande generationer?*

Allmännytta eller socialbostäder?

Det grundläggande samhällsansvar som de allmännyttiga bostadsföretagen kan sägas ha haft hela tiden är att erbjuda alla – oavsett inkomst, ursprung, ålder eller hushållstyp – ett bra och tryggt boende till en rimlig kostnad. I förarbetena till Allbolagen uttrycks det som att bolagen bildats för att tillgodose olika bostadsbehov, dels för grupper med särskilda behov eller som av olika skäl har en svag ställning på bostadsmarknaden, dels för att tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera olika hyresgäster. De politiska beslut som ledde fram till skapandet av allmännyttan i Sverige och som än idag ligger till grund för den svenska bostadspolitiken innebär ett avståndstagande från sociala bostäder för låginkomsttagare. Idag höjs då och då röster för en omprövning av denna politik. Man säger då att kravet på att tillämpa affärsrättsliga principer går ut över det sociala ansvaret, att allmännyttan blivit som ”vilket privat företag som helst”; att allmännyttan har för höga hyror eller för tuffa krav på nya hyresgäster och att vi är på väg mot marknadshyror. Därför behövs nu socialbostäder vilket finns i många andra länder.

- *Håller 1940-talets idéer om en allmännytta för alla om vi siktar på 2030? Vad talar för och vad talar emot? Vad skulle allmännyttan behöva uppdatera och förändra för att vara en allmännytta för alla även i framtiden, när det gäller erbjudanden, kundrelationer, hyressättning, uthyrningskriterier, nyproduktion eller på andra områden? Om samhällets behöver underlätta boendet för låginkomstushåll, vilket är då mest effektivt ur ett socialt (och ekonomiskt) hållbarhetsperspektiv: särskilda socialbostäder eller bostadsbidrag som möjliggör boende i ordinarie bestånd? Vilken roll kan och bör kommunala kontrakt spela?*

Samverkan och delaktighet i bostadsområdet

Samhällsansvaret innebär också att de allra flesta medlemsföretagen har vidtagit en rad åtgärder för att utveckla och förbättra sina bostadsområden och stärka de enskilda hyresgästerna. Delaktighet, trygghet, bra närmiljö och en aktiv och kundnära förvaltning har varit några av nyckelbegreppen. Det har också handlat om engagemang och arbetstillfällena, inte minst för ungdomar som bor i bostadsföretagets hus. Det finns många positiva rapporter från sådant lokalt utvecklingsarbete. Samtidigt är det krävande för bostadsföretagets personal då det inte räcker med engångsåtgärder utan krävs ständig uppmärksamhet och ständiga förbättring. Extra tufft blir det när man stöter på kriminell verksamhet i sitt bostadsområde. En viktig del har varit samverkan med offentliga aktörer som skola, socialtjänst och polis och privata aktörer som idrotts- och kulturföreningar, trossamfund, näringsidkare, privata fastighetsägare och bostadsrättsföreningar.

- *Vilka är de viktigaste lärdomarna från sådan verksamhet i bostadsområdena? Var går gränserna för ett bostadsföretags ansvar? Hur kan förvaltningen av bostadsområdena utvecklas mot år 2030? Vilka samarbetsformer bör vi eftersträva? Vilket stöd behöver personalen för att orka med och lyckas med sitt arbete?*

Från hemlöshet till eget kontrakt?

En socialt hållbar utveckling måste rimligen syfta till att avskaffa hemlösheten. I Socialstyrelsens senaste kartläggning fanns omkring 34 000 personer som var hemlösa eller utestängs från den ordinarie bostadsmarknaden. Häromåret gjorde regeringens nationella hemlöshetssamordnare en omfattande studie av situationen i kommunerna. Han pekade bland annat på att det behövs fler hyresbostäder med rimliga hyresnivåer och ett utvecklat samarbete mellan å ena sidan kommunerna och å andra sidan privata och kommunala hyresvärdar. I rapporten Bostad för alla – vem tar ansvar för att alla får en bostad som gjorts av SABO, SKL, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen finns positiva exempel på lokalt arbete och viktiga slutsatser om ansvar och samordning.

