

Promoting social sustainability for positive impact

“We are confident that by collaborating and working together, we can help the real estate sector play a more active role in promoting social sustainability.

Dear readers,

It is with great pleasure that we at Niam Credit present to you this report on financing social sustainability investments in the real estate sector. As a real estate credit fund, we are committed to driving positive impact through our lending activities. However, we recognise that our role in promoting social sustainability goes beyond simply providing capital and we want to understand how we can best support and enable social sustainability projects within the sector.

As we have observed, there is a growing focus on the real estate owners role in promoting social sustainability. Buildings play a central role in their surrounding neighbourhoods and can contribute to advancing the economic and social well-being of people. Additionally, the connection between environmental and social sustainability has become increasingly apparent to the public. It's essential to understand that achieving one should not come at the expense of the other, as sustainable development requires a strong equity aspect. As a result, social sustainability has gained attention in various sectors, including real estate.

While striving for social sustainability in the sector, challenges cannot be ignored. The social concerns of today stem from deep underlying structural problems that cannot be resolved by a single actor alone. However, every member of society has a role to play in creating a better future, and it's essential to ensure we fulfil our role correctly. With this in mind, Niam Credit has taken a comprehensive approach to address the significant and pressing social challenge of socio-economic inequalities. To

accomplish this, we have commissioned a report written by Ingvar Nilsson and Eva Nilsson Lundmark, who possess over forty years of experience in working with communities facing these challenges.

Our aim is to provide insights and guidance for real estate lenders and investors on how to best finance and support social sustainability projects, and to help us all play a more active role in creating positive social impact through our investments.

We hope that this report will inspire and motivate our readers to join us in our commitment to social sustainability. We are confident that by collaborating and working together, we can help the real estate sector play a more active role in promoting social sustainability, and contribute to a more equitable and sustainable future for everyone.

Sincerely,

Ulrika Lööf
Head of Sustainability
Niam Credit



SOCIALA INVESTERINGAR PÅ FASTIGHETSMARKNADEN

ATT FÖRSTÅ, BESLUTA OM
OCH VÄRDERA SOCIALA INVESTERINGAR

EVA NILSSON LUNDMARK & INGVAR NILSSON

SOCIALT KAPITAL OCH FASTIGHETSMARKNADEN	4	SOCIAL INVESTERINGSPLAN	32
VÅRT UPPDRAG OCH VÅRA LÄSARE	5	VAD KRÄVS AV EN SOCIAL INVESTERING?	33
ATT FÖRSTÅ VAD SOM HÄNDER I VÅRA UTSATTA OMRÅDEN	7	HUR BÖR EN SOCIAL INVESTERING GENOMFÖRAS?	34
SITUATIONEN	8	VEM BÖR GENOMFÖRA DEN SOCIALA INVESTERINGEN?	35
BILBRÄNDER, SKJUTNINGAR OCH UTANFÖRSKAP - UNDER YTAN	9	FRAMGÅNG MED SOCIALA INVESTERINGAR OCH SOCIAL WASHING	36
DEN FÖRVRIDNA NORMALITETEN	10	CENTRUMANLÄGGNING ELLER HYRESHUS	36
ETT FASTIGHETSÄGARPERSPEKTIV PÅ UTSATTHETEN	13	SMÅ ELLER STORA BESTÅND MED FLERA PARTNERS	37
FASTIGHETSÄGARNA I UTSATTA OMRÅDEN	14	ATT MÄTA SOCIALA INVESTERINGAR	38
TVÅ STORA UTMANINGAR SOM HÄNGER SAMMAN.	15	INLEDNING	39
FASTIGHETSÄGARENS VÄGVAL - PEST ELLER KOLERA	15	VAD VILL VI UPPNÅ?	39
ETT AVGÖRANDE CIRKULÄRT SAMBAND	16	VARFÖR MÄTA?	40
ONDA CIRKLAR OCH CIRKULÄR KAUSALITET	16	ATT RÄKNA PÅ EFFEKTER	41
DET SOCIALA KAPITALET PÅVERKAR VÄRDET AV DET FYSISKA KAPITALET	18	ATT GENOMFÖRA EN SOCIAL INVESTERINGSPLAN.	44
EN AGENDA FÖR FASTIGHETSÄGARNA I UTSATTA OMRÅDEN	21	HUR OCH VAD SKA MAN MÄTA? GODA INDIKATORER ELLER KONVENANTER	45
ATT AGERA I UTSATTA OMRÅDEN	22	ATT MÄTA INSATSER, AKTIVITETER OCH RESULTAT	46
ATT VINNA KRIGET ELLER BYGGA FREDEN	23	ATT TA BESLUT	49
SEX SPÅR, TRE TIDSHORISONTER OCH TVÅ BEN.	23	ATT GENOMFÖRA	50
EN BÄRANDE TRINGEL	24	SLUTORD	53
FASTIGHETSÄGARNAS UNIKA ROLL	26		
SOCIALA INVESTERINGAR	27		
INVESTERINGSPERSPEKTIVET	28		
VAD ÄR SOCIALA INVESTERINGAR?	29		
VÄRDET AV SOCIALA INVESTERINGAR	29		
FASTIGHETSÄGARNA OCH SOCIALA INVESTERINGAR	31		

SOCIALT KAPITAL OCH FASTIGHETS- MARKNADEN



” Oroligheterna hade sin början runt fastighetsbolaget Victoria Park och kriminella nätverk i Herrgården i Rosengård. Under 2013 tog Victoria Park krafttag mot de svartkontrakt som kriminella personer förmedlade och vräkte hyresgäster. En då 18-årig man blev vräkt tillsammans med sin familj. Han står nu inför rätta, misstänkt för att ha sprängt företagets kontor. Totalt utsattes kontoret för tre sprängdåd under 2014 och tre personer är åtalade för grov allmänfarlig ödeläggelse.”¹

SITUATIONEN I STORT

Sex procent av Sveriges befolkning eller ungefär 600 000 personer bor i 180 så kallade utsatta områden². Dessa sex procent lever under andra livsbetingelser än landets övriga invånare. Arbetslösheten är hög, skolresultaten svaga, hälsan dålig, både den psykiska och den fysiska. Man dör i förtid. I en stadsdel i Malmö dör människor i genomsnitt sju år tidigare än människor i en annan mindre socialt utsatt stadsdel. Trångboddheten är betydande och kultur- och fritidsutbudet begränsat både för unga och vuxna. Otryggheten är betydande och våldet ständigt närvarande. Och dessa olika faktorer samverkar och förstärker varandra i en sorts accelererande nedåtgående spiral.

Det talas – bland politiker, andra beslutsfattare och media – om vikten av fler poliser, fler väktare, fler kameror och hårdare straff. Men det talas mindre om den grogrund, den jordmån som får våldet att blomma upp. Det talas mindre om de boende i dessa områden, alla de vanliga människor som bor i utsatta områden. Än mindre om fastighetsägare som är hyresvärdar i dessa områden. Och nästan inte alls om de finansärer som möjliggör förvärv och ägande av dessa fastigheter.

Vad skulle hända om vi slutade betrakta situationen i dessa områden som problematisk och förknippad med stora kostnader och i stället såg det som områden med stor potential och de insatser fastighetsägarna gör, och kan göra, som sociala investeringar? Sociala investeringar som inte bara bidrar till och skapar samhällsnyttas utan också skapar företagsnytta och en positiv värdeutveckling av det aktuella fastighetsbeståndet. Det är vad denna rapport handlar om.

VÅRT UPPDRAG OCH VÅRA LÄSARE

Vi som skriver denna rapport har arbetat med utanförskapets och utsatthetens ekonomi i mer än 40 år och i långt över hundra olika sociala projekt, insatser och satsningar. Under denna resa har vi lärt oss några saker. För det första att det i stort sett alltid är bättre och billigare att förebygga och förhindra utanförskap än att hantera dess konsekvenser – att inte agera i tid blir dyrt sett ur ett mänskligt, socialt och ekonomiskt perspektiv.³ För det andra är detta inte bara en uppgift för polis och andra repressiva samhällsaktörer utan lika mycket en uppgift för kommuner näringslivet, fastighetsbolagen, deras finansärer och civilsamhället. Det är dessa aktörer som på allvar kan förebygga utanförskapet genom att reducera utanförskapets jordmån. En tredje lärdom är att företagsnytta (vinst) kan förenas med samhällsnytta (samhällsekonomisk effektivitet). För det fjärde finns det många aktörer inom näringslivet som starkt önskar bidra till en sådan process och gör det redan idag.

Vi riktar oss till fastighetsägare, investerare och finansärer inom fastighetsbranschen liksom beslutsfattare i stort med intresse för och koppling till dessa frågor. Men också till politiker och media för att skapa en insikt om och intresse för fastighetsbolagens roll i ett sådant arbete. Vi vill underlätta beslutsfattande kring dessa frågor, skapa insikt och inspiration för att arbeta med detta och därmed belysa hur man kan förena arbetet fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling med att skapa samhällsnytta.

1 ETC 25/6 2015

2 Det är en vanlig uppfattning att det finns ett femtiotal utsatta områden i landet – och det är vad polisen säger i sina regelbundna uppdateringar kring denna fråga. Men en lite bredare ansats som skildras i rapporten Utanförskapets landskap anger antalet till 180 och antalet boende i dessa områden till cirka 600 000.

3 På vår hemsida www.socioekonomi.se finns ett stort antal rapporter som visar detta för ett stort antal olika målgrupper

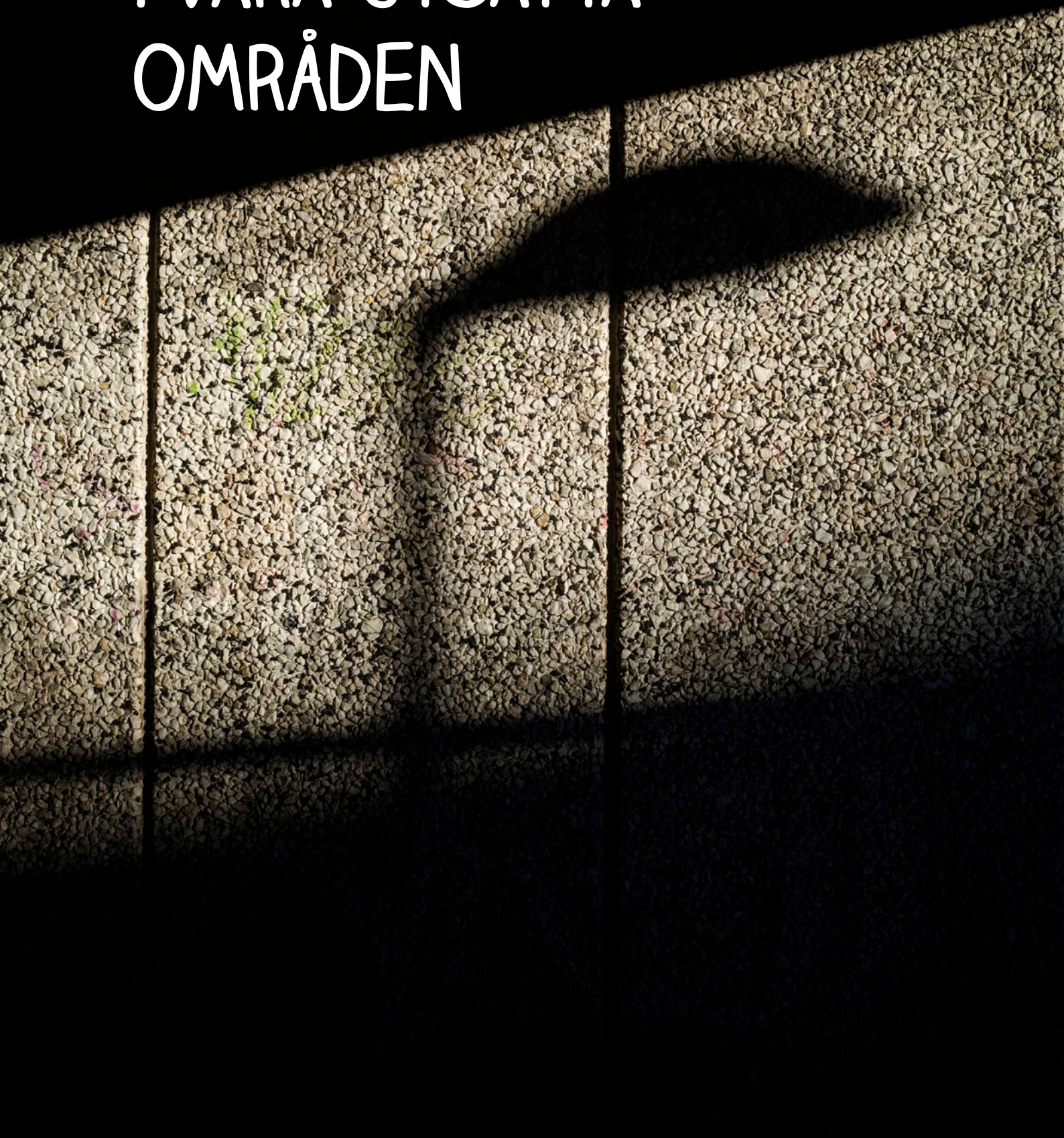


I denna rapport kommer vi inte ha fokus på utsatta områden och stadsdelar, utan snarare de områden och stadsdelar där man genom förebyggande arbete kan förhindra att sådant kollektivt utanförskap utvecklas.

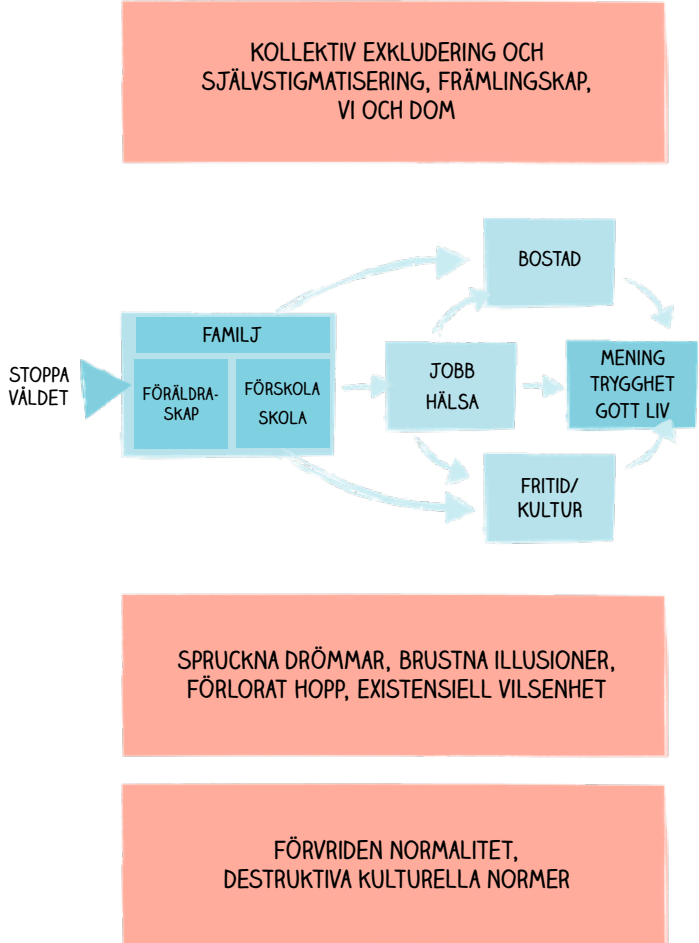
Vi tar oss an frågan i följande steg:

- ⊗ Skapa en fördjupad förståelse över problemen i områden som brottas med någon form av social problematik.
 - ⊗ Få en bild av hur man strategiskt och långsiktigt kan agera för att hantera dessa frågor.
 - ⊗ Skapa en bild av hur det sociala kapitalet i ett område (relationer, tillit, förtroende, klimat, lokal kultur) påverkar värdet och värdeutvecklingen i ett fastighetsbestånd.
 - ⊗ Förstå hur sociala investeringar är en nödvändig väg att ta sig fram för att minska utanförskapet i samhället och samtidigt öka värdet på de fastigheter man förvaltar i ett område.
- ⊗ Se hur fastighetsägarna (hyresvärdarna) samt finansiärer av dessa fastigheter har en alldeles unik roll att spela då det gäller att bygga socialt kapital.
 - ⊗ Få idéer om hur man kan mäta och värdera effekterna av sociala investeringar – att upprätta, genomföra och utvärdera en social investeringsplan.

ATT FÖRSTÅ
VAD SOM HÄNDER
I VÅRA UTSATTA
OMRÅDEN



- TRÅNGT OCH SEGREGERAT BOENDE
- DÅLIG HÄLSA OCH FÖR TIDIG DÖD
- SVAGA SKOLRESULTAT
- HÖG ARBETSLÖSHET OCH FATTIGDOM
- LITET UTBUD AV FRITID OCH KULTUR
- DRABBADE AV VÅLD OCH KRIMINALITET



” Sverige är tillbaka på de nivåer mellan rik och fattig som rådde innan välfärdsstaten. Göteborg är i dag berättelsen om två städer. En stad där välstånd och rikedom aldrig varit större och en annan där hälften av barnen växer upp i relativ fattigdom och där varannan elev saknar betyg för att ta sig vidare i utbildningssystemet.⁷⁴

SITUATIONEN

I ett välmående samhälle har människor en bostad och är friska. De har ett arbete så att de kan försörja sig. De har en aktiv och levande fritid med kulturella inslag. De känner trygghet, ser att livet har en mening. Det är kanske detta som är det goda livet. Så ser det inte ut i de utsatta områdena.⁵

Man bor trångt, man bor ofta med låg standard i hus som inte underhålls. Man bor nästan alltid i

hyresrätt och har svårt att göra boendekarriär om man inte flyttar från området, sin hembygd. Hälsan är dålig – både den somatiska och den psykiska. Barnens tandstatus är sämre än i andra delar av landet. Man dör tidigare, många år tidigare, än befolkningen i övrigt.

Barnen misslyckas ofta i skolan. Både i grundskolan och gymnasieskolan. I all synnerhet gäller det pojkarna, särskilt de med utländsk bakgrund. Det är inte coolt att plugga. Detta leder till att arbetslösheten är hög, mycket hög. Många av de unga lyckas aldrig ta sig in på arbetsmarknaden. Man blir beroende av de offentliga försörjningssystemen och fattigdomen är omfattande.

Utbudet av fritidsaktiviteter och kultur är begränsad. Detta gäller allt från musikutbud till teater, konstutställningar och muséer. De boende i dessa områden drabbas av våld och kriminalitet, liksom

4 ETC, 2018-01-08 med anledning av Göteborgs jämlikhetsrapport, 2017
 5 Lundmark & Nilsson, Orten bortom våldet, Rinkebymiljarden samt Mot alla odds, SEE & KRUT, 2017, 2018, 2021 samt Malmökommissionens olika rapporter och slutrapport

missbrukets konsekvenser på ett helt annat sätt än resten av befolkningen.

Omfattningen och styrkan kan i värsta fall leda till en känsla av övermaktighet och vanmakt – problemet är så stort att det inte går att påverka. Varaktigheten kan leda till att det uppfattas som permanent, i det närmaste som en sorts naturlag. Problemet är att mångfalden av olika faktorer skapar en sorts besvärande negativa synergieffekter som ömsesidigt förstärker varandra, i värsta fall som en eller fler onda självförstärkande cirklar.

Detta leder till en sorts förskjuten normalitet där fenomen som vi vanligtvis inte skulle uppfatta som naturliga tas för självklara. Pojkar misslyckas i skolan. Hissen luktar kiss. Det är alltid nedskräpat på gården. Ekonomiskt bistånd och arbetslöshet är en självklarhet. Då detta blir normalitet uppstår en sorts social smitta. Varför bry sig när det ändå redan är kört. Och vi får ett negativt socialt arv där destruktiva mönster fortplantas från generation till generation. Sammantaget kan det – i extremfallet – liknas vid ett sorts systemsammanbrott för hela vår svenska välfärdsmodell. Skola, jobb, bostad, trygghet – misslyckanden på alla dessa centrala livsområden.

Följden blir även ett sammanbrott för de underliggande värderingar om jämlikhet, solidaritet med mera som utgör grunden för denna välfärdsmodell. Ett sammanbrott som skapar utrymme för en annan verklighet, för andra kulturella mönster, andra värderingar. Som skapar utrymme för ett framväxande skuggsamhälle.

Det vi vet från de senaste årtiondenas utveckling är att innanförskapets människor fått det allt bättre och bättre, samtidigt som människor som hamnar i utanförskap blivit allt fler och fler och att gapet har blivit allt större och större. Och vi vet också att koncentrationen av utanförskapets människor till olika områden har blivit allt tydligare och tydligare. Då måste vi fråga oss; är det så vi vill ha det? Vad betyder det för dom som lever i denna verklighet. Vilka livsbetingelser skapar detta? Och vad betyder det för resten av samhället i dag och i framtiden?

BILBRÄNDER, SKJUTNINGAR OCH UTANFÖRSKAP - UNDER YTAN

” Om man bara har en hammare ser man alla lösningar som spikar.”

För att kunna hantera situationen i utsatta områden måste man förstå vad som sker och dynamiken bakom. Det handlar alltså ytterst om att förstå hur situationen ser ut och skilja mellan vad som är mer ytliga symptom och vad som är underliggande orsaker. Men det handlar också om att gå djupare än så, det man i

systemteorin kallar orsakernas orsaker. Man brukar säga att ”som man ropar får man svar”. Kortsiktigt handlar det om att bryta destruktiva mönster och ersätta dem med nya konstruktiva mönster. Men det handlar också långsiktigt om att förändra själva jordmånen – det som gör det möjligt att det växer fram goda i stället för onda krafter i området. Låt oss illustrera med bilbränderna eller att unga attackerar polis och räddningstjänst med stenkastning.

Som vi ser det kan de destruktiva situationer som uppstår tolkas på minst fyra nivåer. På den översta mest uppenbara nivån ser det ut att vara våldshandlingar, brott, förstörelse och vandalism. Och det är det också. Tolkat på detta vis handlar det om att – i varje fall på kort sikt – lösa ett ordningsproblem eller ett rättsligt problem. Med denna problemdefinition handlar det om att skapa ordning. Det är en fråga för polis och rättsväsende i stort.

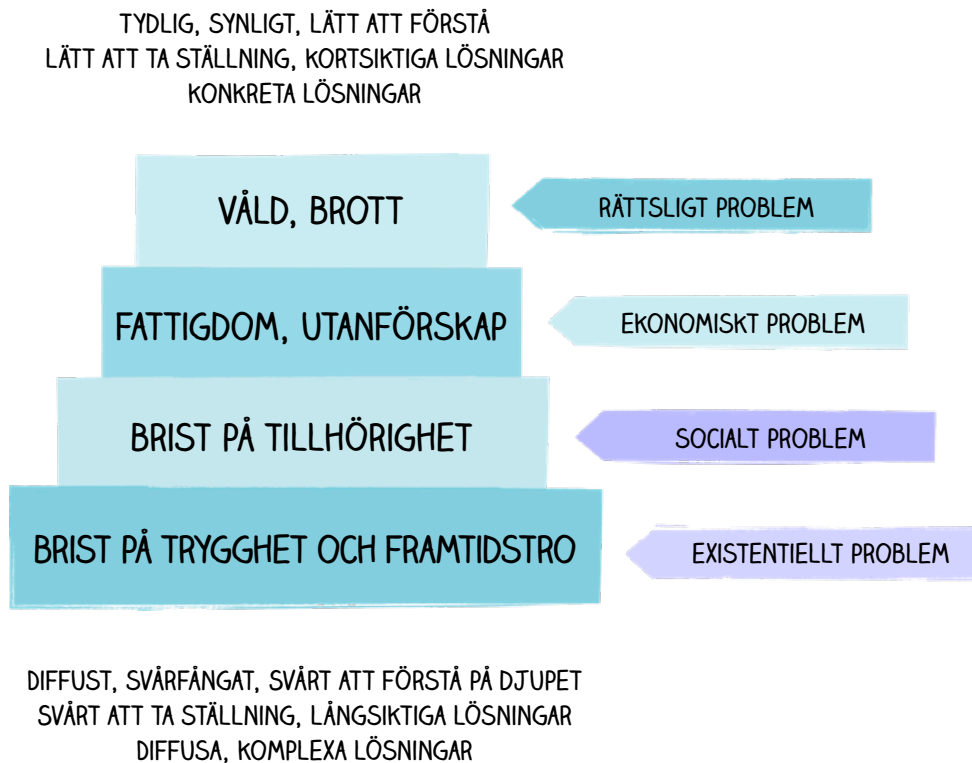
Det handlar också om fattigdom och klassfrågor – ett ekonomiskt problem och ett fördelningspolitiskt problem. Utbredd arbetslöshet och ekonomiskt beroende som föder vanmakt, utanförskap och frustration. En kollektiv outsideridentitet och stigmatisering. Med detta perspektiv blir lösningarna helt annorlunda. Då handlar lösningen om en skola som ser till att barnen lyckas så att de i vuxenlivet kan få arbete och försörja sig själva. Och att det finns arbetsgivare som är beredda att anställa. Då är det en fråga som berör utbildningsväsendet och arbetsgivarna.

Det kan än mer handla om tillhörighet och att vara en del av samhällets sociala väv. I så fall är detta ett socialt problem där civilsamhället och i viss mån de sociala myndigheterna har en roll att fylla. Delaktighet, tillit och relationer som ett viktigt inslag i samhällets sociala kapitalbygge.

Det kanske också, på ett ännu djupare plan handlar om brist på framtidstro, trygghet och meningen med livet. Ser man det på detta vis blir det en existentiell problematik och en fråga om områdets sociala kapital – det vill säga tillit och relationer.

Problembilden – och därmed också lösningarna – förändras för varje steg man tar i denna pyramid. När man stiger ner under ytan och börjar undersöka de dolda orsakerna bakom de våldsytringar och den frustration som finns, blir bilden alltmer mångtydig och komplex. Man går från kortsiktiga till långsiktiga perspektiv, från det som är tydligt och lätt att förstå till det som blir komplext och dunkelt. Från konkreta enkla lösningar till lösningar som är diffusa och med komplexa orsakssamband. Uppe på ytan finns ett utrymme för quick fix-lösningar som i takt med att man rör sig allt längre ner i pyramiden försvinner.

ATT UPPFATTA, FÖRSTÅ OCH HANTERA PROBLEM



Man skulle utifrån denna pyramid kunna tolka uppdraget i utsatta områden som tudelat i ett långsiktigt och ett kortsiktigt uppdrag. På ytan handlar det om att reducera inslagen av och effekterna av de oroshärdar som riskerar att flamma upp och förvandlas till upplopp. Det är det kortsiktiga uppdraget som skapare av mönsterbrytande handlingar. Det långsiktiga uppdraget är att bidra till att bygga förtroende, tillit och relationer i området.

Dessa båda uppdrag befinner sig i ett sorts yin-yang förhållande till varandra. Båda behövs och inget av dem löser problemet på egen hand. Utan kortsiktig ordning och reda och ett fungerande rättssamhälle går det knappast att bygga ett socialt kapital. Och utan ett långsiktigt samhällsbygge blir de kortsiktiga insatserna från rättsväsendets sida i bästa fall bara meningslösa och i värsta fall direkt kontraproduktiva. För att hitta en lösning pratar vi alltså inte om antingen kortsiktiga insatser för att dämpa oron i området eller långsiktiga för att bygga det goda samhället. Vi talar om ett både och-perspektiv.

DEN FÖRVRIDNA NORMALITETEN

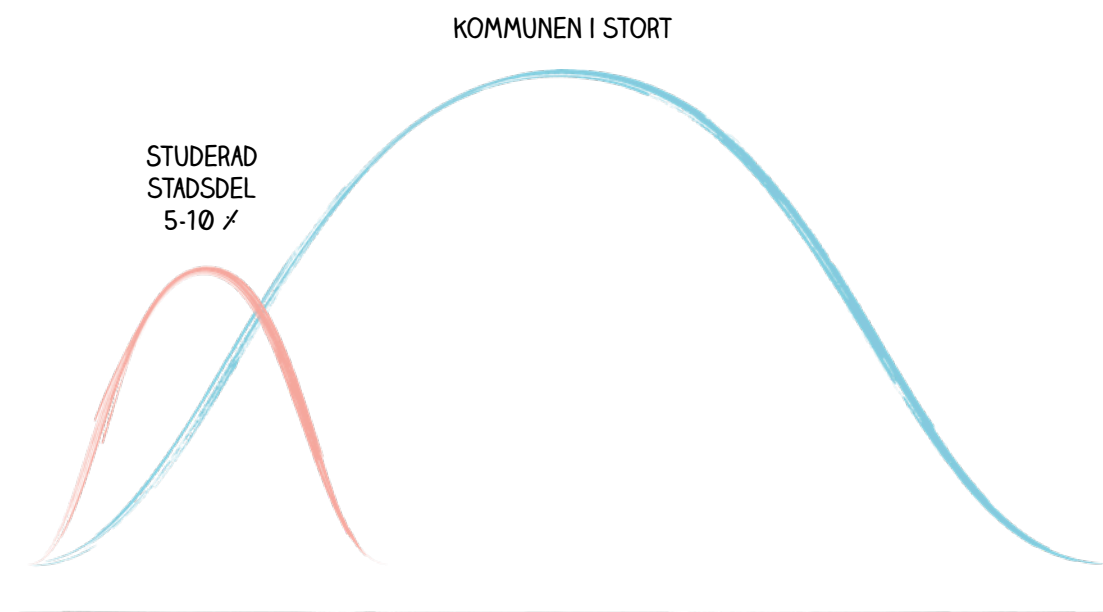
” Gangsterkulturen präglas tydligt av polisförrakt, drogliberalism och våldsromantik. Statens legitimitet är ifrågasatt och det finns en svag regeletik och en påtaglig lättkränkthet. Det finns också uppenbara brister då det gäller kvinnosynen.”⁶

I alla sociala sammanhang finns det en eller annan form av lokal kultur, ett socialt kitt, som håller samman samhället, där man återfinner spelregler och umgängesformer för hur man betar sig. Denna lokala kultur är vad vi på andra ställen i denna skrift kallar det sociala kapitalet.

Ett sådant kapital utgår från en sorts föreställning om vad som är normalt. För de flesta ingår i normalitet enkla vardagliga saker som att man går i skola, blir vuxen, tar sig in på arbetsmarknaden, försörjer sig med ett jobb, skaffar bostad, kanske partner och barn. Och så lever man under sitt vuxna liv för att så småningom pensioneras, bli

6 Kärholm, Gangstervåldet, 2020

NORMALITETENS ROLL



gammal och slutligen gå bort. En ungefärlig bild av vad som är normalt.

Så är det inte för många människor som lever i det som ibland kallas utsatta områden. Här råder en helt annan bild. Många har inte jobb och ekonomiskt bistånd, sjukpenning eller förtidspension är kanske den normala försörjningsformen. Ett fåtal lyckas i skolan, än färre tar sig till gymnasiet och därmed blir inträdesbiljetten till arbetsmarknaden svår att komma över.

Detta förstärks av den höga koncentrationen av socialt och ekonomisk utsatta människor som bor inom ett begränsat område och för vilka det kollektivt uppstår en förvriden bild av normalitet. Särskilt för de unga som växer upp och inte känner till någon annan verklighet. På så sätt uppstår det vi i andra sammanhang kallar negativ social smitta och som över tid leder till det som Skå-Gustav⁷ en gång kallade ett negativt socialt arv.

I utsatta områden kan man säga att samhällets generella normsystem vikt undan och delvis ersatts av ett annat normsystem. I sin mest extrema form kan man tala om en etablerad gangsterkultur. Men situationen behöver inte vara fullt så dramatiskt. I sin kanske vanligaste form handlar det om att tilliten och förtroendet för samhället har eroderat och i värsta fall försvunnit. Tron på "systemet" finns inte.

Men det kan också handla om värdegrund, grundläggande etik och normer. Om föreställningen om att leva i ett samhälle som består av ett gemensamt vi och som har ersatts av föreställningen om ett vi mot ett dem. Och där ofta den starkes rätt är det som dominerar.

Kopplat till detta kan också ligga en förlorad framtidstro, ett uteblivet hopp och en uppgivenhet om att "det är kört". Något som man till exempel får bekräftelse på i de lokala skolresultaten eller den stigmatisering det innebär att den plats man bor på definieras som utsatt område eller "no-go-zone".

Nära kopplat till detta ligger en sorts offerroll där utgångspunkten är att man är drabbad av det som sker och att de val man själv gör inte har någon betydelse. Kopplat till detta kan finnas en utbredd känsla av ansvarsfrihet och bristande lojalitet mot det större samhälle man befinner sig i. En större fokusering på de rättigheter man har i samhället än de skyldigheter man har.

Erfarenheten av detta är tydlig. Då majoritetssamhällets normsystem, värdegrund och etik viker tillbaka blir det utrymme för nya normsystem att ta plats och präglade den verklighet man lever i. I dess mest extrema form är tilliten till gängen och gängkulturen större än tilliten till myndigheter och det omkringliggande samhället.

7 Känd svensk barnpsykiater som skapade den uppmärksammade barnbyn Skå

För unga handlar det då inte primärt enbart om att minska rekryteringen till de kriminella gängerna, för problemet är större än så. Det handlar om en kollektiv insocialisering till dessa mönster som inte bara omfattar de som aktivt väljer att bli kriminella utan hela deras lokala nätverk av unga. Det handlar om framväxten av en ny, destruktiv subkultur. En jordmån där våld och kriminalitet kan växa. En miljö där rätt och fel, liksom god moral inte är viktiga begrepp. Ett fenomen som kanske främst förstås via ungdomsmusiken, inte minst rap.

Man skulle kunna säga att det sociala kapitalet – samhällets sammanhållande kitt – i dessa områden är kraftigt devalverat, stundtals helt utplånat. Det kitt som är nödvändigt för att ett samhälle ska fungera

EFFEKTER

Tre förhållanden gör det särskilt vanskligt att hantera denna situation; varaktigheten av problemen som kan leda till en känsla av opåverkbarhet, koncentrationen av problemen som leder till en förvriden bild av normalitet och slutenheten i dessa områden som skapar en kollektiv känsla av utanförskap, främlingskap och stigmatisering.

Vi får en extrem koncentration av människor i utsatthet och därmed skapar vi också en situation som med automatik leder till självförstärkande och accelererande förlopp i form av onda cirklar. Denna koncentration gör också att det vare sig kan ses som eller lösas som individuella problem. Det har uppstått en negativ social och kollektiv dynamik. Varje förslag som gör anspråk på att bidra till lösning av problemet måste ha det kollektiva perspektivet som utgångspunkt.

Utanförskapet bland de 600 000 personer, eller 6 procent av landets befolkning, som bor i utsatta områden är omfattande. Oavsett om man använder arbetslöshet, bidragsberoende, ohälsa, skolmisslyckanden eller trygghet som mått, får man samma svar. Gapet mellan de utsatta områdena och resten av landet är stort och ökande. Konsekvenserna av detta drabbar i första hand de boende i dessa områden – både direkt och indirekt.

De ekonomiska effekterna är betydande. Vi talar om kostnader på ett flertal miljarder i enskilda bostadsområden, och om effekter på hundratals miljarder i form av lägre BNP, mindre skatteintäkter, kostnader för försörjning på nationell nivå. Och på sikt en accelererande kamp om resurserna i samhället.

Kanske är de sociala effekterna ännu större. De effekter som handlar om värdegrunden i vårt samhälle. Vilket samhälle vi vill leva i. Om frågor som rör tillit, förtroende och grundläggande trygghet. Men också frågor som berör samhörighet, känslan av att vara en del av ett gemensamt vi. Den grundläggande bilden av ett samhälle med omsorg om de utsatta, ett samhälle präglat av solidaritet.

© DE LÅNGSIKTIGA EFFEKTERNA AV EN FÖRVÄRVSFREKVENNS PÅ 55 PROCENT I STÄLLET FÖR 77 PROCENT I HUSBY

Ålder	19	22	26	33	48	64
Kalkylår	1	4	8	15	30	46
Realt aktörer	118 000 000	447 000 000	829 000 000	1 368 000 000	2 128 000 000	2 570 000 000
Produktionsvärde	234 000 000	883 000 000	1 638 000 000	2 705 000 000	4 207 000 000	5 080 000 000
Försörjning	79 000 000	297 000 000	551 000 000	909 000 000	1 417 000 000	1 708 000 000
Summa	431 000 000	1 627 000 000	3 018 000 000	4 982 000 000	7 752 000 000	9 358 000 000

Ett sätt att mäta utanförskapets kostnader i samhället är att se vilka kostnader den låga förvärvsfrekvensen ger upphov till. I Husby bor ungefär 11 800 personer varav cirka 7 500 är i åldersintervallet 20–64 år. I Husby uppgår förvärvsfrekvensen till cirka 55 procent. I riket är den cirka 77 procent.

I tabellen på tidigare sida ser vi att de långsiktiga kostnaderna för förvärvsfrekvensen i Husby är 55 procent istället för rikets genomsnitt, som uppgår till 77 procent. Vi ser då att den långsiktiga kostnaden uppgår till strax under 10 miljarder kronor. Detta kan jämföras med stadsdelens totala årsbudget som ligger strax under 1 miljard kronor. För att göra siffrorna mera gripbara kan vi konstatera att kostnaderna för denna låga förvärvsfrekvens under en mandatperiod (4 år) uppgår till mer än 1,6 miljarder kronor varav cirka 750 miljoner kronor (reala kostnader och försörjningskostnader) är rena utgifter för de offentliga systemen. Resterande kostnader utgörs av produktionsförluster.

Är detta mycket eller lite? Låt oss göra några jämförelser.

- För de dryga 9 miljarder kronor detta kostar i Husby under en trettioårsperiod skulle vi kunna totalrenovera tre eller fyra sådana bostadsområden.
- För de 430 miljoner kronor detta kostar varje år skulle man i Husby kunna få cirka 400 000 läkarbesök.
- För de direkta kostnaderna i form av utgifter detta ger upphov till varje år, skulle man kunna anställa mer än 100 nya personer inom elevhälsan på skolorna i Husby.

Utanförskapet är mycket dyrt. Att agera för att förhindra utanförskap kan stundtals upplevas som kostsamt, men än mer kostsamt är nästan alltid att inget göra. Business as usual-scenariot i utsatta områden är alltid ett dyrt alternativ.

Utanförskapet och våldet i landets cirka 180 utsatta områden påverkar inte bara de cirka 600 000 människorna som bor där. Det påverkar också samhället i stort. Allt från att det äter stora resurser i den offentliga sektorn (ekonomiskt bistånd, a-kassa, sjukpenning, poliskostnader, kriminalvård med mera) till att påverka både det privata näringslivet och civilsamhällets förmåga att verka på ett konstruktivt vis. Det innebär svårigheter för näringslivet att etablera sig och verka, men även problem och kostnader för fastighetsägarna.

I områden där den sociala oron och marginaliseringen är (eller riskerar att bli) omfattande, påverkas dessutom förvaltningen och värdet av det fysiska kapitalet. En fråga som är helt central för fastighetsägare.

När man studerar vad som hänt i utsatta områden, där man genom åren gjort omfattande satsningar, upptäcks en mycket märklig, närmast paradoxal situation. Mäter man den sociala situationen före och efter en insats upptäcks alltför ofta att situationen efter en insats är sämre än innan insatsen. Den – något förhastade – slutsatsen som dras är att insatsen inte gett någon positiv effekt. Men det stämmer inte. Insatsen hade gett de mest driftiga människorna i utsatta områden möjligheter att utbilda sig och ta sig in på arbetsmarknaden för att därefter göra bostadskarriär och flytt från området. In i området flyttade ännu mer utsatta personer in som ytterligare förstärkte den kollektiva utsattheten i området. En effekt som gick direkt tvärtemot de avsikter man haft. Detta fenomen som kallats lyckoparadoxen⁹ var en följd av att man haft ett individfokus på insatserna i stället för ett geografiskt eller territoriellt perspektiv. Man kan i detta sammanhang kalla det ett fastighetsägarperspektiv.

I många av dessa områden är behovet av ROT-program¹⁰ för bostäderna påträngande och omfattande. Allt i syfte att stärka värdet på det fysiska kapitalet. Men hur hänger detta ihop med värdet på det sociala kapitalet i samma områden? Hur dessa samband ser ut blir en avgörande fråga för fastighetsägarna. Kan man betrakta fastighetskapitalet och det sociala kapitalet som två helt väsensskilda frågor eller kan man se dem som delar av en helhet? En helhet där insatser inom båda dessa områden inte bara skapar samhällsnytta i form av minskat utanförskap utan också företagsnytta i form av ökat värde på de fysiska fastigheterna. Dessa frågor belyser vi i kommande avsnitt.

8 Detta avsnitt är baserat på siffror från studien Mot alla odds, Lundmark & Nilsson, Gälöstiftelsen och polismyndigheten, 2021

9 Se www.lyckoparadoxen.com

10 En förkortning för Renovering Ombyggnad och Tillbyggnad ofta förknippat med miljonprogramsområden

FASTIGHETSÄGARNA I UTSATTA OMRÅDEN



” Mellan 1965 och 1975 byggdes en miljon bostäder i Sverige och snart behöver en stor del av dessa rustas upp för enorma summor. Idag, mer än 30 år senare, behöver omkring 80 procent av miljonprogramlägenheterna i de kommunala bostadsbolagens fastighetsbestånd över hela landet stambytas, fasadrenoveras och energieffektiviseras – samtidigt. Men i nuvarande takt skulle det ta ytterligare 30 år innan det som måste göras är gjort. Många av landets kommuner känner sig förhindrade att ta allt för stora initiativ, i väntan på regeringsinitiativ och eventuella subventioner.”¹¹

TVÅ STORA UTMANINGAR SOM HÄNGER SAMMAN

Den stora utmaningen i områden som man ska förnya och utveckla kan vara att hitta en ansats som samtidigt bygger det sociala kapitalet, vilket kan vara en faktor som gör att människor stannar kvar, på samma gång som fastighetsbeståndets renoveras.

Fastighetsbeståndet kan vara gammalt och slitet och i akut behov av upprustning samtidigt som det inte är självklart att de som idag bor i området ekonomiskt har möjlighet att via hyreshöjningar bära upprustningen av området. Detta förhållande gör att fastighetsägare av naturliga skäl ställer sig tveksamma till en sådan upprustning. Vid en första anblick går inte kalkylen ihop.

På så sätt kan man säga att den sociala problematiken och fastighetsproblematiken i ett område på sått och vis står att finna i de samlade ekonomiska förutsättningarna, resurserna och spelreglerna. Man kan inte arbeta med den ena frågan utan att samtidigt påverka eller påverkas av den andra. Om man tar tag i fastighetsfrågan kan det, som i stadsdelen Saltskog i Södertälje där man för ett par decennier sedan rustade upp fastighetsbeståndet, leda till att man inte löser de sociala problemen utan flyttar dem till andra stadsdelar. Det kan också leda till att de sociala problemen stannar kvar men att detta leder till finansiella förluster för fastighetsägarna. Samtidigt vet man från mängder med stadsförnyelseprojekt runt om i Sverige och övriga världen följande; försöker man tackla den sociala utsattheten utan att göra något åt den yttre miljön blir dessa försök ofta kortlivade. Det är svårt att skapa social stolthet i ett område som fysiskt är nedgånget och förfallet. Så å ena sidan har vi fastighetsrenoveringsprojekt som leder till så höga boendekostnader att de svaga och utsatta drivs bort från stadsdelen.

Området får förbättrad social status men den sociala utsattheten består, förflyttad till annan plats. Å andra sidan har vi sådana projekt som fokuserar på fastigheterna men negligerar den sociala problematiken. Efter renoveringsfasen är risken betydande att den sociala utsattheten kommer att ge ett avtryck på fastighetsbeståndet liksom betalningsviljan för att bo i området (det vi längre fram kommer att kalla fastighetsbeståndets sociala eller subjektiva värde).

Med andra ord är det precis som med siamesiska tvillingar. Man delar blodomlopp – uppstår blodförgiftning i den ena delen leder det till konsekvenser även för en andra. Lösningen ligger naturligtvis i att tackla båda delarna samtidigt.

FASTIGHETSÄGARENS VÄGVAL - PEST ELLER KOLERA

Detta sätter fastighetsägaren i en brydsam situation. Om man satsar ensidigt på att renovera fastighetsbeståndet finns det en risk att detta å ena sidan leder till ogynnsamma sociala effekter eller å andra sidan att investeringen till följd av områdets fortsatta sociala utsatthet inte blir lönsam. Detta leder till det andra huvudalternativet – att agera ”slumlord”. Låta fastighetsbeståndet vara som det är, låta det gradvis förfalla och plocka ut de löpande intäkter som är möjliga och därefter sälja. Sådana mönster går att identifiera på flera orter i landet. Valet tycks stå mellan två ogynnsamma alternativ – pest eller kolera. Men det finns en tredje väg.