- *Hur kan hyresvärdar och kommuner gå vidare utifrån dessa erfarenheter och se till att det fungerar i praktiken? Hur kan detta förenas med affärsmässiga princi-*

per? Vilka är erfarenheterna av kommunala kontrakt? Är det något som kan utvecklas för framtiden? Hur kan medlemsföretagen arbeta med vräkningsföregående åtgärder för att minska antalet hushåll som blir hemlösa?

Mindre segregation

En socialt hållbar utveckling måste rimligen syfta till att minska segregationen, med vilket menas en geografisk separation mellan olika befolkningsgrupper. Det kan till exempel handla om socioekonomisk segregation och etnisk segregation. Boendesegregationen blir ett problem när den leder till social utestängning som skapar barriärer vilka gör att individer går miste om möjligheter och förlorar sina medel för och sin förmåga att delta i samhället. Ett sätt att minska segregationen på sikt är att se till att bebyggelsen blir mer blandad. Bostadsområden som har en variation av hustyper, upplåtelseformer och bostadsstorlekar ger alla människor bättre möjligheter att hitta den typ av bostad, boende och plats som passar dem bäst. Detta är naturligtvis i högsta grad en fråga för den kommunala bostadsförsörjningen och detaljplaneringen, men bostadsföretagets agerande kan ha stor betydelse.

- *Vad kan bostadsföretagen göra för att motverka socioekonomisk och etnisk segregation? På vilket sätt kan bostadsföretagen bidra till en mer blandad bebyggelse – t.ex. genom nyproduktion, samarbete med andra som bygger nytt, köp och försäljning av befintligt bestånd – för att i alla kommunal delar uppnå en allsidig sammansättning av upplåtelseformer och hustyper? Är det möjligt att låta olika boendeformer samexistera också i den lilla skalan – till exempel runt samma gård? Vad ska vi göra för att undvika att allmännyttan blir ”för alla” på pappret men för låginkomsttagare i praktiken?*

Mer integration

En socialt hållbar utveckling måste rimligen syfta till en bättre integration i samhället, med vilken menas att förena eller sammanföra delar till en helhet. Idag betonas ofta att integration innebär en ömsesidig anpassningsprocess mellan samhällets olika institutioner och befolkningsgrupper, alltså en process som berör alla – organisationer, myndigheter, näringsliv och enskilda personer. Integration kan i sig avse vilka befolkningsgrupper som helst, men oftast diskuteras den mellan personer med olika inkomster och den mellan personer med olika etnisk bakgrund. Den sistnämnda dimensionen behöver uppmärksammas mer när nya oroshärdar i omvärlden lett till en väsentligt ökad tillströmning av flyktingar. Integrationen berör en rad olika samhällsområden och inte minst boendet eftersom det är så viktigt för hur vi klarar av olika delar av livet som utbildning, arbete och hälsa. I SABOs nuvarande idéprogram sägs att det är en viktig uppgift för bostadsföretagen att främja integrationen i samhället och motverka utanförskap – för att bidra till lika villkor för alla och för att människor med olika bakgrund och förutsättningar ska kunna fungera tillsammans i samhället och bidra till dess utveckling. Många medlemsföretag arbetar sedan länge med olika integrationsfrämjande åtgärder.

- *Vilka åtgärder för att främja integration har varit mest framgångsrika? Hur kan vi bidra till att fler personer som beviljats uppehållstillstånd i Sverige kan få en bostad i en situation med brist på hyreslägenheter i de flesta kommuner? Hur kan vi utveckla den vardagliga förvaltningen på ett sätt som kan främja integrationen? Hur kan bostadsföretagen medverka till att skapa arbetstillfällen för sina hyresgäster?*