Hovsjö i Södertälje är ett område, där fastighetsägaren Telge Hovsjö¹², handfast och konkret i handling visat att dessa båda processer måste löpa hand i hand och att den sociala mobiliseringsprocessen dels måste ta ledartröjan, dels användas som ett instrument för att ta tag i områdets fysiska förutsättningar. Man kan alltså tänka sig en modell där man utgår från att problemets båda sidor hänger samman och att därmed lösningen också gör det. Ungefär på det sätt man under tjugo års tid arbetat i Gårdsten i Göteborg.¹³

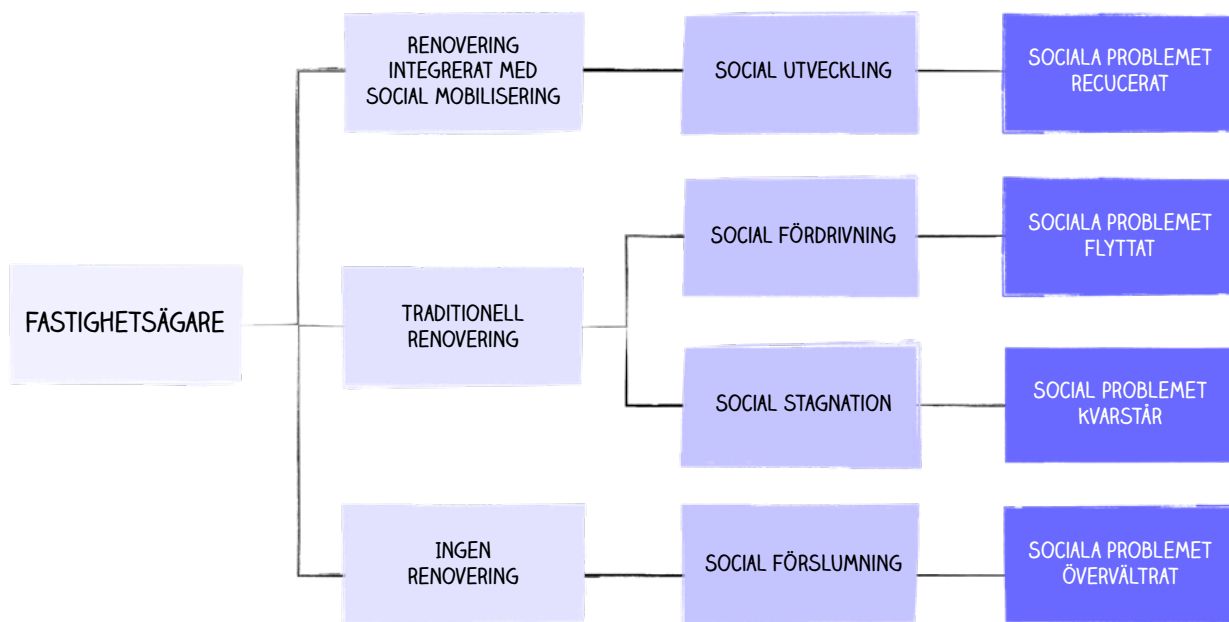
Beslutssituationen sammanfattas i bilden på följande sida. Vi kan då se att utfallet av de olika alternativen ser lite olika ut beroende på om man anlägger fastighetsägarens eller samhällets perspektiv.

Samtliga fyra utfallsmöjligheter innehåller ett möjligt vinnarperspektiv för fastighetsägaren, allt beroende på fastighetsägarens värdegrund, moraliska kod och

11 SVD, 25 augusti 2010

12 Lundmark & Nilsson, Det omöjliga tar bara något längre tid – Hovsjöatsningen ur ett process- och socioekonomiskt perspektiv, OFUS & Telge, 2013

13 Lind, Affären Gårdsten – uppdatering 2020, KTH, 2020



sociala patos. Däremot kan man ganska tydligt se att tre av de fyra modellerna ur ett samhällsperspektiv utgör förlorarscenarios. Den verkligt intressanta frågan här är ju hur man kan integrera fastighetsägar- och samhällsperspektiven så att en win-win-situation skapas.

ETT AVGÖRANDE CIRKULÄRT SAMBAND

Det finns ett nära samband mellan sociala och ekonomiska frågor då man vill studera konsekvenser av oönskade sociala händelser. Man ser ofta en kortsiktighet i styr- och uppföljningssystem, ofta i kombination med hur den offentliga verksamheten är organiserad. Till synes kloka ekonomiska beslut leder på individnivå till sociala effekter, som i sin tur leder till långsiktigt resursslöseri.

På samhällsnivå kan till synes kloka kortsiktiga ekonomiska beslut fattade utifrån en enskild aktörs perspektiv leda till en allvarlig urgröpning av det sociala kapitalet, vilket i sin tur kan rycka undan den långsiktiga grunden för en sund ekonomisk utveckling. Ett exempel på detta är hur man under 90-talskrisen i många kommuner gjorde betydande nedskärningar inom det icke lagstadgade preventiva arbetet inom skola och skolhälsovård. Ett decennium senare återspeglades detta i ökad marginalisering av unga som till följd av skolmisslyckanden inte lyckades ta sig in på arbetsmarknaden och tidigt blev långtidsarbetslösa.

Denna typ av onda självförstärkande cirklar kan i sin tur förstärkas eller dämpas av de grundläggande fysiska förutsättningar (nedgångna husbestånd) eller hur de institutionella och organisatoriska arrangemangen ser ut. Sättet på vilket vi organiserar, styr och

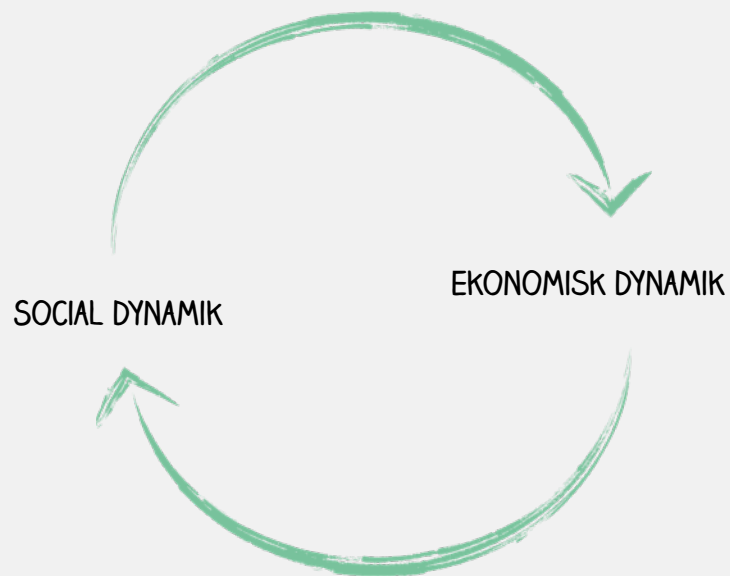
följer upp verksamheten i vår offentliga sektor kan sålunda antingen förstärka kortsiktighet och sektorstänkande och därmed riskera gröpa ur det sociala kapitalet till exempel genom att skyffla över kostnaderna till senare tidpunkter eller andra aktörer – det vi brukar kalla marginaliseringens kedjebrevseffekt. Men sättet på vilket man konkret bedriver verksamheten kan också på ett mera subtilt sätt slå undan benen på det sociala kapitalet genom att inte skapa förutsättningar för egenmakt (empowerment).

ONDA CIRKLAR OCH CIRKULÄR KAUSALITET

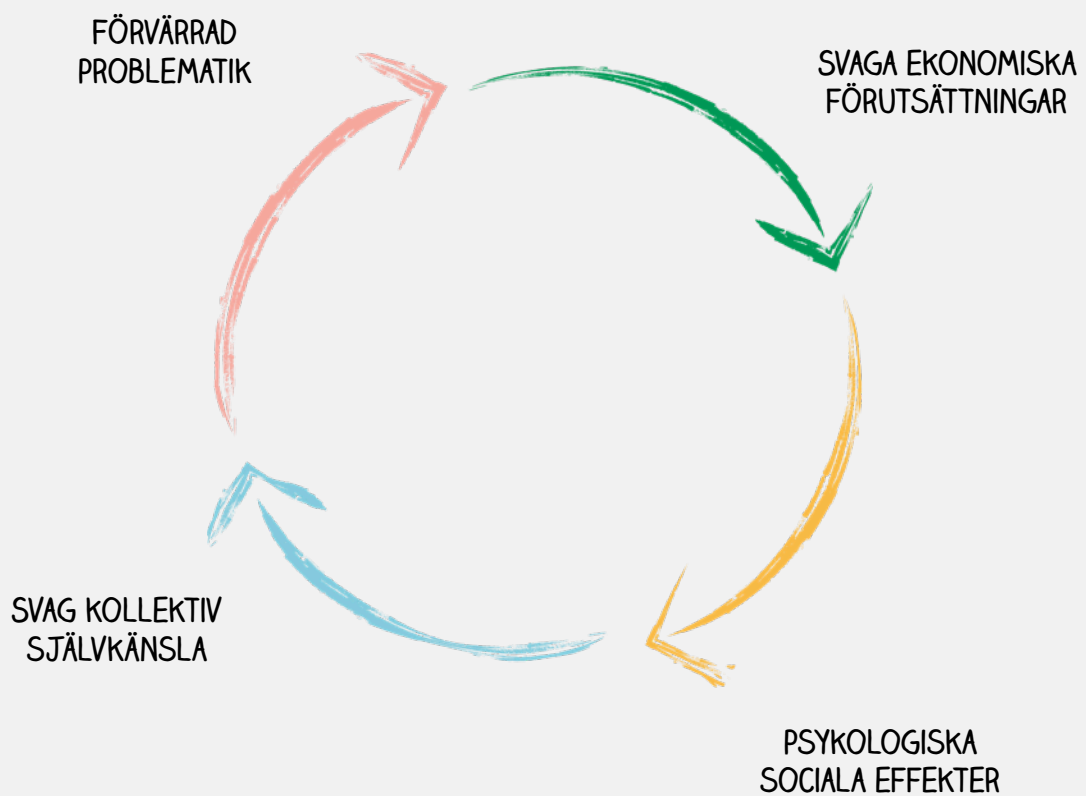
Dynamiken bakom detta är vad som ofta brukar kallas självförstärkande onda cirklar – ett resultat av så kallade cirkulära kausaliteter. Med detta menar vi att ett negativt utvecklingsförlopp blir självförstärkande och accelererande. Man skapar självuppfyllande profetior där negativa förväntningar ständigt bekräftas och därmed ger näring åt nya negativa förväntningar. Men det kan också handla om att svaga ekonomiska förutsättningar kan skapa psykologiska och sociala effekter som i sin tur gör att man tappar sitt sammanhang. Detta göra att självkänslan försvagas vilket leder till att man blir ännu sämre rustad att ta tag i sin ekonomiska situation. Och så snurrar cirkeln på.

Detta mönster kan bero på många olika saker som till exempel tidigare erfarenheter av misslyckanden, den uppgivenhet man går och bär på eller den känsla av determinism som gör att man tror att inget går att förändra. En uppgivenhet som stundtals förekommer i vissa glesbygdsmiljöer liksom i utsatta segregerade stadsdelar.

ETT AVGÖRANDE CIRKULÄRT SAMBAND



DEN STRUKTURELLA MARGINALISERINGENS ONDA CIRKEL - INVOLUTIONENS DILEMMA



DET SOCIALA KAPITALET PÅVERKAR VÄRDET AV DET FYSISKA KAPITALET

Inom ramen för det bostadssociala alternativet (i den tidigare figuren) bidrar man till att bygga socialt kapital. I ett första steg handlar om att skapa relationer, tillit och förtroende. Mellan de boende och samhället i allmänhet, och bostadsföretaget i synnerhet, men även sinsemellan de boende i området. Man vill bidra till att stärka det sociala kittet i området, den kraft som skapar fungerande och konstruktiva nätverk.

SOCIALT KAPITAL – EN NYCKEL TILL FÖRSTÅELSE

” Kakans smak är något större än summan av dess ingredienser.”¹⁴

Man kan få en fördjupad förståelse för vad som händer i samhället i stort och i utsatta områden i synnerhet utifrån begreppet socialt kapital. Kapital utgör tillsammans med arbete grunden i allt ekonomiskt värdeskapande. Man brukar tala om tre sorters kapital.

- Ekonomiskt eller finansiellt kapital: tillgång till pengar, investeringar och krediter. Även ”fysiskt kapital” som hus och mark.
- Humankapital: egenskaper hos individer som utbildning och färdigheter (humankapital). Även ”kulturella” faktorer som uppfostran, smak, kunskaper i konst, litteratur och mode.
- Socialt kapital: tillgång på relationer eller nätverk. liksom tillit och förtroende samt förståelse för den lokala kulturen och de sociala koderna där.

Inom traditionell ekonomisk teori brukar man säga att ekonomisk utveckling och tillväxt kan förklaras med hjälp av tillgången till; å ena sidan fysiskt och ekonomisk kapital och å den andra sidan humankapital och kunskap. Idag anser man att även det sociala kapitalet har ett högt förklaringsvärde då det gäller ekonomisk utveckling. Begreppet socialt kapital har flera olika definitioner.¹⁵

En av begreppets upphovsmän, nationalekonomen Alfred Marshall, gav det följande definition:

” Socialt kapital är det kapital som är gemensamt för, eller delas av, en grupp människor i ett sam-

hälle”. Sociologen Pierre Bourdieu definierar det så här: ”Socialt kapital är summan av de resurser, aktuella eller potentiella, som finns tillgängliga för en individ eller grupp genom att ha tillgång till ett bestående nätverk av mer eller mindre institutionaliserade relationer av ömsesidigt erkännande eller igenkännande”.

Sociologen Alejandro Portes säger:

” Socialt kapital refererar till individers förmåga att ta knappa resurser i anspråk på grund av att de är medlemmar i nätverk eller större sociala strukturer”. Statsvetaren Bo Rothstein använder följande definition: ”Socialt kapital är antalet kontakter multiplicerat med graden av förtroende i dessa kontakter.”¹⁶

Begreppet socialt kapital kan alltså ges flera olika innebörder. I den kommande texten kommer vi att betrakta det sociala kapitalet i en ort eller ett bostadsområde utifrån följande aspekter:

- Det utgår från ett nätverksperspektiv och är en gemensam tillgång för de boende i området – alla berörs.
- Det bygger på de kontakter och den interaktion de boende har med varandra – relationer och öppenhet.
- Det har att göra med den grad av tillit som finns mellan de boende – tillit och förtroende.
- Detta har att göra med varaktigheten av, frekvensen av och intimiteten i dessa kontakter – närhet och samspel.

Tanken är att det finns en koppling mellan det sociala kapitalet i en ort och de kollektiva ekonomiska effekterna av utanförskap och exkludering. För detta finns det en hel del stöd i modern statsvetenskaplig och ekonomisk forskning;¹⁷

” Den empiriska forskningen visar att samhällen med stora tillgångar på socialt kapital har en bättre fungerande demokrati, bättre ekonomisk tillväxt och lägre brottslighet än samhällen med låg tillgång på socialt kapital. Ser man till individnivån, visar det sig att människor som har stor tillgång till socialt kapital inte bara är friskare och rikare, utan också anser sig leva ett lyckligare liv än deras mindre lyckosamma systrar och

14 Christakis & Fowler, Connected, s. 41, N&K, 2010,

15 Putnam, Robert D, Making Democracy Work: Civic Traditions in Modern Italy. Princeton: Princeton University Press, 1993

16 Rothstein, Bo, Sociala fallor och tillitens problem, SNS förlag, 2003

17 Starrin & Rönning, Socialt kapital i ett välfärdsperspektiv, Liber, 2011

bröder. För en gångs skull förefaller det empiriska läget entydigt – det finns starka korrelationer mellan tillgången på socialt kapital och många av de saker vi som individer och kollektiv strävar efter i livet.”¹⁸

Socialt kapital kan sägas bestå av en hel rad olika resurser som individer eller grupper får genom de direkta och indirekta relationer som existerar i olika sociala nätverk. Därmed blir medlemskapet i olika nätverk, där man delar lika värden och normer, en viktig utgångspunkt för att bilda socialt kapital. Det sociala kapitalet skapar en ömsesidighet utifrån de delade värderingarna och möjliggör på så sätt samarbete i lokalsamhället för att uppnå gemensamma mål.

Det sociala kapitalet kan alltså sägas ha en direkt eller indirekt värdeskapande ekonomisk effekt. Därmed kan man också säga att frånvaron av ett positivt socialt kapital eller snarare närvaron av ett negativt socialt kapital tenderar att skapa ekonomiska kostnader. Ur en fastighetsägares perspektiv handlar det om att se hur ett bostadssocialt arbete kan bygga socialt kapital på ett sådant sätt att både företagsnytta och samhällsnytta uppstår.

FASTIGHETSKAPITALET OCH DET SOCIALA KAPITALET

Det finns en koppling mellan en fastighets värde och det sociala kapital som existerar i ett bostadsområde. Som vi diskuterat tidigare brukar man säga att ekonomisk utveckling och tillväxt kan förklaras med hjälp av tillgången till fysiskt och ekonomisk kapital å ena sidan samt humankapital och kunskap å den andra. Idag anser man att det sociala kapitalet har ett högt förklaringsvärde då det gäller ekonomisk utveckling. Socialt kapital kan också ses som kännetecknande för sociala organisationer, till exempel förtroenden, normer och nätverk. Därmed blir medlemskapet i olika nätverk där man delar värden och normer en viktig utgångspunkt för att bilda socialt kapital. Det sociala kapitalet skapar en ömsesidighet utifrån delade värderingarna och möjliggör på så sätt samarbete i lokalsamhället för att uppnå gemensamma mål. Det sociala kapitalet kan alltså sägas ha en direkt eller indirekt värdeskapande ekonomisk effekt. Detta gäller i synnerhet i länder som präglas av starkt förtroende mellan medborgarna och staten. Det har i modern forskning kallats det nordiska guldet¹⁹ – nå-

got vi återkommer till längre fram. Därmed kan man också säga att frånvaron av ett positivt socialt kapital eller närvaron av ett negativt socialt kapital tenderar att skapa ekonomiska kostnader.

” Höga nivåer av socialt kapital har kopplats till högre ekonomisk tillväxt, mindre ojämlikhet, mindre brottslighet, lägre korruption och bättre fungerande myndigheter, liksom till bättre genomsnittligt hälsotillstånd.”²⁰

I princip för alla bostadsområden, avgörs alltså en fastighets värde av två delar; fastighetens objektiva värde och dess subjektiva värde. I det subjektiva värdet ligger framför allt dess sociala lokalisering. Det är denna faktor som bidrar till att en lägenhet på Östermalm är värd mer per kvadratmeter än motsvarande lägenheter på Södermalm.²¹ Man skulle kunna beskriva detta ekonomiska mervärde som ett uttryck för lägenhetens sociala kapital. På samma sätt är fastigheter i socialt utsatta områden värderade lägre än till sitt objektiva värde till följd av ett svagt socialt kapital.

Ett intressant exempel är fastighetsbolaget Victoriahem som en gång förvärvade knappt 800 lägenheter i Herrgården, det då mest socialt utsatta området i Rosengård. Husen värderades till ungefär samma nivå som den omkringliggande jordbruksmarken – en följd av det utplånade sociala kapitalet.²²

OBJEKTIVT FASTIGHETSVÄRDE
= FUNKTION OCH KVALITET

+

SUBJEKTIVT FASTIGHETSVÄRDE
= SOCIALT KAPITAL

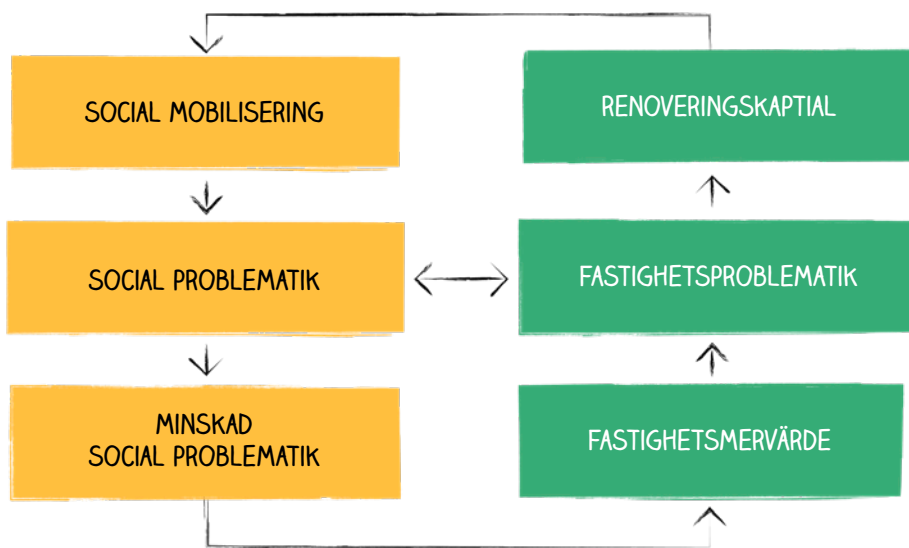
18 Bo Rothstein, Tvärsnitt, 2003:1

19 Det nordiska guldet har blivit en sorts rubrik på det samhällsklimat präglad av stort förtroende mellan medborgarna och staten som utmärker de nordiska länderna, se vidare Andreasson, Tillit – det nordiska guldet, Nordiska Ministerrådet, 2017

20 Rothstein, Tvärsnitt, 2003:1

21 Ett värdegap som minskat efterhand som det sociala kapitalet byggts upp på Södermalm

22 Sagt i intervju med Peter Strand vid den tidpunkten VD för Viktoria Park



Genom att jobba med den sociala processen i ett utsatt område – det vill säga att göra sociala investeringar med syfte att bygga socialt kapital – skulle man kunna förbättra områdets rykte och status samt på sikt även förbättra fastighetsvärdena. Det ger då dubbel vinst. Dels i form av avkastningen på den sociala investeringen i form av ökade samhällsintäkter, dels i form av ett förhöjt värde på den fysiska investeringen.

Därigenom blir området mer attraktivt och fastigheternas värde stiger (det vi tidigare beskrivit som den subjektiva delen i fastighetsvärderingen), vilket i sin tur leder till att områdets värde i stort stiger. På så sätt har man skapat förutsättningar för en positiv självförstärkande cirkel och dessutom skapat positiva synergieffekter mellan den sociala och den fysiska mobiliseringsprocessen.