Upprustning och renovering

Nästan hälften av SABO-företagens bostadsbestånd byggdes under de så kallade rekordåren 1960-75. Dessa hus behöver rustas upp av flera skäl: tekniska brister, skärpta samhällskrav, bl.a. vad gäller tillgänglighet och energihushållning, sociala faktorer samt anpassning till nya behov och efterfrågan. Idag återstår att rusta upp ungefär halva detta bestånd. Ofta är vissa åtgärder uppenbart nödvändiga att vidta, vilket kan ske med olika ambitionsnivå, medan andra främst handlar om anpassning till dagens och morgondagens krav. Samtidigt finns ofta hyresgäster som är i huvudsak nöjda med befintlig standard och inte kan eller vill betala en betydligt högre hyra efter en upprustning och därmed i praktiken mister besittningsskyddet. Den av regeringen nyligen tillsatta utredningen ”Stärkt ställning för hyresgäster” har bland annat i uppdrag att ”undersöka hur reglerna om hyresgästers inflytande över förbättrings- och ändringsarbeten tillämpas och ta ställning till om hyresgästernas inflytande bör stärkas”. Erfarenheten visar att när hyreshus står inför upprustning har hyresvärderna och hyresgästen ibland olika perspektiv på behovet. Hyresvärderna har ofta ett mer långsiktigt perspektiv och kan se ett behov av att göra en mer omfattande upprustning till modern standard så att lägenheterna blir attraktiva även för kommande generationer av hyresgäster. En enskild hyresgäst har ofta ett mer kortsiktigt perspektiv och kan se ett behov av att hålla nere sin egen hyra, vilket leder till uppfattningen att endast de mest nödvändiga renoveringsåtgärderna behöver utföras. Att hantera denna motsättning kan bli ett dilemma ur ett hållbarhetsperspektiv. Perspektivet blir det omvända; hur tillfredsställer vi kommande generationers behov utan att äventyra dagens behov av hyresbostäder med lägre standard och hyra?

- *Hur hitta vi en välbalanserad avvägning mellan fastighetsägarens och hyresgästernas legitima intressen? Hur kan vi utveckla en dialog med hyresgästerna som har förutsättningar att leda fram till en sådan avvägning? Från Hyresgästföreningen har framförts önskemål om lagändringar som stärker hyresgästens ställning på fastighetsägarens bekostnad? Finns det skäl att ändra hyreslagen på denna punkt, eller är det mer effektivt med att utveckla en ”god sed” bland hyresvärdar, kanske med målsättningen att alltid försöka få hyresgästens godkännande så att tillstånd inte ska behöva inhämtas från hyresnämnden?*

”... öppenhet och beredskap att fortsätta utveckla den offentligt ägda hyresrätten.”

Tapio Salonen, professor i socialt arbete vid Malmö högskola, som lett forskningsprojektet Nyttan med allmännyttan, sammanfattar projektresultatet sålunda: ”Den övergripande slutsatsen är att allmännyttans balanspunkt mellan affärs- och samhällsnytta ytterst kommer, inte oväntat, att avgöras av politiska beslut på såväl nationell som lokal nivå. På den nationella nivån utmanas frågeställningen om den nationella politiken förmår formulera konkreta mål och medel för att till exempel råda bot på bostadsbrist, förnyelse av befintliga bostäder och utveckla en hållbar stadsutveckling. På den lokala nivån kan allmännyttans ställning och roll fortsatt förväntas variera efter lokalpolitiska majoritetsförhållanden och varierande bostadsmarknader. Efter ett kvartsekel av marknadsorienterad bostadspolitik med avregleringar och avpolitisering av bostadsfrågan i Sverige uppfordrar resultaten från detta projekt till öppenhet och beredskap att fortsätta utveckla den offentligt ägda hyresrätten.”

- Förutsättningarna för att utveckla allmännyttan beror alltså på vilka beslut som fattas på nationell och kommunal nivå. *Kan analysgruppen instämma i denna slutsats? Om så är fallet, vilka beslut behöver fattas på dessa nivåer för att allmännyttan ska kunna fortsätta att göra nytta även år 2030? Om inte, vad är det då som krävs?*

Sociala hänsyn vid upphandling

De allmännyttiga bostadsföretagen är stora upphandlare. Det handlar dels om ny- och ombyggnadsprojekt, dels om olika tjänster som ingår i fastighetsförvaltningen. EU:s nya upphandlingsdirektiv betonar mer än tidigare direktiv den offentliga upphandlingen som ett verktyg för hållbar utveckling. Särskilt den sociala dimensionen är framträdande. Leverantörer som inte följer social lagstiftning eller tvingande regler i kollektivavtal kan uteslutas. Målsättningsbestämmelserna om att en upphandlande myndighet bör beakta miljöhänsyn och sociala hänsyn om upphandlingens art motiverar detta kvarstår. Detta ligger också i linje med ett av syftena med 2014 års upphandlingsdirektiv, nämligen att myndigheter och enheter i större utsträckning bör använda upphandling till stöd för att uppnå samhällsrelaterade mål.