FASTIGHETSVÄRDEN OCH SJÄLVFÖRSTÄRKANDE GODA CIRKLAR

Om man ser på situationen ur ett systemteoretiskt perspektiv blir det tydligt hur fastighetsvärden och socialt kapital samspelar. Detta kan ske genom negativa onda cirklar av det slag vi beskrivit i tidigare avsnitt. Men det kan också beskrivas som goda självförstärkande cirklar. Sådana fenomen finns rikligt skildrade i stadsplaneringslitteraturen i form av berättelser om hur tidigare nedgångna områden har fått en helt annan status och därmed också helt andra fastighetsvärden. Detta kallas ibland gentrifiering:

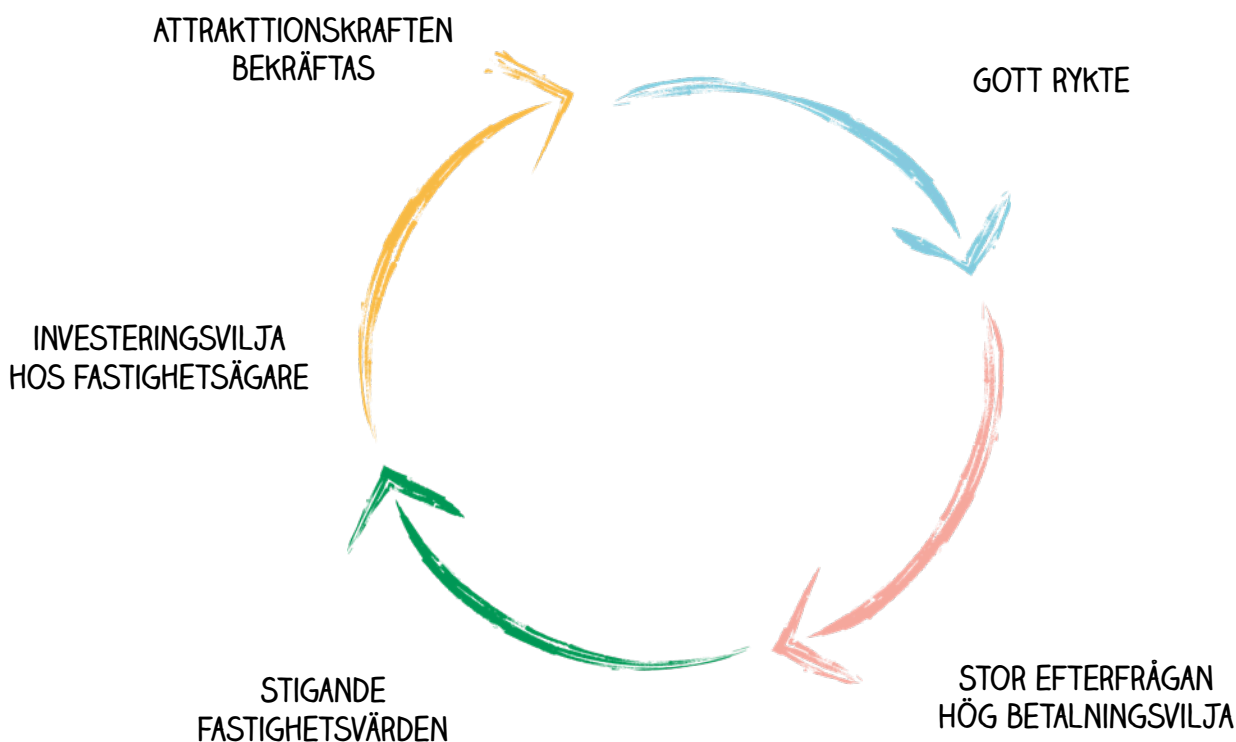
” Gentrifiering (av engelska gentry, ungefär herrskapsklass) är ett begrepp inom stadsplanering och byggnadshistoria som betecknar en social statushöjning av ett område. Gentrifiering sker exempelvis genom påkostade nybyggen, eller genom nyinflyttning av invånare med betydligt högre inkomster än den ursprungliga befolkningens”.²³

Områden som gamla Knivsöder i Stockholm, Möllevången i Malmö eller SOHO i New York kan ses som exempel på sådana fenomen, där man skapat en utvecklingsprocess präglad av självförstärkande goda cirklar på det sätt som illustreras i figuren nedan.

Mekanismerna är tydliga. Ett område som får ett gott rykte – med vår terminologi stärkt socialt kapital – får en ökad efterfrågan på bostäder (i all synnerhet i storstadsregioner med ett ständigt högt efterfrågetryck på bostäder). Detta leder till förhöjd betalningsvilja, vilket i sin tur leder till stigande fastighetsvärden (fastighetens subjektiva värdefaktor), vilket ökar fastighetsägarnas investeringsvilja, vilket i sin tur objektivt bekräftar den subjektiva ökningen av det goda ryktet. Och så är den goda cirkeln skapad. Det sociala kapitalet och fastighetskapitalet stiger både i värde i en sorts positiv kapprustningsprocess.

23 lup.lub.lu.se/search/ws/files/3031131/1608693.pdf

SAMSPelet MELLAN FASTIGHETSVÄRDEN OCH SOCIAL STATUS



EN AGENDA FÖR FASTIGHETSÄGARNA I UTSATTA OMRÅDEN

Fastighetsägarna i utsatta områden, i synnerhet de privata, har en unik möjlighet att bidra till att bygga socialt kapital som andra aktörer inte har. De offentliga aktörerna är styrda av årsbudgetar, styrs i en stuprörsstruktur utan överblick och helhetssyn, och saknar många gånger både legitimitet och trovärdighet hos de boende i utsatta områden. Man litar helt enkelt inte på offentliga aktörer – en tydlig illustration av detta i närtid är oviljan i vissa områden att vaccinera sig mot covid-19.

Fastighetsägarna har en unik tredje roll. Man kan trovärdigt bygga allianser och partnerskap med föreningsliv och civilsamhälle och man kan liera sig med delar av det offentliga. Allt i syfte att skapa det vi längre fram kommer att beskriva som den bärande tringeln.

Man kan även bygga legitimitet och trovärdighet i de boendes ögon genom ett socialt ansvarsfullt och långsiktigt agerande. Man har en möjlighet att se på området ur ett långsiktigt helhetsperspektiv. Och man ser situationen ur ett territoriellt perspektiv och har därmed goda möjligheter att knäcka det som kallas lyckoparadoxen.

På så sätt kan man ensam – eller ännu hellre i partnerskap med andra – både agera med sociala investeringar för att skapa samhällsnytta, men också bygga företagsnytta och påverka fastighetsvärdena positivt.

ATT AGERA I UTSATTA OMRÅDEN²⁴

24 Detta kapitel bygger på tio års arbete i ett flertal utsatta områden bland annat Hovsjö, Södertälje, Tensta, Rinkeby, Husby, Rosengård, Lindängen, Sloalyckan, Rissne, Rågsved, Biskopsgården

” Om jag får pengar till fem nya tjänster och har fullt handlingsutrymme skulle jag anställa två poliser och tre kuratorer på så sätt kan jag agera både förebyggande och repressivt... När vi agerar blir det sämre innan det blir bättre. Läser vi in topparna i ett kriminellt nätverk uppstår en maktkamp om denna maktposition, en kamp som utlöser våld.”²⁵

ATT VINNA KRIGET ELLER BYGGA FREDEN

Bostadsområden som är eller riskerar att bli utsatta har mycket gemensamt; låga inkomster, hög arbetslöshet, svaga skolresultat, missbruk, kriminalitet, stort bidragsberoende med mera. Men de har också några andra saker gemensamt; en oerhörd koncentration av socialt och på andra vis sköra och utsatta människor. Det kan handla om utbildning, psykisk hälsa, arbetslöshet, missbruk, traumatiserade människor. Denna koncentration av social och mänsklig utsatthet gör att i dessa områden uppstår en helt annan normalitet än i resten av landet. En förvidden och ofta destruktiv normalitet. Det är normalt att vara bidragsberoende, det är normalt att det är skräpigt kring husen där man bor, det är normalt att inte kunna försörja sig på eget arbete, det är normalt med våld och drogförsäljning.

Denna förvidna normalitet skapar förväntningar, beteenden och en kultur som skiljer sig från resten av landet. Ett svagt socialt kapital. För unga är till exempel skolmisslyckanden normalt precis som insocialisering till en kriminell livsstil. Och det är bland mycket annat just koncentrationen av alla dessa problem, deras samverkan och ömsesidiga förstärkande av varandra och deras varaktighet som skapar en annan verklighet.

Men det gäller också husen man bor i, ofta miljonprogramområden. Bygga för länge sedan, försummade, och dåligt underhållna. Konsekvensen är att den omfattande sociala utsattheten i kombination med de nergångna husen skapar en jordmån för en helt annan kultur och verklighet – ett sviktande socialt kapital. Utvecklingsbehoven i dessa områden är omfattande, fysiskt för husen och mänskligt/socialt för de som bor där.

I dessa områden har samhället under de senaste fem till tio åren fokuserat på det akuta våldet, kriminaliteten och missbruket. Vi har ropat på fler poliser, fler väktare, fler övervakningskameror. Och förväntat

oss att polisen tillsammans med kommunen ska göra något åt detta.

Vi har fokuserat på att vinna kriget, men sällan talat om att bygga och vinna freden – bygga socialt kapital, tillit och förtroenden. I ett sådant arbete har – vid sidan av civilsamhället – den privata sektorn i allmänhet, och fastighetsbolagen i synnerhet, en unik roll.

Det finns erfarenheter för hur man kan göra och förändra det sociala DNA:et i utsatta områden. Och det finns en intressant koppling mellan hur man i ett sådant arbete kan skapa både samhällsnytta (samhällsekonomiska vinster) och företagsnytta (företagsvinster).

Det görs redan många bra saker men ofta för lite, för splittrat och för fragmenterat, för sent, för kortsiktigt och utan uthållighet. Så låt oss se vad som krävs.

SEX SPÅR, TRE TIDSHORISONTER OCH TVÅ BEN

Naturligtvis behövs i det korta perspektivet fler poliser, bättre poliser och poliser som arbetar metodiskt och långsiktigt för att trycka tillbaka gängen och återövrta det offentliga rummet de kriminella alltför ofta ockuperar. Det är det kortsiktiga taktiska perspektivet. Men då är det ofta ett utpräglat symptomperspektiv som man utgår från och inte orsakerna bakom.

I det vi kallar det operativa tidsperspektivet på 3–8 år, handlar det om två saker. Vi behöver försvåra och allra helst förhindra insocialiseringen (rekryteringen) av unga till ett kriminellt liv. Då blir skolan, fritidsverksamheterna, föreningslivet viktiga. Men också att från en mängd olika perspektiv komma åt pengarna. Mycket av den gängkriminella verksamheten drivs av möjligheterna att tjäna pengar – inte minst narkotikahandel. Och då gäller det att – som man gör i Södertälje²⁶ – göra verksamheten så olönsam som möjligt. Ungefär som att man en gång knäckte Al Capone utifrån hans skattefusk.

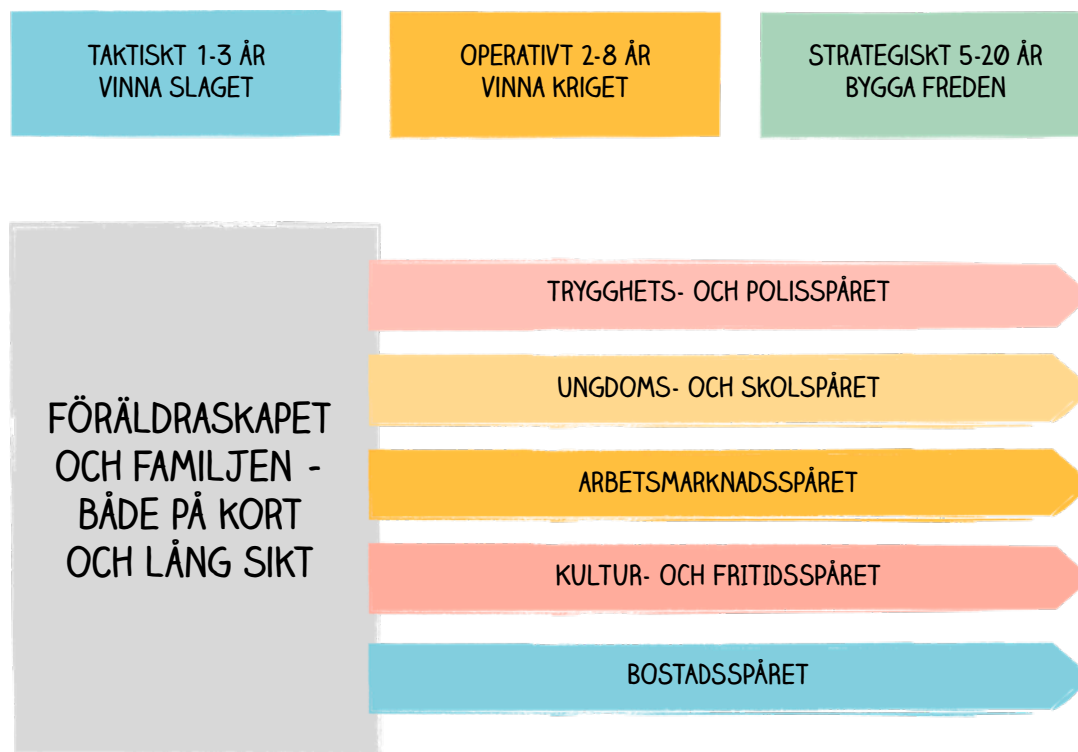
Men i det långa perspektivet är det andra aktörer som spelar huvudrollen; föreningslivet, civilsamhället i stort, näringslivet, handlarna och fastighetsägarna. Då handlar det om att bygga förtroende, tillit och relationer.

Och hela tiden handlar det om att samtidigt, integrerat och gränsöverskridande jobba i flera parallella spår; skola, arbete, bostäder, kultur och fritid med mera. Men också trygghet och rättssäkerhet.

25 Intervjuer våren 2019 med Catrin och Niclas – två lokalpolisområdeschefer i särskilt utsatta områden i Stockholmsområdet

26 Se vidare Lundmark & Nilsson, Mot alla odds, polisen & Gälöstiftelsen, 2021 samt de publikationer som man tagit fram under 2022 från polisen och kommunens sida – Pax & Tore 3

FEM SPÅR - OCH ETT SJÄTTE



Föräldraskapet och familjen en också avgörande bas för att unga ska kunna växa upp tryggt och fostras till kloka och ansvarstagande medborgare efter ungdomsåren. Dessa sex spår och tre tidsdimensioner är sammantaget avgörande för att man ska lyckas. Och det går lätt att se att fastighetsägarna är en avgörande bit i detta pussel.

Insatser som sker i utsatta områden kan i princip vara av två olika slag. Den ena gruppen av insatser är de som syftar till att minska antalet negativa inslag i den lokala miljön. Färre våldshandlingar, mindre skadegörelse och färre brott. Vi talar om insatser som poliser, väktare, bättre belysning, övervakning kameror med mera. Man kan kalla det symptomdämpning – att reducera effekterna av utanförskap. Det handlar om reaktiva insatser, ofta med ett ganska kort tidsperspektiv.

Men det behövs också insatser som bidrar till att skapa positiva inslag i det lokala området. Bättre skolresultat, goda förebilder, fler personer i arbete. Vi talar då i högre utsträckning om förebyggande, preventiva och tidiga insatser med ett långsiktigt perspektiv och som riktar sig mot orsakerna till utanförskapet.

Det vore lätt att tro att valet handlar om vilket av dessa två ben man ska fokusera på för att lyckas.

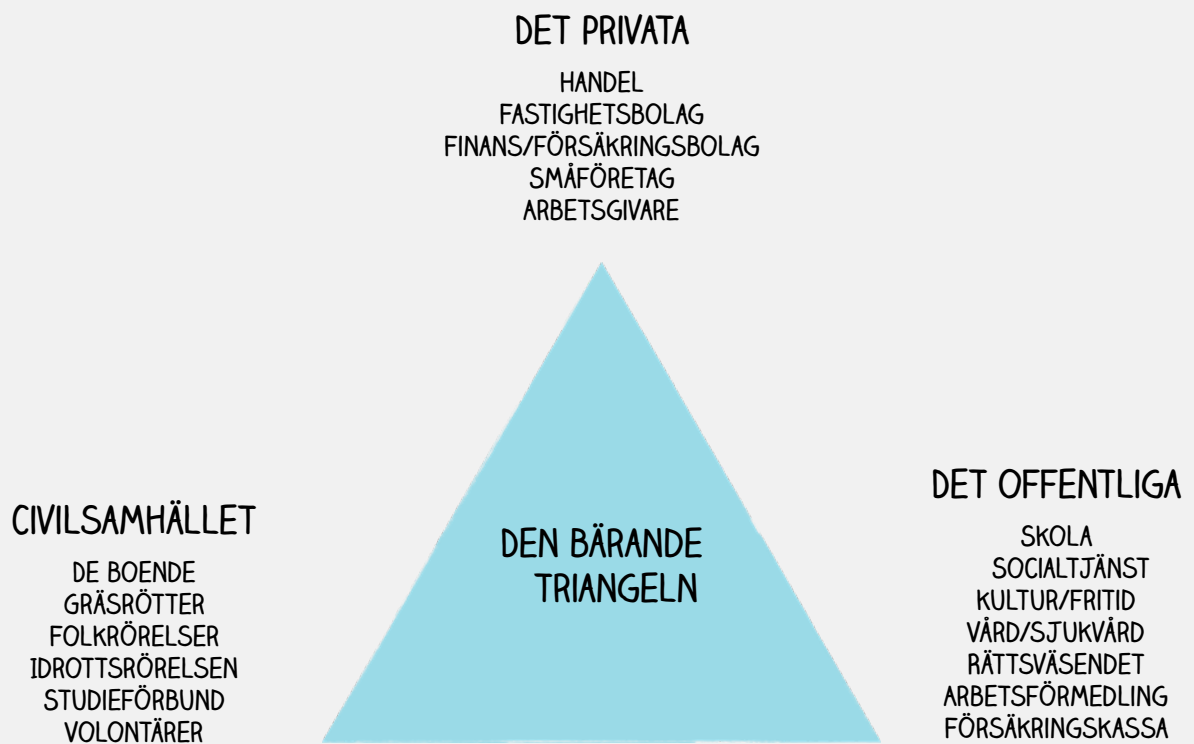
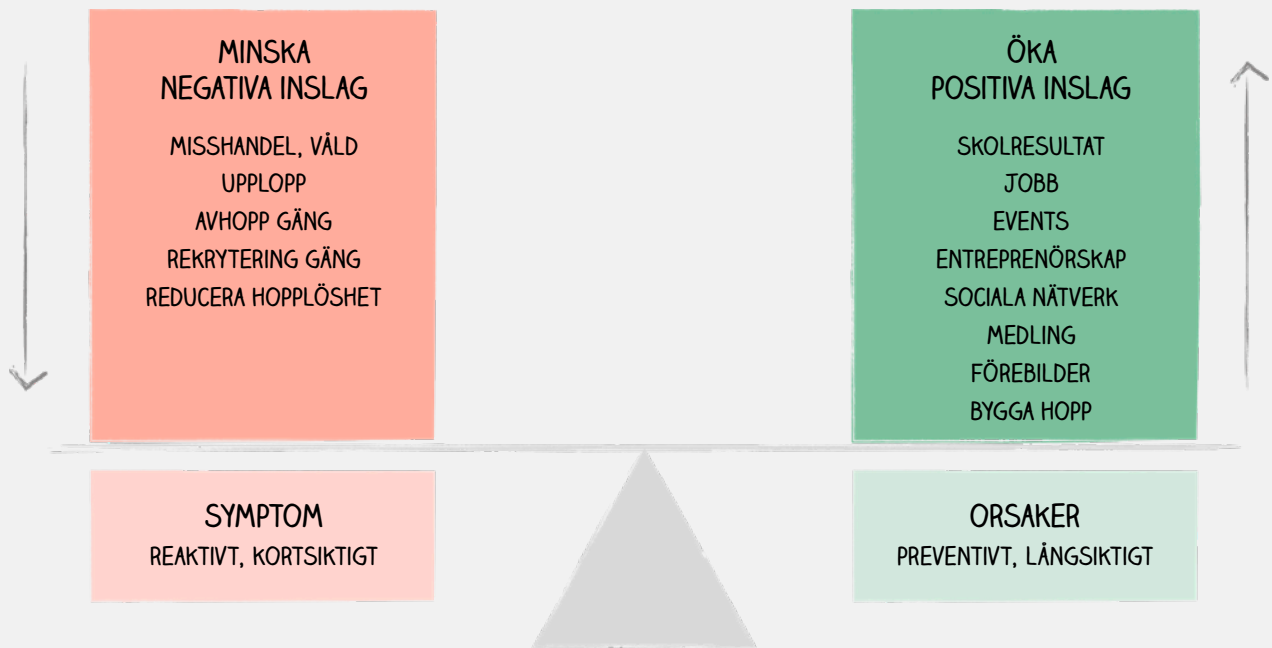
Svaret är mer komplicerat än så. Man behöver göra både och. De kortsiktiga symptombaserade sakerna för att skapa lugn och ro och trovärdighet kring det som görs. Och de långsiktiga insatserna för att komma åt de underliggande orsakerna.

EN BÄRANDE TRINGEL

Men vem ska då göra det? Så här långt i den offentliga debatten kring utsatta områden har mycket handlat om ropen på fler poliser, fler väktare och hårdare/längre straff. Men svaret på frågan om vem som kan och bör agera beror på vilket tidsperspektiv man anlägger och vad i kedjan symptom, orsaker eller orsakernas orsaker man är ute efter.

Erfarenheten så här långt är att det krävs insatser från olika aktörsgupper i samhället för att framgångsrikt minska det kollektiva utanförskapet. Ju kortsiktigare perspektiv man har desto mer handlar det om det offentliga, polisen, repressiva insatser med mera. Och ju mer långsiktigt man tänker, ju mer man tänker på hur man ska bygga freden desto viktigare blir rollen för civilsamhället och näringslivet, inte minst fastighetsägarna.

ATT GÅ MED BÅDA BENEN





Erfarenheten är att den bärande tringel som illustreras i bilden ovan behövs för att man långsiktigt ska bli framgångsrik. Det handlar om att samtidigt jobba kortsiktigt och långsiktigt, samtidigt förebyggande och repressivt och samtidigt i många olika spår. Och det är summan av de olika delarna som utgör kraften i en framgångsrik strategi.

FASTIGHETSÄGARNAS UNIKA ROLL

Ur detta perspektiv har fastighetsägarna en unik roll – inte bara att bidra till kortsiktig förändring utan i synnerhet att långsiktigt bidra till att förändra situationen i utsatta områden och därmed bygga freden.

Man utgör kärnan i det tredje benet tillsammans med andra lokala aktörer inom näringslivet som till exempel handlarna. Man är den aktör som förfogar över det helt centrala ”bostadsspåret” i figuren ovan och kan genom sitt sätt att hantera bostadssociala frågor, skapa lokala arbetstillfällen och påverka sammansättning av hyresgästerna i området, vara helt avgörande för att få förändring till stånd. På samma sätt förvaltar man stundtals köpcentra eller andra centrala platser som rätt förvaltade kan bli en grogrund för ett konstruktivt socialt liv i stället för platser för destruktivt ”gänghäng”.

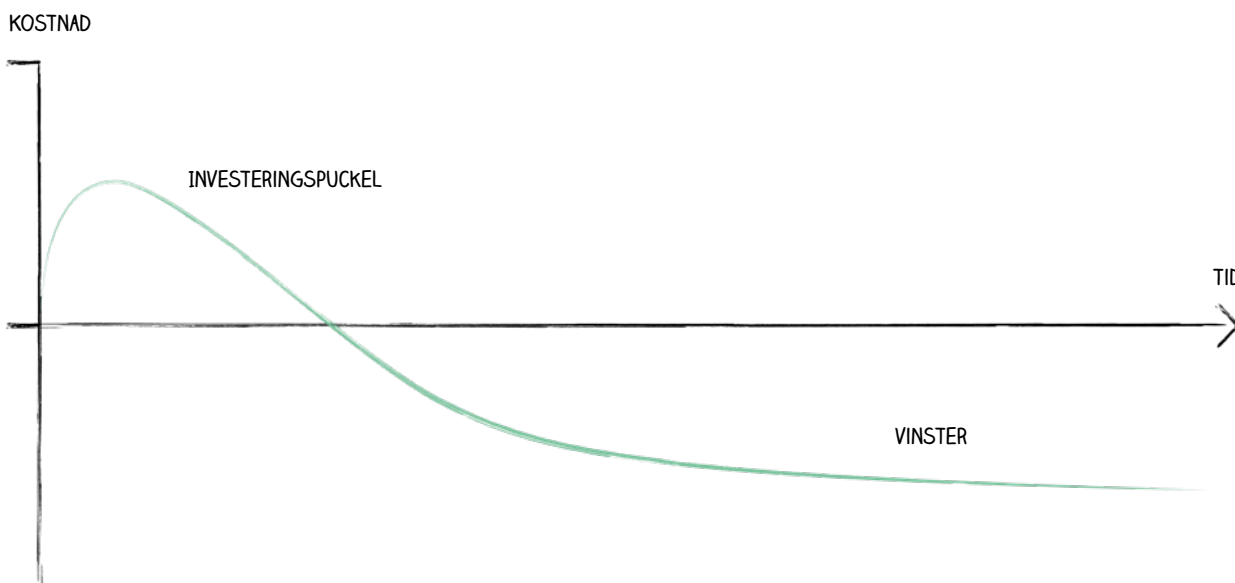
Man har också en unik möjlighet att genom samverkan med civilsamhället, det lokala föreningslivet och idrottsrörelsen skapa förutsättningar för att bilda lokala partnerskap som tillsammans kan påverka utanförskapet. Ungefär som det sätt som fastighetsbolaget Stena skapat ett partnerskap med Hammarby fotboll i det som kallas Samhällsmatchen. Eller som Falkenbergsbostäder gjort tillsammans med den lokala fotbollsklubben för att förhindra att området Sloalyckan passerar en sorts ”tipping point” och förvandlas till ett utsatt område.

Men man har också kraft, beslutsförmåga och ekonomiska förutsättningar att göra detta och göra det snabbt utan alltför långvarig och utdragna beslutsprocesser.

SOCIALA INVESTERINGAR



REHABVINSTER OCH TIDFAKTORN



” Socialinvesteringar är investeringar som syftar till att förebygga eller åtgärda sociala samhällsproblem. I detta avseende är avkastningen samhällsnytta i form av minskade samhällskostnader eller ökad samhällsnytta i form av ökad produktiv samhällsaktivitet.”²⁷

INVESTERINGSPERSPEKTIVET

Om man vill skapa förändring i utsatta områden är detta i regel förknippat med stora insatser av ena eller andra slaget. För att detta ska bli möjligt krävs några saker. Den ena är att man slutar betrakta sådana insatser som en kostnad och i stället ser dem som sociala investeringar. Det andra är att man är beredd att satsa de resurser som krävs för sådana investeringar. Det tredje är att man på något sätt kan värdera eller mäta effekten av insatsen för att få en bild av den avkastning den sociala investeringen ger.

Detta bryter mot det tankemönster som brukar präglade denna typ av insatser. Om vi sålunda tänker oss att man ska göra en samhällsinsats – till exempel genom insatser i den öppna fritidsverksamheten – för att bistå unga utsatta att inte hamna i utanförskap och att ta sig tillbaka till normalitetens livsfåra, ses detta ofta som en budgetmässig kostnad som till 100 procent belastar innevarande årsbudget. Skulle

vi å andra sidan valt att satsa pengarna på att bygga ett nytt hus skulle detta budgetmässigt belasta en investeringsbudget och innevarande års budget skulle i princip endast belastas med avskrivningskostnaden. Detta förhållande skapar en asymmetri i de offentliga styrsystemen till humankapitalets nackdel.

Det sociala investeringsperspektivet finns alltså normalt sett inte med i de styr- och rapporteringssystem man använder sig av. Sålunda kan man säga att man i våra offentliga system har institutionaliserat kortsiktighet i ledningsarbetet kring sociala frågor, vård, prevention och rehabilitering. Lite mer tillspetsat kan utformningen av våra offentliga styrsystem leda till att man blir allt bättre på att springa fort i fel riktning.

I ett flertal studier har man sett att tidiga insatser och preventiva, främjande eller förebyggande insatser sannolikt är billigare än att vänta eller avstå från att göra något.²⁸ Vi vet också att för att tjäna pengar måste man satsa pengar, och att i detta satsande finns en viss risk. Det uppstår i allt investeringstänkande en sorts initial kostnadspuckel – illustrerad i figuren ovan. Kostnaderna kommer innan de framtida vinsterna. Och vinsterna är inte säkra.

För människor i eller på väg in i utanförskap, blir konsekvenserna av detta tänkande allvarligt och

27 Lundmark & Nilsson, Rinkebymiljarden, SEE & Polisen, 2019

28 Se vidare www.socioekonomi.se där ett stort antal rapporter beskriver detta

kostsamt. Konsekvenserna av ett misslyckande kan leda till ett utanförskap och en marginalisering under decennier. Vi pratar då, ofta om ekonomiska effekter som ibland kan mätas i miljontals kronor, ibland tiotals miljoner kronor per person.

Det sociala investeringsperspektiv vi här diskuterar kan beskrivas som ett paradigmskifte där man slutar se kostnader för stöd till den här typen av målgrupper som en utgift och i stället ser detta som ett socialt investeringsobjekt. Man tar en tydlig och konkret investeringskostnad för dessa ungdomar under uppväxtåren, för att längre fram få lägre samhällskostnader (alternativt högre samhällsintäkter) till följd av större framgång på arbetsmarknaden.

VAD ÄR SOCIALA INVESTERINGAR?

En investering kan beskrivas som en kostnad för något, som i framtiden förväntas ge en större intäkt än den ursprungliga kostnaden. I detta ligger några olika saker.

- Tidsaspekten – kostnaden kommer först, intäkten kommer betydligt senare. Man brukar också tänka sig att intäkterna kan komma under en längre tidsperiod.
- Riskaspekten – man kan inte alltid vara säker på att avkastningen kommer till stånd. Osäkerhet är ett begrepp som är intimt förknippat med begreppet investering.
- Omfördelningsperspektivet – det är inte självklart att de aktörer som gjort den ursprungliga investeringen erhåller de framtida vinsterna.

I det här sammanhanget används termen sociala investeringar: man satsar resurser på människor för att förhindra, förebygga eller reducera nutida eller framtida utanförskap. Kostnaderna för en sådan social investering består av alla de insatser man gör för att uppnå detta. Intäkterna kan bestå av flera olika delar, som minskade framtida kostnader för försörjning eller vård men även av tillförda produktionsvärden och skatteintäkter.

Man skulle också kunna se sociala investeringar som en social innovation. En helt ny form av resurspott som är fristående i förhållande till andra budgetmedel. En resurspott som för resursanvändningen utgår från kriterier som helhetssyn och långsiktighet. En resurspott som delvis står utanför den ordinarie budgetprocessen i en kommun eller en region. Men också en resurspott som i fastighetsbranschen synliggör kopplingen mellan ett områdes fastighetsvärden och dess sociala kapital. Den har andra uppföljnings- och redovisningsprinciper (långsiktighet och helhetssyn)

än enbart den ordinarie ekonomiska bokföringen. I många av de organisationer som inlett ett arbete med att dels skapa sociala investeringsmedel, dels genomföra sociala investeringar, tycks man i detta sammanhang ofta mena följande:

- En unik och tydligt definierad, samt offensiv satsning riktad mot en specifik målgrupp eller ett specifikt problem, det vill säga människor och sociala sammanhang.
- Insatsen är antingen av förebyggande/preventiv eller rehabiliterande natur.
- Insatsen är på individnivå fokuserad på att minska utanförskapet och på kollektiv nivå fokuserad på att bygga social kapital.
- Insatsen innehåller i regel inslag av långsiktighet, uthållighet och samverkan.
- Effekterna av insatsen ska gå att följa upp, utvärdera och ekonomiskt beräkna.
- Insatsen bör gå att avgränsa och effekterna ska kunna mätas och räknas av mot den ursprungliga investeringskostnaden.
- Det finns ett uttalat mål att en klok satsning idag ska leda till minskade resursbehov i framtiden och detta ska gå att mäta.

En möjlig utmaning med själva begreppet sociala investeringar är att det mesta man gör i samhället kring barn och unga på ett eller annat vis skulle kunna definieras som sociala investeringar. Allt från mödrahälsovård, via förskola till grundskola och gymnasium. Det finns med andra ord en risk att begreppet urvattnas. På sikt blir det nödvändigt att begreppet får en mer precis definition men så här långt tycks de flesta av de kommuner som fattat beslut om sociala investeringar ha utgått från en definition ungefär i stil med ovan.

VÄRDET AV SOCIALA INVESTERINGAR

Det finns många olika sätt att värdera ett socialt hållbart bostadsområde. Det vi här gör är att försöka sätta ett ekonomiskt mått på detta. Naturligtvis är det ett trubbigt sätt att tänka och kan aldrig bli något mer än en grov approximation. Inom detta område finns det samtidigt ett oerhört stort behov av data och kunskap, samtidigt som tillgången till detta är i det närmaste obefintligt. Därför närmar vi oss denna fråga på ett försiktigt och prövande vis.

Sociala investeringar kan ge sägas tre olika typer. Dels de direkta och uppenbara samhällseffekterna, till exempel att människor kommer i arbete. Dels de

mer indirekta samhällseffekterna i form av att den sociala oron dämpas. Dels de företagseffekter som uppstår för den fastighetsägare som investerar i detta. Låt oss nu mera i detalj titta på hur man kan beskriva var och en av dessa olika delar.

DE DIREKTA SAMHÄLLSEFFEKTERNA

De direkta samhällseffekterna vid ett sådant arbete är att kostnader minskar och intäkter tillkommer, då människor i utanförskap kommer tillbaka till samhället. Dessa kan delas upp i tre olika delar.

Produktionsvärdet som uppstår till följd av att människor som annars inte skulle kunna arbeta (helt eller delvis) tas i anspråk och att deras bidrag till folkhushållet (det som ibland kallas deras BNP-bidrag) därmed uteblir. Denna kostnad brukar beräknas som den lönekostnad en arbetsgivare är beredd att betala för att anställa den person det gäller. Då människor tar sig tillbaka in i samhället tillkommer detta värde som en intäkt.

Den andra gruppen handlar om minskade kostnader för olika insatser i form av prevention, vård eller rehabilitering som riktas mot personer i utanförskap och som upphör då utanförskapet bryts. Det kan handla om allt från olika sjukvårdsinsatser till utbildning.

Den tredje gruppen av kostnader uppstår för att marginaliserade människor ofta inte kan försörja sig själva eller sitt hushåll. Det kan handla om allt från sjukpenning, via aktivitetsersättning eller ekonomiskt bistånd till a-kassa och sjukersättning.

DE INDIREKTA SAMHÄLLSEFFEKTERNA

De indirekta effekter som uppstår till följd av det bostadssociala arbetet är mer svärfångade och diffusa. Och därmed också betydligt svårare att mäta och få ekonomiska mått på. Men kanske är det dessa effekter som på sikt har störst betydelse både socialt och ekonomiskt. Dessa kan delas in i fem olika grupper.

Först har vi sådana konkreta effekter som har att göra med att antalet negativa händelser i området minskar på ett eller annat vis; färre personrån, färre misshandlar, färre skjutningar och färre skuldindrivningar.

Den andra gruppen av effekter handlar om de kollektiva effekterna av förändringarna – de som bor i området får nya rollmodeller och förebilder. Man ser att det går att få ett jobb, att lyckas i skolan, att man kan göra karriär i samhället och inte bara i skugg-

samhället. En sorts kollektiv ”Zlatan-effekt” om man spetsar till det. Fler får jobb, fler lyckas i skolan osv. Man skulle kunna beskriva det som effekterna av den kollektiva destigmatiseringen av området. Man reducerar den negativa sociala smittan.

Den tredje gruppen har vi kallat positiva externa effekter. Om andelen utsatta människor minskar i ett område så minskar också sannolikheten för social oro såsom bilbränder, containerbränder, angrepp på blåljusfordon liksom stenkastning på kollektivtrafiken.

Den fjärde gruppen handlar om vad vi kallar smittoeffekter. Om ett fastighetsbolag som lyckas med detta och att det inte bara har gynnsamma samhällseffekter utan dessutom är företagsekonomiskt lönsamt, leder det utifrån en självklar marknadslogik till att man får efterföljare och effekterna sprider sig till resten av samhället. Man skulle också kunna prata om en sorts multiplikatoreffekt.

Den femte gruppen av effekter handlar om de subtila effekterna. Det som har att göra med trygghet, förtroende och relationer. Delar av vad som brukar kallas det sociala kapitalet. Vad det kan vara värt att gå och handla mjölk utan att oroa sig för våld eller trakasserier.

DE FÖRETAGSEKONOMISKA EFFEKTERNA

Företagsekonomiskt påverkas först och främst resultaträkningen av insatserna i positiv riktning. Dels genom mindre kostnader för underhåll, förstörelse och vandalisering. Men även intäkterna ökar, något som är en följd av bland annat mindre hyresförluster och kortare tid som lägenheterna står tomma.

Vid sidan av detta påverkas balansräkningen genom att ett fastighetsbestånd i ett område med lugnare social miljö värderas till ett högre än ett område med social oro²⁹. Tillgången anses totalt sett ha fått ett större värde.

Den tredje effekten skulle man kunna kalla goodwill effekten. En hyresvärd som tar väl hand om inte bara sina hus utan även sina hyresgäster får ett bättre renommé inför omvärlden. Detta kanske i all synnerhet i förhållande till parter man ska göra affärer med. Man blir till exempel en något mer attraktiv part att sälja ut sitt allmännyttiga bostadsbestånd till än annars.

DET TOTALA SAMHÄLLSVÄRDET

Vi ser alltså att det samhälleliga värdet av att skapa ett socialt hållbart område består av tre olika huvud-

29 Se Fölster, Den inkluderande staden, Reforminstitutet, 2018

DET TOTALA SAMHÄLLSVÄRDET



grupper av effekter, fördelat på totalt elva olika undergrupper summerade i ekvationen nedan:

Detta har vi även illustrerat i figuren ovan. För att kunna göra detta krävs naturligtvis att man preciserar och kvantifierar de olika effekterna i var och en av de nio boxarna i figuren ovan. För att ta ett exempel inom boxen försörjning handlar det om ett halvt dussin olika aktörer och för var och en av dessa olika prislappar. Inom boxens konkreta effekter handlar det om ett drygt dussintal olika effekter.

FASTIGHETSÄGARNA OCH SOCIALA INVESTERINGAR

När sociala investeringar görs av fastighetsägare i utsatta områden är det uppenbart att företagsnytta (vinst) och samhällsnytta (samhällsekonomisk effektivitet) ofta går hand i hand. Då den sociala oron minskar till följd av de effekter som uppstår tack vare de sociala investeringarna inträffar två saker. Den ena är att fastighetsbolagets resultaträkning förbättras via mindre kostnader för underhåll och skadegörelse och stundtals även till följd av högre intäkter. Men den stora vinsten uppstår ofta som förbättring i balansräkningen som en följd av värdestegring på fastigheterna. Detta hände i Viktoria Parks bestånd i Herrgården. Tidigare icke intressanta eller lönsamma byggrätter får plötsligt ett värde och blir exploaterbara. Detta inträffade i Telge Hovsjö.

Men det bör även påpekas att den private fastighetsägaren kan agera på ett helt annat vis än offentliga aktörer. Man är inte bunden av de begränsningar som finns i lagstiftningen och som reglerar den offentliga sektorns möjligheter att agera. Man har också snabbare beslutsvägar och kan därmed på ett helt annat sätt agera med rätt timing.

Man har också möjlighet att påverka sammansättningen av hyresgästerna i området. Just detta har fastighetsägaren möjligheter att påverka genom sin policy kring hyresgäster³⁰. Ett sätt att gradvis ändra de sociala mönstren och normerna i denna typ av områden genom att minska koncentrationen av utsatthet. Fastighetsägare i utsatta områden har på ett helt annat sätt än de offentliga organisationerna en möjlighet att ha ett geografiskt/territoriellt perspektiv på ett område i stället för de funktionella stuprörsperspektiv som präglar den offentliga sektorn.

Man kan dessutom skapa lokala arbetstillfällen genom att kombinera ett bostadssocialt arbete (en social investering) med fastighetsunderhåll, parkskötsel med mera. Man kan också upplåta lokaler till det lokala föreningslivet, skapa trygga och aktiva närmiljöer liksom ta initiativ till andra trygghetsskapande åtgärder, allt från nattvandringar till nattfotboll.

30 Ett sätt är att ställa krav på hyresgäster vad gäller betalningsförmåga, betalningsanmärkningar, egenförsörjningsförmåga m.m.

SOCIAL INVESTERINGSPLAN



Vill man förändra situationen i ett område präglad av svagt socialt kapital, social oro och hög våldsnivå med hjälp av sociala investeringar krävs det naturligtvis – precis som kring alla andra investeringar – någon form av affärsplan. Men en sådan plan är extra viktig i områden som ännu inte är ”utsatt” men som kanske riskerar att bli det i framtiden om inga åtgärder vidtas – det förebyggande perspektivet i det sociala investeringsarbetet. En plan som svarar på frågor som; vad vill jag göra, hur ska jag göra det, vem ska göra det och hur ska jag veta om jag lyckats?

Men låt oss samtidigt erinra oss att ett sådant arbete kräver någon form av mindset, någon form av grundläggande insikt om den sociala dynamiken och det sociala kapitalets roll i utsatta områden. Kunskap om utanförskapets djupare innebörd, för att utifrån en sådan kunskap och insikt också fatta kloka beslut kring sociala investeringar. Låt oss därför gå igenom frågorna en efter en.

VAD KRÄVS AV EN SOCIAL INVESTERING?

” Det är kanske inte bara tiotusen nya poliser vi behöver utan 10 000 socionomer och 10 000 fritidsledare.”³¹

Då man ska ta ställning till att göra sociala investeringar finns det en riklig flora av goda exempel

man kan inspireras av. Vi ger några exempel på dessa längre fram i rapporten. Men än viktigare är att ha någon form av enkel checklista med vars hjälp man kan värdera olika förslag till sådana investeringar.

På en första nivå handlar det mer konkret om innehållet i den tänkta sociala investeringen. Är satsningen långsiktig och sker den tidigt? Eller sker den sent och reaktivt? Sker den isolerat och fragmenterat eller som en sektorsöverskridande insats samordnat med andra insatser? Man skulle kunna säga att detta är strukturkriterier för sociala investeringar.

På nästa nivå handlar det om förståelse för den sociala och ekonomiska dynamik detta kan ge upphov till. Leder investeringen till att det skapas en mobiliserande process? Skapas självförstärkande goda cirklar? Bidrar det till att skapa arenor och mötesplatser? Vilka goda processer – till exempel relationsbygge, nya sociala nätverk och förstärkt lokalt föreningsliv – kan ha investeringen som sin startpunkt?

Den tredje nivån handlar om de så viktiga men ack så svårfångade subtila effekterna. Bidrar investeringen till att stärka det sociala kapitalet och att skapa ”det gemensamma perspektivet”? Byggs relationer, tillit och förtroende? Är investeringen systemförändrande, bryter den destruktiva mönster och bidrar den till sprängmässig förändring?

31 Sagt av kriminalkommissarie Fredrik Gärdare i SVT, november, 2018 med anledning av dubbelmordet i Sundbyberg

CHECKLISTA FÖR ATT VÄRDERA SATSNINGAR



ATT BYGGA SOCIALT KAPITAL



Den fjärde nivån handlar om investeringen är tillräckligt omfattande för att (tillsammans med andra eller ensam) uppnå en kritisk massa, så att den i sin tur skapar en självgenererande process. Är den tillräckligt omfattande och är den mångdimensionell?

För att avgöra hur en social investering ska byggas, ensam eller i ett kluster, kan man ha dessa fyra nivåer av kriterier som grund. Det är summan av dessa kriterier som avgör om den sociala investeringen är meningsfull och bidragande till förändring.

HUR BÖR EN SOCIAL INVESTERING GENOMFÖRAS?

För att lyckas med en social investering handlar inte bara om VAD man gör utan också HUR. Det finns många saker att tänka på. Man måste ha ett nätverksfokus i det man gör, tänka i termer av gränsöverskridande partnerskap, bygga öppna och transparenta mötesplatser, utgå från ett territoriellt perspektiv i stället för ett funktionellt perspektiv med mera. På sätt och vis pratar vi om att gå utanför boxen. I vissa stycken handlar det också om att tänka precis tvärtom i förhållande till hur man gör idag.

Detta i sin tur ger oss tydliga riktlinjer för hur vi bör arbeta i dessa bostadsområden vad gäller allt från människosyn, arbetsmetoder, organisering och lokalisering av verksamheter till styrmedel och framgångsmått. Låt oss ge ett konkret exempel.

Om vi med det sociala kapitalet i åtanke vill ta hand om yttre underhåll i ett bostadsområde finns det två sätt att tänka. Det traditionella, funktionella, till synes rationella, är att låta den organisation eller det företag som kan göra detta till lägst kostnad få uppdraget. Det blir förmodligen billigt men frågan är om det blir effektivt.

Om vi å andra sidan vill stärka det sociala kapitalet i området samtidigt som vi utför det yttre underhållsarbetet kanske man anställer långtidsarbetslösa unga boende i området för att utföra detta arbete. Man kan också som man gjorde i Telge Hovsjö anställa portvakter, långtidsarbetslösa boende i området med uppgift att både sköta yttre underhåll och samtidigt ha ett antal bostadssociala arbetsuppgifter. Vad vinner vi med detta? Man skapar goda förebilder för unga i området – man kan få jobb. Man gör områdets utseende till en lokal och gemensam angelägenhet – det är de som bor här som bidrar till skötseln. Man reducerar utanförskapet i området – den kollektiva självbilden förbättras.

Kanske får man också effekter i form av minskad nedskräpning, mindre klotter, mindre vandalisering, mindre oro i området samt färre brott. Och området får en bättre image vilket leder till effekter för fastighetsvärdena.

Detta är precis vad som hände i stadsdelen Hovsjö i Södertälje och det man gjort inom ramen för det bostadssociala arbetet i Victoria Park. Resultatet då? I Hovsjö³² innebar det ett påtagligt förstärkt socialt kapital, ett mera välskött område OCH stigande fastighetsvärden.

32 Se vidare Lundmark & Nilsson, Lundmark & Nilsson, Droppen som urholkar stenen, SEE & Viktoria Park 2019

DEN LEGITIMERANDE PLATTFORMEN - TROVÄRDIGHET



VEM BÖR GENOMFÖRA DEN SOCIALA INVESTERINGEN?

” Om vi inte kan bygga relationer, trovärdighet och förtroende hos medborgarna kan vi aldrig lösa vår polisära uppgift framgångsrikt.”³³

Men det handlar inte bara om att välja goda investeringar utifrån ett antal kriterier och ett sätt att genomföra investeringen på ett gynnsamt sätt. Det är också avgörande vem som genomför den. Eftersom en social investering per definition har eller avses ha en påverkan på de sociala samspelet, värderingarna, normerna och värdegrunden i det område där den lanseras är det också en given förutsättning att den eller de som genomför den uppfattas ha tillräckligt hög legitimitet av olika aktörer och de boende för att arbetet ska bli framgångsrikt.

Man måste uppfattas som trovärdig och ha legitimitet hos alla berörda samarbetspartners för att kunna bygga fungerande nätverk och etablera effektiva samverkansmönster.