- *På vilka sätt kan medlemsföretagen använda sig av sociala krav vid upphandling? Vilka erfarenheter finns av detta? Vilken typ av krav kan det handla om och i vilka sammanhang?*

Boinflytande

Enligt Allbolagen ska ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. I propositionen skrev regeringen så här: ”Med boendeinflytande avses inflytande över den egna lägenheten, t.ex. att

företaget för en kontinuerlig dialog med hyresgästerna i frågor om hur tryggheten i boendet i hyresrätt kan utvecklas. På flera platser har möjligheter till kollektivt inflytande på lokal nivå utvecklats bl.a. genom s.k. boinflytandeavtal mellan bostadsföretag och Hyresgästföreningen. Att hyresgästerna ges möjlighet att nominera viss andel av ledamöterna i företagets styrelse är ett exempel på inflytande i företaget.” I den gamla Allbolagen fanns en motsvarande bestämmelse, men den uttryckte att bolagen skulle sträva efter att erbjuda inflytande; den nya bestämmelsen innebär att det föreligger en skyldighet. I propositionen om den nya Allbolagen skrev regeringen också så här: ”Regeringen delar dock SABO:s uppfattning att det saknas anledning att reglera i vilka former detta (inflytandet) ska ske, utan det bör beslutas utifrån lokala förutsättningar.” SABO-företagen har på olika sätt arbetat med boinflytande sedan 1970-talet. Inflytandet på lägenhetsnivå har oftast handlat om HLU, tillval och frånval. Inflytandet på områdesnivå var tidigare ganska formaliserat i enlighet med centrala rekommendationer om boinflytandeavtal och ekonomiska ersättningar till Hyresgästföreningen, men har under senare år utvecklats i olika former som samarbetsprojekt, referensgrupper och enkäter. Inflytande på bolagsnivå genom styrelse-representation är ytterst ovanligt. Många medlemsföretag upplever att hyresgästernas intresse att utöva inflytande är väldigt begränsat, trots att man öppnar olika möjligheter. Lättast att få engagemang är det vid renovering och förtätning. En övergripande trend i samhället mot mindre kollektivt engagemang, t.ex. i föreningsliv, och mer individuellt engagemang, t.ex. i sociala media, påverkar naturligtvis också hyresgästerna.

- *Kommer en allt mer välutbildad befolkning att ställa högre krav på olika former av boinflytande framöver? Finns det en motsättning mellan hyresrättens bekymmersfrihet (man slipper bry sig) och önskemål om utvecklat boinflytande? Finns det en skillnad mellan kundvård och boinflytande? Bör man som hyresvärd nöja sig med att erbjuda möjligheter till inflytande, eller bör man också försöka påverka hyresgästerna att använda möjligheterna? Kan ett utvecklat boinflytande bli en konkurrensfördel för den allmännyttiga hyresrätten? Vilka är de viktigaste erfarenheterna av mer än 30 års arbete med boinflytande? Hur kan och bör vi utveckla möjligheterna till boinflytande framöver – på hyresgästnivå, på områdesnivå och på bolagsnivå?*

Socialt hållbar utveckling kontra ekonomiskt och ekologiskt hållbar utveckling

Socialt hållbar utveckling kan i korthet beskrivas som att företaget ska hyra ut bostäder till alla oavsett inkomst, ursprung, ålder och hushållstyp, respektera mänskliga rättigheter, säkerställa att diskriminering inte sker, erbjuda ett boende som innebär att hyresgästerna kan leva ett gott liv och utveckla sina livsprojekt samt att de avtryck man gör i omvärlden bidrar till en hållbar utveckling i samhället.

- *Är ovanstående en acceptabel beskrivning eller behöver den förtydligas och utvecklas?*

Inför ett beslut kan det ibland uppstå ett motsatsförhållande om det bästa för en socialt hållbar utveckling inte är det bästa för en ekonomiskt hållbar utveckling eller det bästa för en ekologiskt hållbar utveckling.

- *I sådana fall, vad bör vara utgångspunkterna för den avvägning mellan de olika aspekterna som behöver göras för att uppnå ett optimalt resultat?*