En viktig bas för denna trovärdighet är den fristående ställning i förhållande till olika myndigheter man har, till exempel som fastighetsägare. Att man inte är en myndighet eller en myndighetsorganisation. Den förutsättningen är i många sammanhang avgörande i en miljö där myndigheter av mängder av skäl har låg legitimitet: bland kriminella som vill ”hoppa av” och som bär med sig stor misstro mot samhället, bland unga som upplever sig blivit trakasserade av polisen, bland föräldrar med rädsla för att socialtjänsten tar deras barn, bland familjer som upplever att barnens

adhd har bemötts respektlöst och/eller okunnigt från skolans sida eller bland psykiskt funktionsnedsatta som upplever sig blivit kränkta inom psykiatrin.

Lika viktig är den värdegrund samt vilken människosyn som ligger till grund för det konkreta arbete och de metoder och modeller man använder sig av, där begrepp som dialog, delaktighet, egenmakt, samtal och samverkan blir centrala begrepp.

På denna grund kan man sedan identifiera fem avgörande pelare på vilka man som social investerare måste bygga sin trovärdighet och sociala legitimitet.

- Social kompetens: man har goda relationer med såväl utsatta, marginaliserade individer som olika myndighetspersoner. Man har förmåga att kommunicera med båda dessa grupper och kan med hög trovärdighet säga: Jag vet hur det känns för jag har själv varit där du är.
- ”Street cred”: man är känd och respekterad av de boende i området, inte minst bland marginaliserade människor med konstant misstro mot myndighetspersoner. I detta ligger också att man är genuin och har såväl socialt som fysiskt mod – mod att möta och konfrontera även när det ”hettar till”.
- Trovärdighet: krävs hos de olika myndigheter man ska samverka med och arbeta på uppdrag av. Man uppfattas ha kompetens, kunskap och färdigheter i det arbete man gör oavsett om man jobbar med avhopp från kriminella gäng eller med ungdomskultur.

33 Niclas Andersson, tidigare lokalpolisområdeschef, Södra Järva

- ”Street smart”: en sorts entreprenöriell kompetens som betyder att man snabbt kan förstå, läsa av, analysera och fatta beslut i röriga, turbulenta och överskådliga situationer.
- Socialt kapital: man har tillgång till kontakter och nätverk som gör det möjligt att få information och kan dra i trådar som för andra personer inte är möjligt. I detta ligger att man har relationer med ett stort antal nyckelpersoner i området och förtjänat deras tillit, vilket gör det möjligt att få kunskap om saker som annars är mycket svåra att få kunskap om.

FRAMGÅNG MED SOCIALA INVESTERINGAR OCH SOCIAL WASHING

Det finns alltså ett antal faktorer som – om man beaktar dem – kan göra vägen till framgång lättare för sociala investeringar. Den första av dessa är förankring av idén: internt i den egna organisationen så att alla från högsta ledningen till de som är verksamma på golvet förstår vad det är, och varför man gör det så att man i vardagen kan bidra till framgång. Ofta behövs det en grundläggande kompetensutveckling. Men det behövs också förankras externt med samarbetspartners, finansiärer och media för att skapa en begriplighet och förståelse för det man gör.

Timing är också avgörande för framgång. Det finns alltid bättre och sämre tillfällen att lansera och förverkliga en idé. Den grundläggande principen är att det måste finnas någon sorts mognad både internt och externt för att introducera sociala investeringar – jordmånen bör finnas där i form av värdegrund och människosyn.

Ett partnerskap med nyckelaktörer kan också vara avgörande mellan till exempel kommunen, polisen, hyresgästföreningen eller de lokala idrottsföreningarna. Tillsammans kan man multiplicera effekterna av den sociala investeringen, inte minst genom att öka trovärdigheten. Det upplägg man väljer bör vara baserat på principen win-win och en generositet att dela med sig av framgångar och resurser till de partners man vill arbeta tillsammans med.

Detta är kopplat till att insatsen uppfattas som äkta, genuin och långsiktigt hållbar. Det bör starkt varnas för det som kallas ”social washing”, med vilket menas att man önskar framstå som socialt ansvarstagande men i praktiken agerar på ett helt annat vis. T.ex. att man säger sig vilja samverka med det lokala föreningslivet och idrottsrörelsen men att det inte kommer till något genomförande. Man blir alltid upptäckt, förr el-

ler senare, om man inte agerar genuint. En faktor som är kopplad till om företaget uppfattas som trovärdigt och socialt legitimt i det område man verkar.

Detta i sin tur är kopplat till transparens och öppenhet. Att agera öppet och synligt utan en hemlig agenda är viktigt både för att skapa trovärdighet och bygga partnerskap med olika samverkansaktörer.

Men man måste också vara tydlig med de olika roller man har i ett område. Man kan ha många gemensamma och överlappande intressen, men samtidigt är det legitimt att ha särskiljande intressen. Det viktiga är att man är öppen och transparent kring denna rollfråga, men också visar respekt för varandras roller och uppdrag.

CENTRUMANLÄGGNING ELLER HYRESHUS

Det är stor skillnad mellan att tänka kring investeringar och genomföra dem, beroende på om man i huvudsak är hyresvärd i ett antal flerfamiljshus eller om man äger och förvaltar affärslokaler, till exempel i en centrumanläggning. I det förra fallet finns en uppenbar koppling mellan de boendes intressen och fastighetsägarens intressen. I det senare fallet är kopplingarna annorlunda och kanske mer indirekta.

För ägare av hyresfastighet har den sociala problematiken i första hand att göra med de boendes trivsel, trygghet och obehag av vandalisering och förstörelse. För ägare av centrumfastigheter handlar den sociala oron i centrum mer om stökighet och svårigheter för olikas näringsidkare (restauranger, kaféer, butiker med mera) att bedriva sin verksamhet. Den sociala oron kan leda till att deras kunder undviker området, vilket leder till kund- och intäktsbortfall som i sin tur påverkar uthyrningen av dessa lokaler och därmed också fastighetsvärden och intäkter för fastighetsägarna.

Men det finns också kopplingar mellan sociala investeringar och deras effekter i centrumanläggningen och i de omkringliggande hyreshusen. De är som olika delar av ett gemensamt blodomlopp. Om trivseln ökar och den sociala oron avtar i centrumområdet blir de omkringliggande fastigheterna mer värdefulla. Och omvänt lyckas man skapa social stabilitet och trygghet i bostadsområdet kommer sannolikheten för att fler och fler personer söker sig till den lokala handelsplatsen att öka.

Så vad kan man som fastighetsägare av centrumanläggning göra som ett led i att bygga socialt kapital? Ett sätt att svara på frågan är att utgå från de två begreppen situationell och social prevention.

Med situationell prevention³⁴ brukar man mena att göra det svårt att agera antisocialt och kriminellt. Då talar vi om övervakningskameror, väktare, bättre belysning, städa och hålla snyggt – i mycket en tillämpning av det som brukar kallas broken window-teorin.³⁵ Man gör det svårt att begå brott helt enkelt. Den sociala preventionen handlar helt om att ta bort jordmånen för antisocialt och kriminellt beteenden inte minst genom att skapa goda alternativ i form av alltifrån mötesplatser, nattfotboll, läsläsning och föreningsstöd till att erbjuda träfflokaler.

Konsten för centrumägare som vill göra sociala investeringar är att hitta en balans mellan de olika delarna, att hitta rätt timing och rätt rollfördelning i förhållande till andra aktörer i området. Låt oss ge några exempel vad man skulle kunna göra i form av socialt preventiva insatser:

- Ge unga positiva alternativa fritidsintressen som att stödja nattfotboll.
- Stöd redan verksamma föreningar i området, men kräv samtidigt sociala motprestationer till exempel delta i nattvandring, nattfotboll eller skolbesök – gå från sponsorskap till partnerskap i det sociala investeringsarbetet.
- Skapa lokala mötesplatser för positiva aktiviteter till exempel ungdomens hus.
- Skapa lokala arbetstillfällen – inte minst sommarjobb.
- Underlätta etablering av företag i området som stödjer den sociala investeringsprofilen – inte minst arbetsintegrerande sociala företag.

En central tanke i allt detta är få med andra aktörer i partnerskap för att på sätt multiplicera effekten av det man uträttar med andra aktörers insatser.

SMÅ ELLER STORA BESTÅND MED FLERA PARTNERS

Sociala investeringar har olika social och geografisk räckvidd beroende på vilken typ av investeringar vi pratar om. Stöd att bygga en lokal skate- eller parkourbana når kanske till de unga i den allra närmaste omgivningen, medan hjälp att få inträde på arbetsmarknaden eller förbättra skolresultaten kan ha effekter som både geografiskt och tidsmässigt har mycket stor räckvidd. På samma sätt är det med insatser som görs ensamt av en enskild fastighetsägare, kanske med ett ganska litet bestånd i motsats till en fastighetsägare som äger en hel stadsdel och gör insatser i intimt samspel med kommun och polis.

I den lilla skalans insatser finns närhet, goda möjligheter till dialog och samförstånd. Men samtidigt svårigheten att se det större perspektivet. En känsla av vanmakt kan smyga sig in. Det är då viktigt att komma ihåg att ingen kan göra allt men alla kan göra något.

I den lilla skalan finns det ett antal mycket konkreta saker man kan göra:

- Stöd till den lokala idrottsklubben eller föreningen.
- Möjliggöra öppna mötesplatser/lokaler för konstruktiva ungdomsverksamheter.
- Erbjuder arbetstillfällen/sommarjobb.
- Stödja frivilliginsatser som mentorskap, läxhjälp med mera.

Man bör vara konkret, bygga på redan existerande strukturer och processer, öppna upp för partnerskap med andra aktörer och bidra till nätverk. Även i den lilla skalan kan man alltså bidra, trots att det är svårt.

34 Situationellt brottsförebyggande arbete handlar om att förhindra eller försvåra att brott begås genom att förändra den aktuella platsen eller situationen där brott kan begås.

35 Broken window-teorin går ut på att små mängder oordning i ett område skapar mer oordning, som i sin tur kan leda till grövre brottslighet. En krossad ruta kan ses som ett tecken på att ingen ingriper, och därför leda till mer skadegörelse, otrygghet och brottslighet. För att bemöta detta och minska risken för eskalerande problem, ska nolltolerans och snabba tidiga insatser användas även mot små förseelser. Rutan ska snabbt lagas för att visa att här råder ordning.

ATT MÄTA SOCIALA INVESTERINGAR



INLEDNING

Allt inventeringsarbete handlar om att i förväg göra kalkyler och i efterhand utvärdera resultat. Så även för sociala investeringar. Även om detta innebär en del komplexitet så kvarligger principen. Vi kommer här och i nästa kapitel att presentera ett synsätt kring ett sådant mätande, men också konkreta listor på kriterier man skulle kunna ha som utgångspunkt för ett sådant mätande.

Sådana listor måste alltid ses för vad de är, nämligen exempel på vad man skulle kunna göra. Det är alltid den lokala situationen som avgör hur man bör gå till väga i varje situation. Se listorna som exempel och inspirationskällor. Och glöm aldrig: en viktig del i att lyckas med sociala investeringar är en aktiv dialog med de människor som berörs.

VAD VILL VI UPPNÅ?

Det vi här talar om handlar alltså om hur man med stöd av goda och effektiva sociala investeringar i ett bostadsområde eller i en stadsdel ska kunna bygga tillit, relationer och förtroenden för att på så sätt skapa socialt kapital. Ett kapital som förhoppningsvis både gynnar enskilda affärsintressen, men också samhällsintressen i stort.

Det finns alltså – påstår vi – en tydlig koppling, samspel och dynamik mellan fastighetsintresset och samhällsintresset illustrerat i figuren nedan. Ett samspel ofta ignorerat eller utelämnat eftersom man inte förstått eller insett vikten av det.

Inom forskningen pratar man om det nordiska guldet³⁶. Med det menas hur vårt samhälles sociala kapital i form av förtroende, tillit och relationer liksom föreställningen om en icke korrupt stat tillsammans med föreställningen om det större gemensamma intresset skapar förutsättningar för god ekonomisk utveckling. En omfattande forskning visar hur stärkt socialt kapital gynnar ekonomiskt framgångsrik utveckling.³⁷

Det är bland annat ur detta perspektiv som sociala investeringar blir intressanta eftersom de kan ha en gynnsam påverkan på de fysiska investeringarna. Frånvaron av socialt kapital, litet förtroende och stor otrygghet tycks leda till risker för betydande ekonomiska kostnader. Värdet på ett fastighetsbestånd är både direkt och indirekt beroende av det sociala kapitalet i området. Ju högre socialt kapital (läs attraktivitet), desto högre fastighetsvärden.³⁸

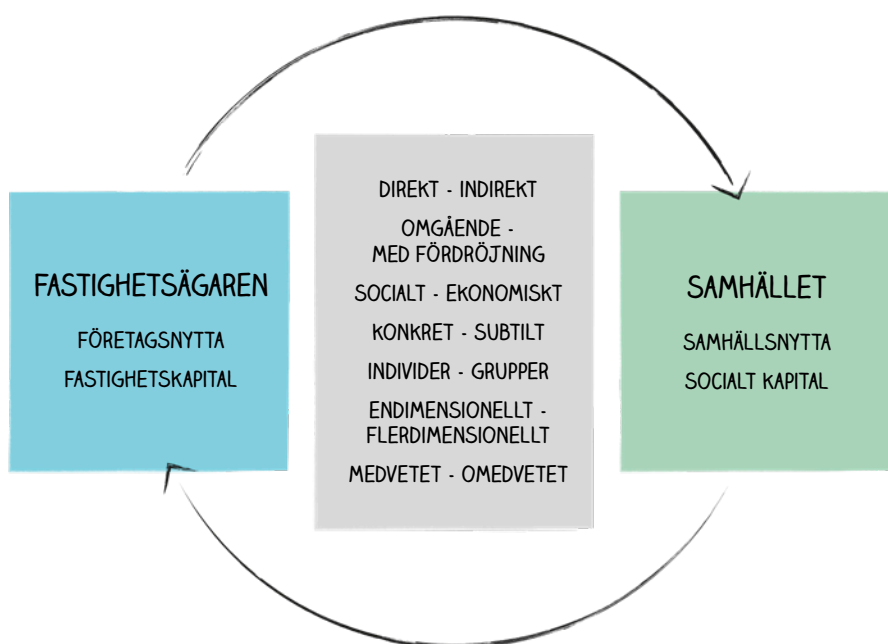
Vill man investera socialt i ett bostadsområde för att bygga det sociala kapitalet blir det därför viktigt att kunna mäta effekterna av det man gör vilket leder till ett antal intressanta frågor.

36 Tillit – det nordiska guldet, Nordiska rådet, 2017

37 Eriksson, Socialt kapital och polisarbete, i Polisiärt arbete i utsatta områden, Studentlitteratur, 2021

38 Man skulle också kunna beskriva det som en gentrifiering av området

DYNAMIKEN



NÅGRA SAMBAND



- Varför ska man mäta effekter, varför är det viktigt?
- Hur ska det gå till väga och vem kan och bör göra det?
- När kan det vara lämpligt och rentav möjligt att mäta?
- Vilka indikatorer behövs för att kunna göra detta?
- Vilka utmaningar står man inför då man ska göra det?

Låt oss i det kommande utveckla svaren kring dessa frågor.

VARFÖR MÄTA?

Det svenska samhället i allmänhet och den offentliga sektorn i synnerhet har det senaste decennierna starkt präglats av NPM (new public management), en modell som har sina rötter i industrialismens mer teknokratiska fas. För att veta hur effektiv man är och hur man kan förbättra denna effektivitet är det viktigt att mäta vad man uppnår. Det mätbara målet är centralt för denna styrmodell. Det är inte så lätt att veta om man slagit världsrekord i höjdhoppning om man inte kan relatera detta till en ribba som man passerar över eller inte. Och på samma sätt förhåller det sig, eller borde förhålla sig, kring sociala investeringar. Har jag lyckats uppnå det jag lovat eller inte?

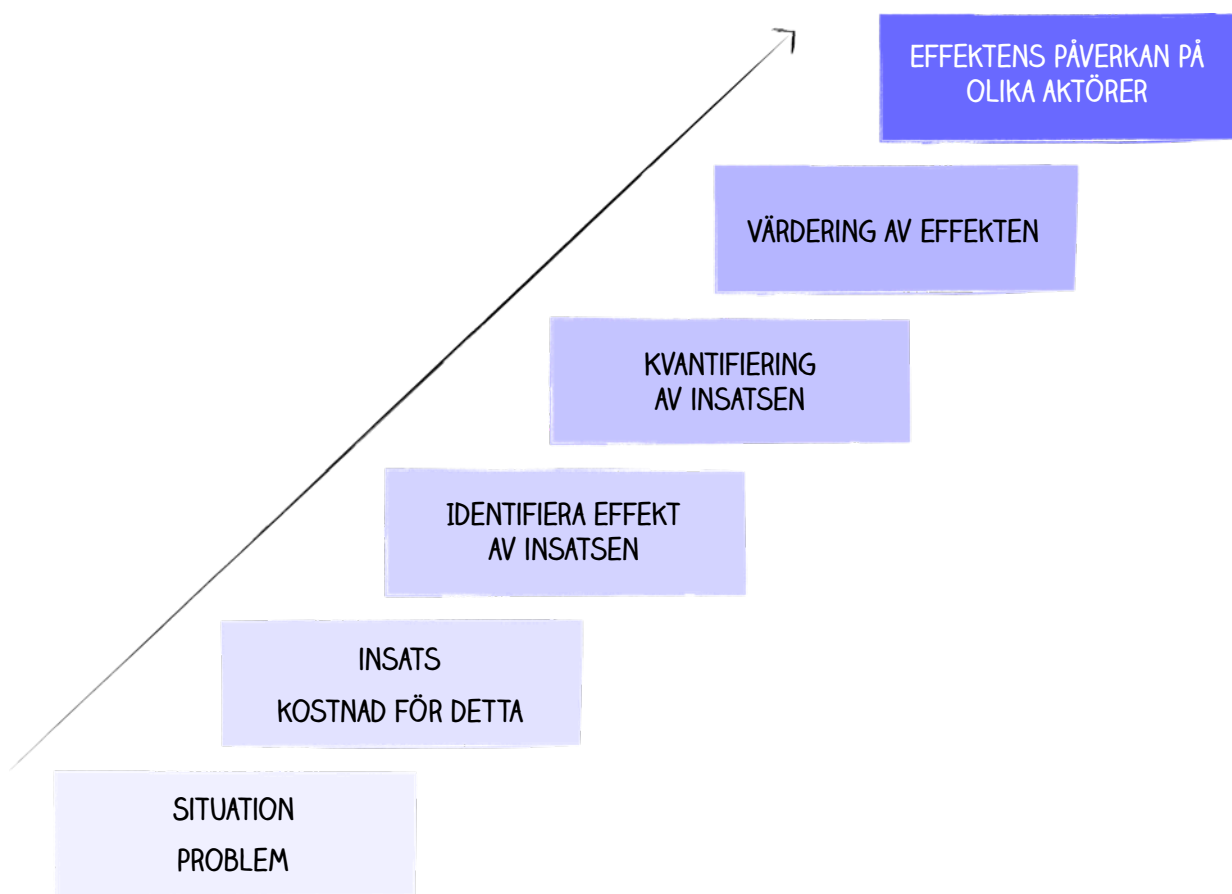
Ytterst få saker går att mäta objektivt, konsekvent och meningsfullt inom samhällets mjuka sektor (socialtjänst, psykiatri, missbruksvård, äldreomsorg med mera), vilket är ett problem. Hur mäter man faktorer som förtroende, tillit, relationer eller trygghet? Inom den offentliga sektorn har man under ett par decennier försökt mäta effekten inom till exempel socialtjänst och sjukvård. Men oftast misslyckas man eftersom det man vill mäta är så svårfångat.³⁹ Så i regel hamnar man i att mäta det som relativt enkelt går att mäta, men som är mindre viktigt. Därför mäter man antalet vårdbesök per dag inom primärvården i stället för producerad hälsa och antalet besök inom barn- och ungdomspsykiatri i stället för minskad psykisk ohälsa.

Detta synsätt kring mätbarhet inom socialt arbete bygger på en önskan om att det man mäter uppfyller ett antal krav illustrerade i figuren ovan. Effekterna ska uppstå snabbt, de ska vara konkreta och påvisbara, de ska gå att identifiera på individnivå, orsaksambanden ska vara tydliga (man ska tydligt se att insats A leder till konsekvens B) och de ska helst vara endimensionella.

Då det gäller sociala investeringar förhåller det sig ofta tvärtom. Effekterna inträffar med betydande fördröjning. En insats för att öka ungas sannolikhet för skolframgång kan till exempel ta flera år att få genomslag. Många av effekterna är subtila och kanske inte helt enkelt vare sig att identifiera eller mäta trots att de är viktiga, som en förändrad normalitet i ett utsatt

39 En konsekvens är att man inom stora delar av offentlig sektor, inte minst den statliga delen genomfört ett paradigmskifte från målstyrda ledningsmodeller i riktning mot ett tillitstyrkt ledarskap

ATT VÄRDERA EFFEKTER



område, förändrade attityder hos unga till utbildning och skola eller förändrad självkänsla hos unga.

Många effekter uppstår främst på kollektiv nivå – till exempel känslan av hopp i motsats till hopplöshet i ett område. Och många gånger är kausaliteten oklar. Var det just min insats som gav effekt, eller var det tillsammans med tre andra insatser som det gav effekt? Eller var det rentav en större förändring som samtidigt skedde i samhället i form av en konjunkturuppgång? Mycket av det vi är intresserade av att mäta är multidimensionellt – skolresultat, minskade bilbränder och förhöjt valdeltagande.

Mätbarheten kring sociala investeringar ställer oss alltså inför ett antal utmaningar. Risken är att vi alltför direkt kastar oss över det vi tycker finna vara mätbart och som ger oss en vägvisning likt en kompass med missvisning. Det är avgörande att vi väljer rätt indikatorer för att både fatta beslut om sociala investeringar men också att värdera resultat. Detta eftersom det är viktigt att veta om den utveckling vi strävar efter också är på väg att förverkligas.

ATT RÄKNA PÅ EFFEKTER

FRÅN INSATS TILL EFFEKT

Denna rapport handlar om effekterna av att genomföra sociala investeringar till exempel i ett bostadsområde med syfte att bygga socialt kapital och minska otryggheten och hur detta kommer till uttryck i form av olika insatser från fastighetsbolagens sida. Att värdera dessa insatser innebär att man först måste identifiera vad som sker, därefter kvantifiera detta för att slutligen prissätta det. Något som inte alltid är helt okomplicerat eftersom det ofta handlar om subtila och komplexa processer, där effekterna kan ske under lång tid, påverka många aktörer och i många olika dimensioner. Detta är något vi gjort under cirka 40 års tid i långt över hundra olika rapporter. Låt oss därför förmedla hur vi tänker. Vi gör det genom att utgå från ett konkret exempel – arbetet med att stötta unga i utanförskap att komma in på arbetsmarknaden – vilket ofta en viktig del i det sociala kapitalbygget.

Analysen måste alltid börja med vilket problem man vill lösa. Är det egentligen arbetslösheten eller finns det ett antal andra problem under ytan som utgör

det egentliga problemet, till exempel språksvårigheter, psykisk hälsa eller låg utbildning? Därefter handlar det om att beskriva och sätta en prislapp på den insats som ska göras – allt ifrån kostnader i rena pengar till insatser i form av nedlagd tid. Nästa steg är att identifiera effekten av insatsen och att kunna urskilja att effekten består av just den aktuella insatsen, att särskilja den från andra bakomliggande faktorer, som en högkonjunktur i ekonomin eller andra aktörers insatser.

Det kommande steget handlar om att kvantifiera effekten av insatsen – hur mycket snabbare kom hen in på arbetsmarken, vilken lönenivå nådde hen och hur varaktig blev anställningen?

Detta ska sedan låta sig värderas i kronor och ören. Vad är värdet av uteblivet utanförskap? Dessutom ska dessa effekters påverkan på olika aktörer värderas. Är det främst kommunen som tjänar på detta, eller Försäkringskassan eller kanske samhället i stort? Dessa steg illustrerade i figuren på föregående sida.

Sedan måste frågan på ett eller annat vis specificeras ytterligare. Om utgångsproblemet är arbetslöshet, blir frågan hur omfattande och allvarligt problemet är. Handlar det om ett tillfälligt eller varaktigt problem? Handlar det om inträde överhuvudtaget eller förmågan att behålla en anställning? Eller handlar det om att förkorta introduktionstiden på arbetsmarknaden? Och är det enbart ett arbetsmarknadsproblem eller finns det också ett antal, vad vi brukar kalla, pålagringar i form av till exempel trasslig familjesituation, språksvårigheter, svag/ringa utbildning eller psykisk ohälsa? Allt detta behöver tas med i en ekonomisk kalkyl. Naturligtvis är det en stor skillnad att på marginalen bistå en ung, välutbildad människa att korta inträdestiden på arbetsmarknaden från 12 till 6 månader eller att – för att ta en ytterlighet – lotsa en traumatiserad ensamkommande flykting utan utbildning och som är analfabet in i det svenska samhället. Det första kanske ger en samhällsvinst på några hundra tusen kronor. Det andra kanske – i extremfallet – ger en samhällsvinst på tiotals miljoner.

NÅGRA UTMANINGAR ATT HANTERA

Ska man lyckas med detta måste man också hantera ett antal utmaningar, varav många av metodmässig natur:

• Dataproblemet

Den första är att man måste ha tillgång till stora mängder data, som är insamlade på ett trovärdigt och metodiskt vis. Det behövs data både kring insatser och kostnaderna för dessa, men framför allt kring effekter. Om till exempel en insats leder till att en

ung människa kommer in i arbetslivet; i vilken anställningsform? Med eller utan lönesubventioner? På vilken lönenivå? Tillfällig eller långvarig anställning?

• Kausalitetsproblemet

Den andra utmaningen är att kunna påvisa att det är just denna insats som leder till effekt och att det inte är andra påverkande bakgrundsfaktorer, till exempel att ett förbättrat läge på arbetsmarknaden, är det som egentligen gett upphov till effekten.

• Komplexitetsproblemet

Den tredje utmaningen handlar om komplexiteten i situationen, något som är närvarande i allt socialt arbete. Det är många olika faktorer som samtidigt leder till förändring. Faktorer som samspelar och i bästa fall förstärker varandra. Viktigt och bra men gör det svårt att urskilja effekterna av just den aktuella insatsen.

• Kontrollgruppsproblemet

Ytterligare utmaning är att ha en bild av vad som skulle hänt om vi inte gjort denna insats. I andra sammanhang brukar man jämföra insatsen för den aktuella gruppen med utvecklingen hos en likartad grupp, en kontrollgrupp, där ingen insats görs. En möjlighet vi tyvärr saknar här.

• Långsiktighetsproblemet

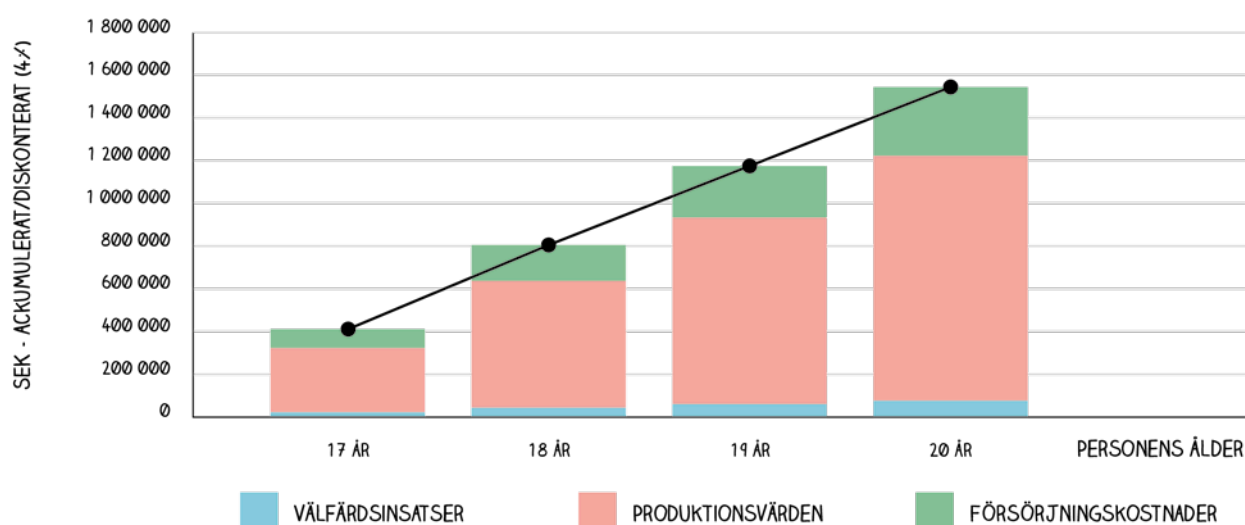
Till detta kommer att vi inte alltid har kunskap om hur permanenta effekterna är av den insats vi gjort. Är de tillfälliga eller mer varaktiga? För att veta detta bör man kunna följa den aktuella gruppen under längre tid.

• Svärsmätbarhetsproblemet

En ytterligare faktor är att många av de verkligt viktiga effekterna av det som görs är subtila, diffusa och kanske inte mätbara över huvud taget, särskilt inte i ekonomiska termer. Det mest viktiga går stundtals inte att mäta.

När man ska precisera dessa utmaningar är det lätt att bli modfärdig och drabbas av känslan att det är omöjligt att göra mätningar av det vi vill mäta. Dessa metodmässiga utmaningar har vi under mer än fyrtio års tid mött i princip alla de utvärderingar vi gjort. De förekommer i utvärderingen av allt socialt arbete. Vi kommer här – precis som i alla liknande sammanhang – att hantera detta genom att vara transparenta och för varje redovisad kalkyl detaljerat beskriva vilka antaganden kalkylen bygger på, så att du som läsare kan göra en värdering av om dessa antaganden känns rimliga.

RESULTAT - PER KOMPONENT



EN ILLUSTRATION

Låt oss illustrera detta med mätbarheten – att man till följd av sociala insatser lyckas få unga in i arbete tidigare än annars. Vi väljer som exempel gruppen nyanlända unga. Många flyktingar har svårt att ta sig in på arbetsmarknaden. Statistiken tycks visa att det kan ta uppemot 7-8 år eller ännu längre för att komma in i det svenska samhället i allmänhet och på arbetsmarknaden i synnerhet. Siffrorna varierar med ålder, kön, utbildningsnivå med mera. Detta är på sätt och vis obegripligt och samtidigt helt oacceptabelt. Vi pratar många gånger om ytterst kapabla människor som under stora strapatser tagit sig till Sverige på egen hand.

Låt oss därför vända på resonemanget och ställa oss frågan; Vad skulle det vara värt att förkorta denna tid? Vad är varje vunnet år värt och vad skulle det vara värt om vi förkortade tiden till hälften, 4 år istället för 8 år? Svaret hittar vi i diagrammet ovan. Vi ser då att varje vunnet år är värt cirka 400 000 kronor. Och lyckas vi halvera introduktionstiden på arbetsmarknaden skulle detta (diskonterat till nuvärde) vara värt drygt 1,5 miljoner kronor per person.⁴⁰

Om vi startade någon form av nydanande integrationsprojekt – en social investering – för att snabbare få in unga på arbetsmarknaden och man lyckades med detta på det vis vi ovan skisserat, så skulle man kunna investera en miljon kronor i varje nyanländ person och ändå få 500 000 kronor som ren samhällsvinst i förhållande till hur det är idag. En intressant tanke eller hur?

⁴⁰ Det handlar om produktionsförluster, försörjningskostnader, skatteintäkter, olika välfärdsinsatser från kommun och region. Se vidare Lundmark & Nilsson, Rinkebymiljarden, SEE & Polismyndigheten, 2019

ATT GENOMFÖRA EN SOCIAL INVESTERINGSPLAN



HUR OCH VAD SKA MAN MÄTA? GODA INDIKATORER ELLER KONVENANTER⁴¹

FRÅN PROBLEM TILL LÖSNING

Vi står alltså inför en situation där det finns ett behov av att mäta värdet och effekterna av sociala investeringar i ett bostadsområde eller en stadsdel. Vi har konstaterat att mätandet är viktigt för att kunna veta om vi uppnått det vi lovat. Mätandet behöver göras både innan beslut tas, för att kunna göra en social investeringskalkyl samt i efterhand för att värdera resultatet av investeringen.

Vi vet att det är mängder med komplikationer kopplat till att mäta just detta. För att uttrycka det ännu tydligare – det går inte att verkligen få ett mått på den sociala investeringens alla effekter – komplexa, sammansatta, multidimensionella och stundtals subtila och/eller indirekta – om vi sätter strikt naturvetenskapliga kriterier på en sådan mätning. Ofta även med stor fördröjning i tid.

Därför får vi leta efter den näst bästa lösningen, en approximation som med rimlig säkerhet kan antyda om vi uppnått eller är på väg mot de mål vi satt samt vilka indikatorer eller konvenanter kan vi använda oss av. Låt oss utgå från figuren nedan.

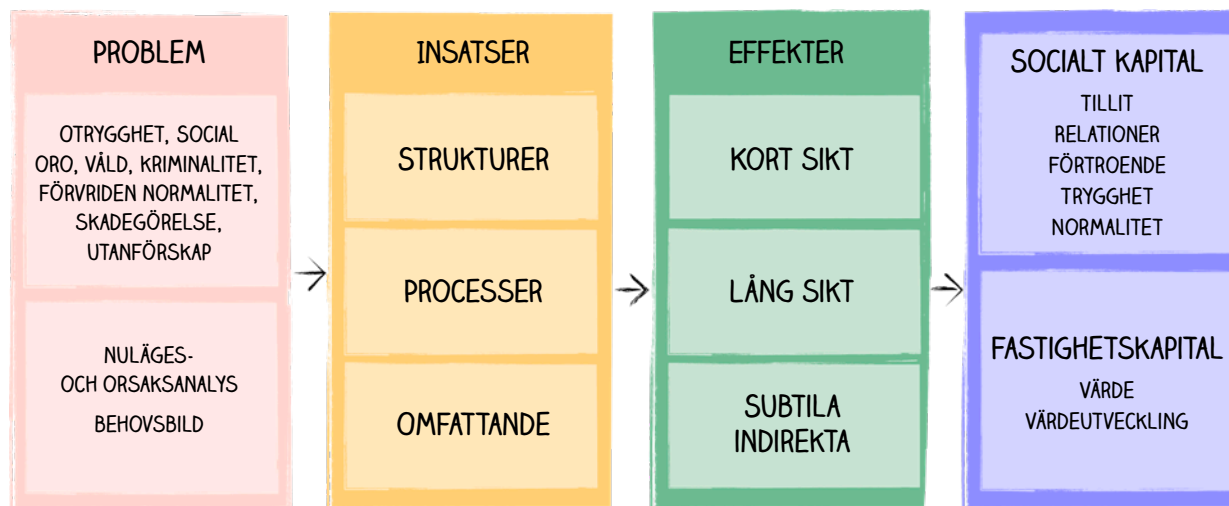
Vi har alltså ett problem vi vill lösa. Ett område kanske präglad av viss social oro eller otrygghet eller i värsta fall av våld, missbruk och kriminalitet liksom en destruktiv och förvriden bild av normalitet. En situation som både leder till mänskliga, sociala

och ekonomiska konsekvenser. Både för individ, företag och samhälle. Människor far illa, fastighetsvärden påverkas och samhällskostnaderna blir betydande. Det finns idag rikligt med indikatorer eller nyckeltal för denna utsatthet eller brist på trygghet och socialt kapital. Den mest kända – men inte den enda – är kanske polisens lista över utsatta områden. Vi behöver i ett första steg få en bild av nuläget, men sedan även se och förstå orsakerna bakom samt orsakernas orsaker.

Vi vill förändra detta och vår hypotes är att vi kan skapa nytta för alla berörda parter – människorna, företagen och samhället – genom att med stöd av sociala investeringar bygga socialt kapital som innebär trygghet, förtroende, relationer, öppenhet och en god normalitet i området. Effekter som i sin tur tänks påverka fastigheternas värde i området. Och det är just detta som är svårt att mäta.

Betydligt enklare att mäta är alla de olika tänkbara insatser man kan göra som man med en viss rimlighet tror leder mot det utstakade målet. Dessa insatser kan vara av flera olika slag. Många av dem handlar om mycket konkreta saker som att skapa strukturer som leder till mindre våld och utanförskap. Här ligger man nära diskussionen om situationell eller social prevention. Den förra handlar om saker som kameror, bättre belysning, vegetation som ger överblick och gör det svårare att begå brott. Den senare handlar snarare om att ta bort jordmånen för detta, till exempel genom att skapa positiva alternativ såsom nattfotboll för unga eller mötesplatser som är attraktiva.

41 Konvenant är ett begrepp inom finansvärlden som närmast skulle kunna jämföras med begreppet nyckeltal. Vi kommer här också att använda oss av begreppet indikatorer.



Den här typen av aktiviteter består dels av olika strukturer för att skapa en god utveckling i form av träfflokaler och mötesplatser, dels processer man vill stödja med allt från nattvandring, läxhjälp till papp-agrupper. Vissa av dessa insatser kan vara stora och riktigt omfattande, som att skapa en ungdomsgård eller ett community center.

Effekter man vill uppnå är nästa steg. Då har vi dels kortsiktiga effekter som har påverkan på brottsligheten, angrepp på blåljuspersonal, förstörelse eller minskat ekonomiskt bistånd. Långsiktiga effekter kan handla om skolresultat, valdeltagande och sjuktal. Även om vissa effekter som uppstår på kort sikt talar vi ofta om flera år. Insatser däremot inträffar tämligen omgående och kan i princip mätas nästan direkt efter start.

Men det finns också mer subtila och svårämbara effekter till exempel upplevd trygghet, som lika mycket kan vara ett mått på hur medborgarna uppfattar samhällets sätt att agera inför otrygghet som faktiskt förändrad trygghet och objektiv säkerhet.

KRAV PÅ INDIKATORER

Tanken med att på olika vis indirekt mäta effekterna av sociala investeringar är att dessa var för sig och än mer sammantaget leder till målet; utvecklat och förbättrat socialt kapital. Erfarenheten säger att de insatser som genomförs och de effekter man eftersträvar bör utmärkas av några egenskaper:

- De ska vara ytterst konkreta.
- Man börjar med något där sannolikheten att lyckas är stor.
- Man ska börja med saker där man snabbt får synlig och påtaglig effekt för de boende i området.
- Det ska uppfattas som meningsfullt och viktigt för påverkan på den långsiktiga tryggheten.
- Gärna saker med ett starkt och tydligt symbolvärde.
- De ska ha en god prognoskraft på de långsiktiga målen man vill uppnå.⁴²

ATT MÄTA INSATSER, AKTIVITETER OCH RESULTAT

I en värld där man vill genomföra sociala investeringar uppstår alltså tämligen omgående behovet av indikatorer för att mäta effekterna av dessa investeringar. Ofta i form listor på indikatorer, som inte bara är mätbara utan också meningsfulla och helst generella.

Det man allra helst vill mäta är långsiktigt stabila resultat. Som vi ovan illustrerat är detta svårt, för att inte säga omöjligt. Vi får därför ta sikte på den näst bästa lösningen i form av intermediära indikatorer varav vi här pekat ut två grupper – insatser samt effekter. Vi kommer ge ett antal exempel på hur sådana indikatorer kan se ut.

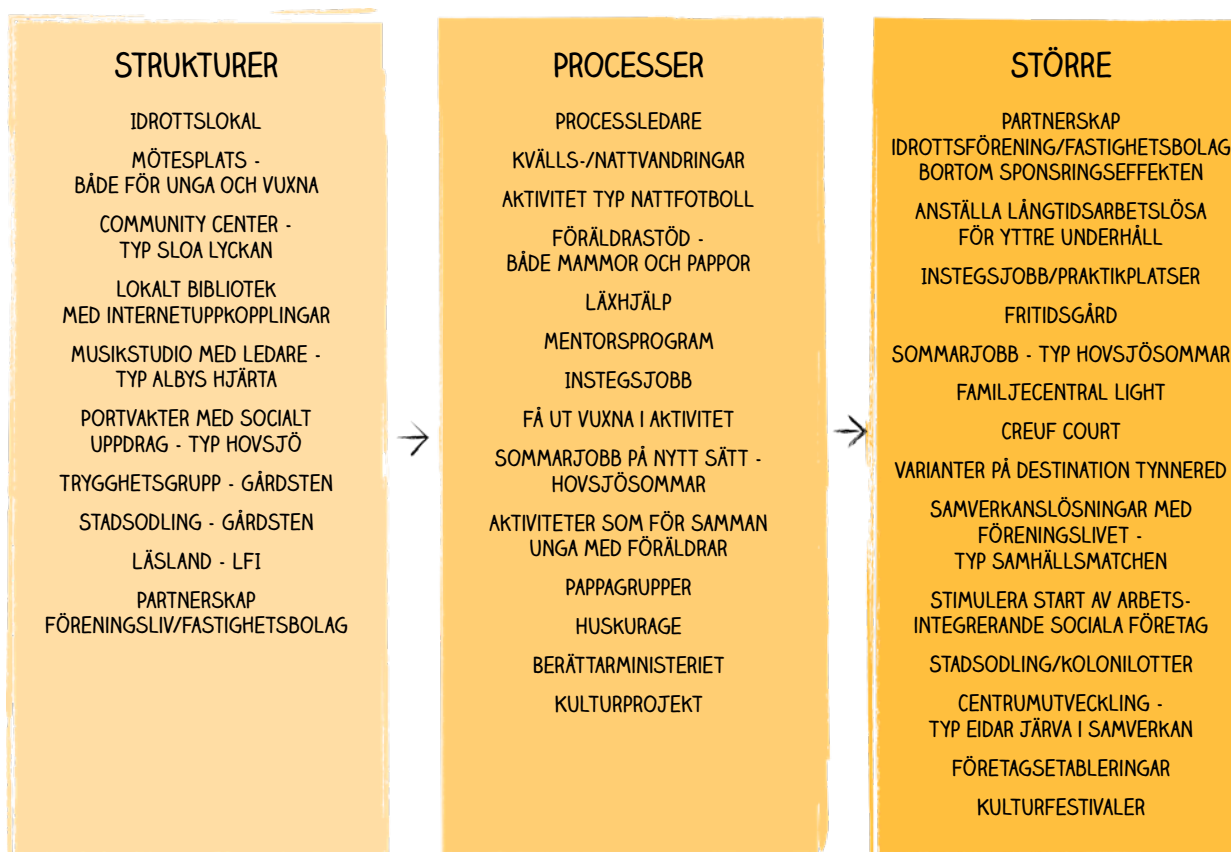
Men kring detta uppstår det också stundtals en sorts mätparadoxer till exempel vid trygghetsmätningar. Där kan ökad uppmärksamhet kring trygghetsfrågorna leda till att den upplevda tryggheten minskar trots att den objektiva säkerheten ökat. För att spetsa till det; ju mer man pratar om att öka tryggheten på tunnelbanan i Stockholm, ju mer blir passagerarna uppmärksamma på risken för otrygghet och vågar som en följd av detta kanske inte åka blåa linjen (linjen mot Tensta, Rinkeby, Husby) på kvällarna trots att våldet och incidenter minskat dramatiskt.

Men det man ska mäta måste också ha en hög prognostiserbarhet, det vill säga de måste ge en rimligt hög information om vad en insats kan ge för effekt på det man vill uppnå. För att ta ett exempel vet vi att skolframgång kanske är en av de allra viktigaste friskfaktorerna för unga. Så att investera i skolframgång för unga i utsatta områden är kanske bland det mest lönsamma man kan göra. Och därmed blir insatser som föräldrastöd, läxhjälp och språkstöd viktiga inslag i det man gör.

Samtidigt vet vi också att ropen på generella indikatorer har en baksida. De insatser som ska göras är starkt beroende av behoven hos de människor som avses. Låt oss ge ett exempel. I många utsatta områden är det angeläget att öka förvärvsfrekvensen bland de boende. Hur ska det gå till? Vilka insatser, vilka sociala investeringar är mest effektiva? I Brandkärr i Nyköping, ett enligt polisen utsatt område, är den dominerande gruppen somalier, många människor med låg utbildning, ofta analfabeter. Där ser behoven ut på ett vis. I Ronna eller Geneta i Södertälje, också utsatta områden, är den dominerande gruppen syriansk. En högutbildad grupp, med stark entreprenörstradition och starka sociala nätverk. Här ser behovsbilden ut på ett helt annat sätt än i Brandkärr.

42 En illustration av detta skulle kunna vara den områdesplan och de sociala investeringar man gjort i stadsdelen Gottsunda/Uppsala där man både mätt olika former av sociala indikatorer och samtidigt reducerat den sociala oron i området (Uppsala kommun, 2021–22)

ÅTGÄRDER/INSATSER



De insatser man vill göra i form av sociala investeringar måste alltså vara starkt kopplat till de lokala behov som finns och bör förstås mejslas fram i dialog med den berörda målgruppen.

INDIKATORER PÅ INSATSER

Låt oss därför konkretisera kring vilka insatser som skulle kunna vara intressanta att mäta som ett indirekt kortsiktigt mått syftande till att ge långsiktiga effekter på tryggheten och det sociala kapitalet i ett område.

Det handlar om att skapa strukturer och förutsättningar för positiva sociala processer. Några av dessa insatser är blygsamma till sin omfattning, medan det finns andra som är betydligt större.

Bland de strukturella åtgärderna finns saker som att skapa träfflokaler, bygga arenor och platser för idrott. De tre Cruyff Courts som byggts av fotbollslaget IFK Göteborg i tre Göteborgsförorter är exempel på detta. Andra är möteslokaler som tillhandahålls av Falkenbergsbostäder i Sloalyckan och musikstudios som funnits i Albys hjärta. Man kan också, som man gör-

de i Hovsjö under en tid, anställa arbetslösa boende i området som portvakter med ett socialt uppdrag.

Men i lika hög grad kan det handla om att stödja och implementera olika former av processer som över tid leder till en godartad utveckling. Nattvandringar eller skapa förutsättningar för natffotboll är enkla och välkända exempel på detta – fenomen som ofta lyckas tämligen omgående minska våld och skadegörelse i ett område.

Läxhjälp och mentorsprogram liksom föräldrastöd i olika former är andra typer av godartade processer. En särskilt intressant kategori är de processer som bidrar till barns och ungas språkutveckling, som man gör på olika Läsland (drivet av läsfrämjarinstitutet). Processer som för samman barn och unga med vuxna är särskilt viktiga. En särskilt betydelsefull grupp här är (de allt för ofta frånvarande) papporna.

Men denna typ av aktiviteter kan också vara betydligt större och mer omfattande. Exempel på detta är det lokala fastighetsbolaget som utöver över sin sponsring av en idrottsklubb ingår ett systematiskt partnerskap inom ett antal verksamhetsområden i ett bostadsområde som

FABO gör tillsammans med Falkenbergs Fotbollsför-ening. Eller som i Trollhättan och stadsdelen Eidar där man arbetar med att utveckla områdets centrum och göra det till en attraktiv plats. Godartad centrumutveckling visar sig ofta ha goda spill off-effekter på resten av området. En annan viktig men mer omfattande insats kan handla om att skapa en sorts familjecentral light baserad på frivilligkrafterna i området. Eller som i Hovsjö i Södertälje jobba långsiktigt med sommarjobb för unga för att förändra det sociala kittet i området. Eller som Samhällsmatchen – ett samarbetsprojekt mellan Hammarby IF och olika bostadsföretag syftande att bland annat få in unga i arbetslivet. Man kan också bidra till att öppna fritidsgårdar eller skapa ett ungdomens hus.

Det finns alltså rikligt med insatser man kan göra tämligen omgående för att stödja den sociala utvecklingen i ett område: allt från små insatser i form av processtöd, bygga små enkla strukturer till stora omfattande insatser. Det vi här – och i figuren på föregående sida – pekar på är bara ett axplock. Allt detta skulle kunna användas som intermediära indikatorer, nyckeltal eller konventioner på att man bygger socialt kapital i ett område.

Vad man väljer måste naturligtvis ha sin utgångspunkt i de lokala förhållanden som råder, de behov som finns och alltid i någon form av dialog med de boende. Delaktigheten – till exempel i form av samarbete med redan etablerade föreningar i området – är helt avgörande. All erfarenhet säger att renodlade top down-processer på sin höjd kan bli kortsiktiga framgångar men sällan överlever det längre perspektivet. Sålunda är det kanske inte alltid vad man gör som avgör framgång utan framför allt hur man gör det. Och stundtals är det också avgörande vem som gör det, till exempel personer och organisationer som upplevs ha auktoritet och trovärdighet bland de boende i området. Detta kan vara viktigt att ha i åtanke då man ska ta ställning till beslut om den här typen av insatser.

EFFEKTER AV INSATSER

De insatser, de sociala investeringar, vi diskuterat är tänkta att – i den bästa av världar – ge gynnsamma effekter på den sociala utvecklingen i ett bostadsområde/stadsdel och i förlängningen på fastigheternas värdeutveckling. Man kan ha dem som intermediära indikatorer eller konventioner på att utveckling kan vara på väg i rätt riktning. Men vill man komma längre måste man inrikta sig på att mäta de effekter som uppstår till följd av dessa insatser. För att effekterna ska bli av bestående art, säger erfarenheten oss att ett antal villkor bör vara uppfyllda:

- Man måste göra mycket så att man uppnår någon form av självförstärkande process – en kritisk massa.

- Man måste göra insatser som varar länge. Helst avstå från projektformen och snabbt få in dem i ordinarie drift. Baka in dem i den traditionella affärsplanen. Man måste vara uthållig.
- Man måste göra insatser av många olika slag – multidimensionellt – som på olika vis förstärker varandra. Man bör helst skapa olika former av förstärkande synergieffekter.
- Man ska i mesta möjliga mån arbeta gränsöverskridande, så att insatserna blir ett konkret uttryck för den samverkan som sker.

Vi tycker oss urskilja tre typer av effekter; de som uppstår på kort sikt, de som uppstår på längre sikt och dessutom de kanske allra viktigaste (men mest svårämbara) indirekta och/eller subtila effekterna.

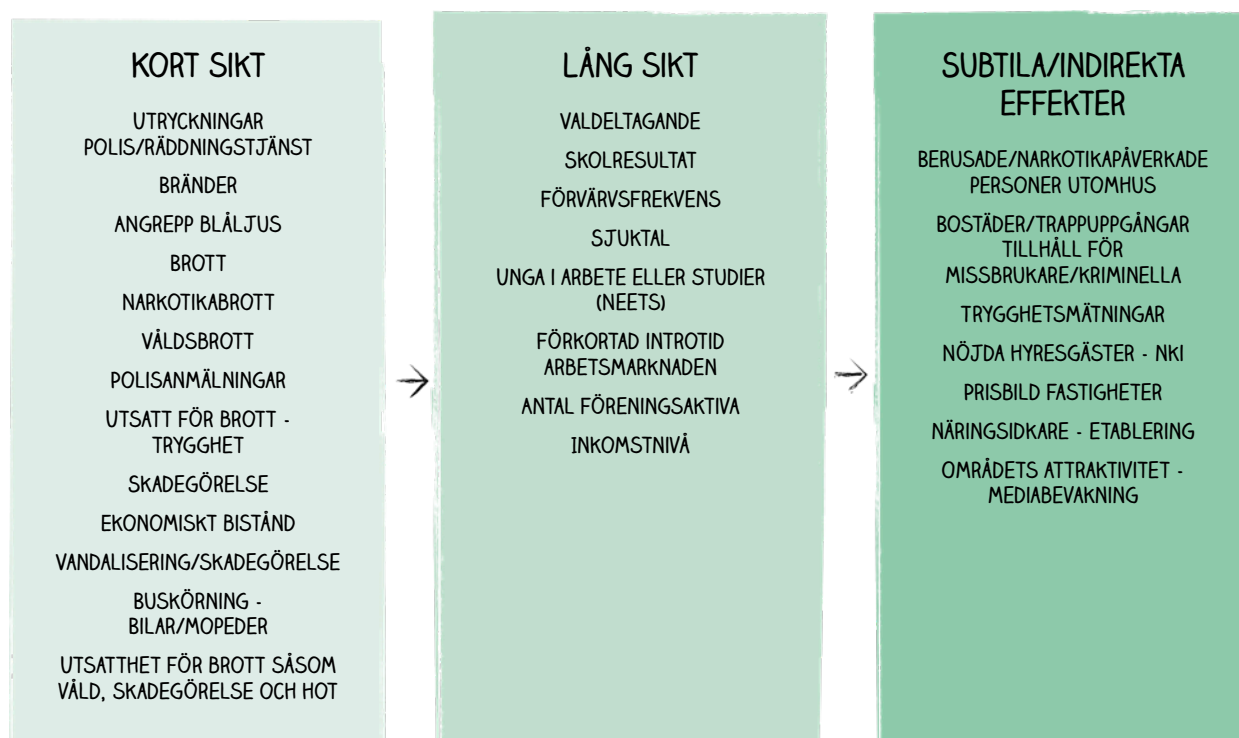
Låt oss därför börja med att se vilka effekter på kort sikt som kan uppstå till följd av sociala investeringar i ett bostadsområde. Det kan handla om mycket tydliga och enkelt mätbara effekter som antalet bränder, brott, polisanmälningar eller angrepp på blåljuspersonal. Kring detta finns rikligt med statistiskt underlag. Och detta är också faktorer som rimligtvis ger en god indikation på tryggheten i ett område. På samma sätt förhåller det sig med vandalism och skadegörelse. Det är lätt att mäta och är ett uttryck för situationen i ett område. Förändringen av andelen personer med ekonomiskt bistånd går också att få statistik kring, men detta är med en viss fördröjning och kanske omfattar större grupper av människor än just det aktuella bostadsområdet/kvarteret.

På lite längre sikt har vi faktorer som valdeltagande, skolresultat, förvärvsfrekvens och sjuktal. Alla viktiga faktorer då ett område ska bedömas. Men här stöter vi på ett antal utmaningar. För det första blir effekterna inte mätbara förrän efter ett antal år. För det andra kan många andra fenomen påverka utfallet. Och för det tredje stämmer kanske inte det underlag man får fram geografiskt med det avsedda bostadsområdet.

De subtila, kollektiva och indirekta faktorerna är än mer knepiga sett ur mätsynpunkt. Man vill få en känsla av hur relationer, trygghet och tillit utvecklats i ett område. Ibland använder man sig av trygghetsmätningar för att göra detta. Problemet är insamlingsmetoderna och att man ofta får stort bortfall i svar. Men också att ju mer man pratar om trygghet i ett område, desto mer uppfattar de boende att det finns en trygghetsproblematik. En likartad, om än något mindre, utmaning har man med olika kundundersökningar och så kallat NKI-mått (nöjd-kund-index).

Ett annat sätt är att använda sig av marknadsindikatorer. Om prisbilden vid köp av fastigheter eller bostadsrätter i eller nära området förändrats i positiv

EFFEKTER



riktning, kan man kanske på goda grunder anta att det sociala kapitlet utvecklats. Detta var vad som hände i Hovsjö/Södertälje då tidigare icke exploaterbara byggrättigheter plötsligt fick ett kommersiellt värde till följd av de sociala investeringarna.

Ett ytterligare mått på detta skulle kunna vara etablering av näringsidkare i området – i motsats till företagsflykt vilket är vanligt utsatta områden, vilket man till exempel har lyckats med i Eidar i Trollhättan.

ATT TA BESLUT

Vi har nu i olika steg diskuterat hur man skulle kunna tänka och agera då man ska ställning till sociala investeringar. Vi har konstaterat att det finns betydande svårigheter förknippade med detta arbete. Man får ofta förlita sig till en kombination av insatser och effekter som tillsammans kan ge en rimlighet trygghet i en sådan mätprocess. En sådan kombination varierar naturligtvis starkt mellan olika områden beroende på bland annat problembild och behovsbild.

Detta är särskilt viktigt inför ett beslut om sociala investeringar då man både som finansiär och som utförare vill försäkra sig om så hög sannolikhet för framgång som möjligt. Erfarenheten säger också att det inte bara är vilka saker man inriktar sig på vare sig var för sig eller tillsammans utan kanske än mer

hur man tänker gå till väga. Det finns faktorer att beakta då man ska ta ett sådant beslut, som bör ingå i ett beredningsarbete:

- Hur ser situationen ut i det område man vill genomföra sin sociala investering i?
- Vilka är de tydligaste behoven som skulle kunna tillgodoses med sociala investeringar?
- Vilka insatser är man intresserad av eller överväger att göra?
- Vilken process kommer detta att leda till i området, före, under och efter det att dessa insatser genomförts?
- Vilka effekter räknar man med att uppnå och vilken är tidshorisonten i detta arbete?
- Hur ska detta mätas, när ska det mätas och vem ska utföra mätningen?
- Vilka aktörer och vilka partnerskap kan bli aktuella i detta arbete?
- Vilken dialog har skett eller ska ske med de boende i området liksom andra intressenter som fastighetsfinansiärer?

ATT GENOMFÖRA

Det finns alltså många olika saker man kan genomföra i ett bostadsområde, i en centrumanläggning eller i en hel stadsdel och som skulle kunna fungera som goda sociala investeringar. Vi har i ett antal exempel pekat på sådana möjligheter. Och i den bästa av världar skulle man – precis som man kan göra kring klimat-, energi- och miljöinvesteringar – kunna identifiera ett antal insatser att göra eller effekter att uppnå som är generella och lika för i stort sett alla sammanhang. Ett antal konvenanter eller nyckeltal att ha som mätstickor på framgång. Så är det tyvärr inte kring sociala investeringar eftersom de är så starkt beroende av den sociala miljö där investeringen ska göras, andra aktörers beteende och de människor som bor och verkar där. Det finns inte och kommer sannolikt aldrig att finnas en sådan generell checklista.

Därför får man tänka lite annorlunda för att försäkra sig om att de sociala investeringar man avser göra har en rimligt hög sannolikhet inte bara för att bevara en fastighets värde utan också förbättra det. Erfarenheten säger att detta förutsätter en mycket medveten procedur i kombination med en genomtänkt mix av insatser och effekter man vill mäta för att försäkra sig om att bli framgångsrik. Låt oss därför utgå från figuren nedan och se den och den efterföljande texten som en sorts enkel och översiktlig steg för steg-manual för genomförande av sociala investeringar.

För att på ett effektivt och framgångsrikt vis genomföra sociala investeringar i ett fastighetsbestånd är en utgångspunkt att man inser och förstår att det finns en klar och tydlig koppling mellan värdet på ett fastighetsbestånd och det aktuella områdets sociala kapital. Genom att investera socialt förstår och accepterar man att man därmed ökar fastighetsbeståndets värde. En annan viktig utgångspunkt är att man tänker och agerar långsiktigt och har en klar och tydlig förankring i det område där man ska genomföra detta. Kunskap om området och helst också en upplevd legitimitet ur de boendes perspektiv. Och för att göra detta behövs tre typer av kompetens och kunskap:

- För det första kunskap om utsatthetens dynamik på ett djupare plan för att förstå vilka insatser som kan vara effektiva just här.
- För det andra god kunskap om fastighetsekonomi och fastighetsutveckling.
- För det tredje god kunskap om de lokala betingelserna.

Dessa tre kompetenser kan finnas hos enskilda personer, men oftast krävs det ett team för att behärska alla tre delarna. Teamet ska analysera förutsättningarna för och ta fram den sociala investeringsplanen. Nästa steg är att göra en analys av situationen – hur ser den sociala problembilden ut. Även detta består av några olika delar:

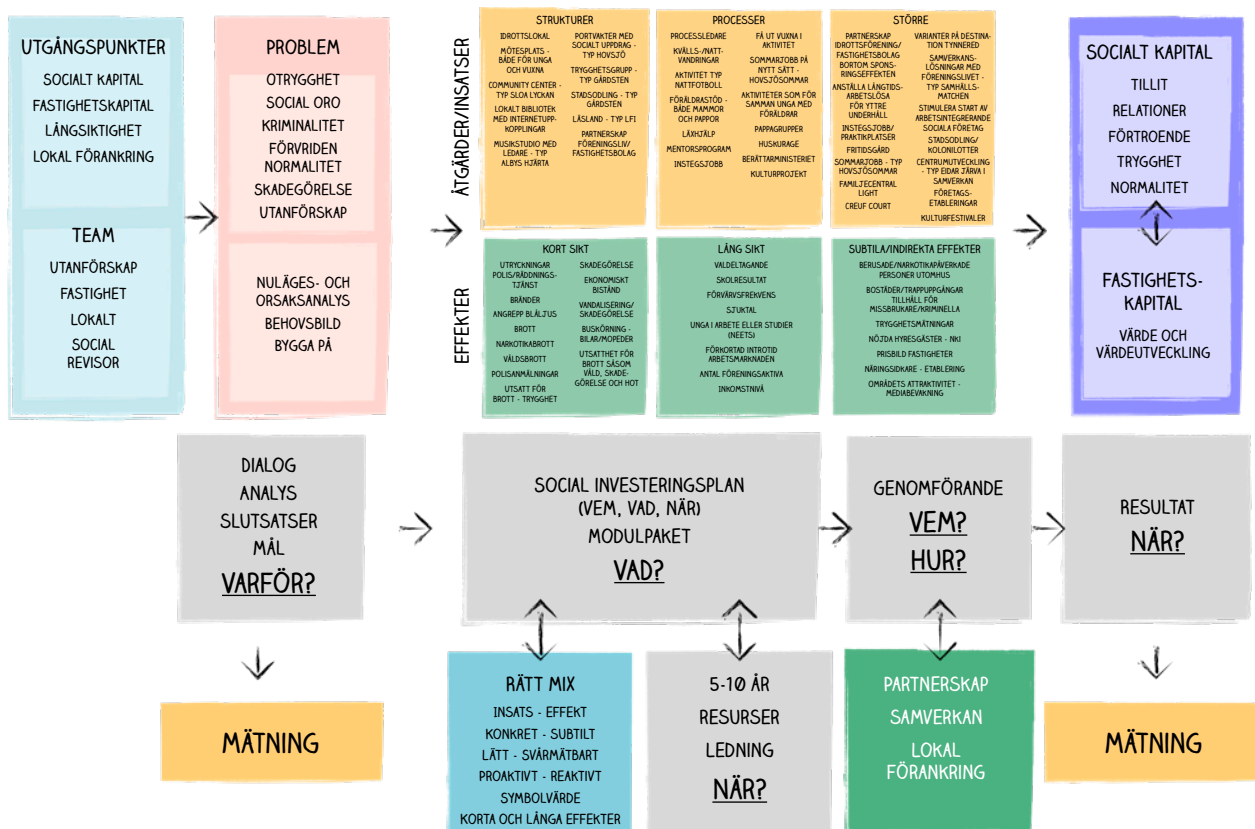
- En konkret beskrivning av hur situationen ser ut i området ur ett flertal olika perspektiv – socialt, ekonomiskt och rättsligt.
- En analys av vad som skapat den aktuella situationen för att på så sätt få och beskriva den dynamik och de orsakssamband som skapat det aktuella läget.
- En beskrivning av vilka behov i området – sett ur ett socialt investeringsperspektiv – som är mest angelägna att hantera som ger störst effekt och där sannolikheten för framgång är stor.
- Slutligen identifiera vilka resurser, kunskaper, kompetenser och drivkrafter liksom potentiella partners som det går att bygga på i området.

Denna analys genomförs i dialog med boende i området (eller deras representanter) och med andra potentiella partners och aktörer man skulle kunna samverka med (till exempel skola och socialtjänst liksom kultur och fritid i kommun, näringsliv, polis, civilsamhällets olika aktörer). En av dessa partners skulle också kunna vara media som ofta direkt och indirekt påverkar inte bara bilden och självbilden av utan också utvecklingen inom utsatta områden. Analysen leder till ett antal slutsatser och formuleringar av mål man vill uppnå som utgör grunden för nästa steg – den sociala investeringsplanen.

Den sociala investeringsplanen är central i arbetet med sociala investeringar. Den bygger på den analys man gjort tidigare och utgör en genomtänkt och balanseerad mix av de olika insatser man vill göra och de olika effekter man vill uppnå. I figuren på följande sida finns exempel på sådana insatser och effekter som erfarenhetsmässigt visat sig vara viktiga för att lyckas.⁴³

Man skulle kunna tänka sig att man av de olika modulerna i figuren sätter samman ett paket anpassat för just det aktuella området. Det är viktigt att man i detta arbete uppnår en rimlig balans mellan insatser och effekter, det som är konkret och lätt att mäta och det som är mera subtilt och svårmeasurable. En del åtgärder kommer att vara reaktiva (som väktare

43 Listorna – som redovisats mer i detalj tidigare i rapporten – utgör erfarenheter från cirka ett femtontal större och mindre satsningar i utsatta områden samt svaren på en öppen enkät från ett trettiootal personer med lång erfarenhet av dessa frågor



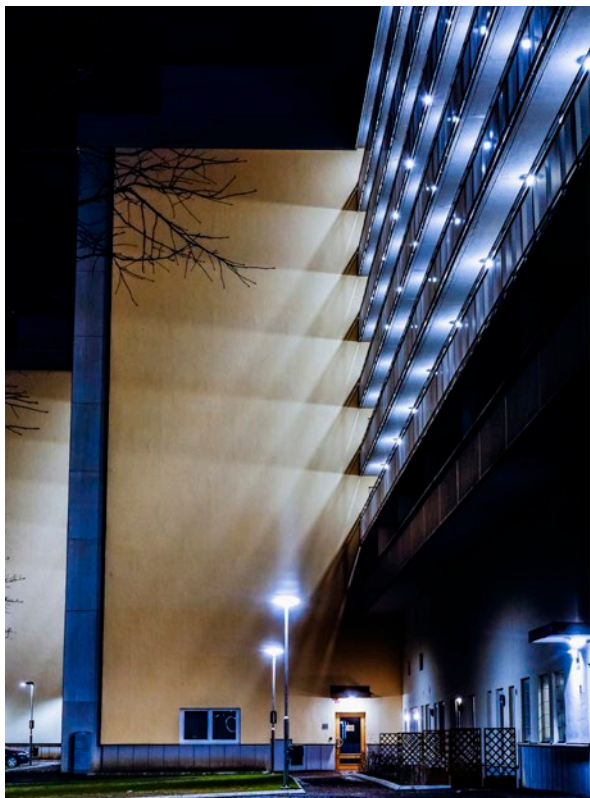
och bättre belysning liksom säkerhetsdörrar), andra proaktiva (såsom nattfotboll för unga, möteslokaler för föreningslivet eller läxhjälp). Några kommer att ge effekt omedelbart och andra först efter en tid. Det är också viktigt att i detta arbete ha med åtgärder med hög sannolikhet att lyckas och med stort symbolvärde för de boende i ett område. Det är kombinationen av åtgärder i relation till den problembild och behovsbild man tagit fram som ger effekt, inte de enskilda åtgärderna i sig.

Att skapa detta "paket" är en svår uppgift för att bädda för framgång. Planen – som bör svara på frågorna vad, vem, när och hur – bör ha en tidshorisont på minst fem och allra helst tio år eller mer. Men det måste också finnas en struktur för ledning av detta arbete och resurser för genomförandet. Både materiella, personalmässiga och ekonomiska resurser. Och en ledning för arbetet som organisatoriskt och på andra vis befinner sig nära företagsledningen i det aktuella fastighetsföretaget.

Vi har här utgått från att det sociala investeringsarbetet drivs av det aktuella fastighetsbolaget. Men i detta fall gäller inte principen ensam är stark. Tvärtom har man ett starkt behov av partnerskap med andra aktörer. Vi har redan prat om vikten av lokal förankring som är helt centralt för att lyckas. Och då handlar det ofta om viktiga delar av civilsamhället; föreningsliv, idrottsrörelsen, och andra intresseorganisationer. Men också näringslivet (till exempel den lokala ICA-handlaren) socialtjänsten, skolan och fritidsverksamheten i kommunen liksom polis med flera. Ett fungerande partnerskap – samverkan på riktigt – är en av nycklarna till framgång. Man skulle kunna säga att en konkret samverkanskarta i sig skulle kunna vara ännu ett viktigt nyckeltal eller konvention i detta arbete.

Syftet – sett ur ett mycket snävt fastighetsägarperspektiv – är att stärka det sociala kapitalet i området (minska oro, öka trygghet, bygga tillit och relationer) för att därmed öka fastighetsbeståndets långsiktiga värdeutveckling.⁴⁴ Det vi tidigare kallat att öka fastigheternas subjektiva värde.

44 Det kan vara värt att erinra sig att en hel del fastighetsägare vid sidan av det rent ekonomiska värdet av denna typ av sociala investeringar också har och kan ha andra goda drivkrafter såsom att vara en god hyresvärd med mera.



För att kunna göra detta måste man bestämma vilka faktorer i området man vill mäta – vilka insatser och vilka effekter – för att se om man lyckas med sitt uppsåt. En sådan mätning bör naturligtvis ske innan man sätter i gång detta arbete eller senast vid starten av det. Därefter bör man mäta samma faktorer, en eller flera andra gånger för att följa effekten. En hel del av detta tar tid innan effekterna visar sig. Uthållighet och tålamod är viktiga begrepp.

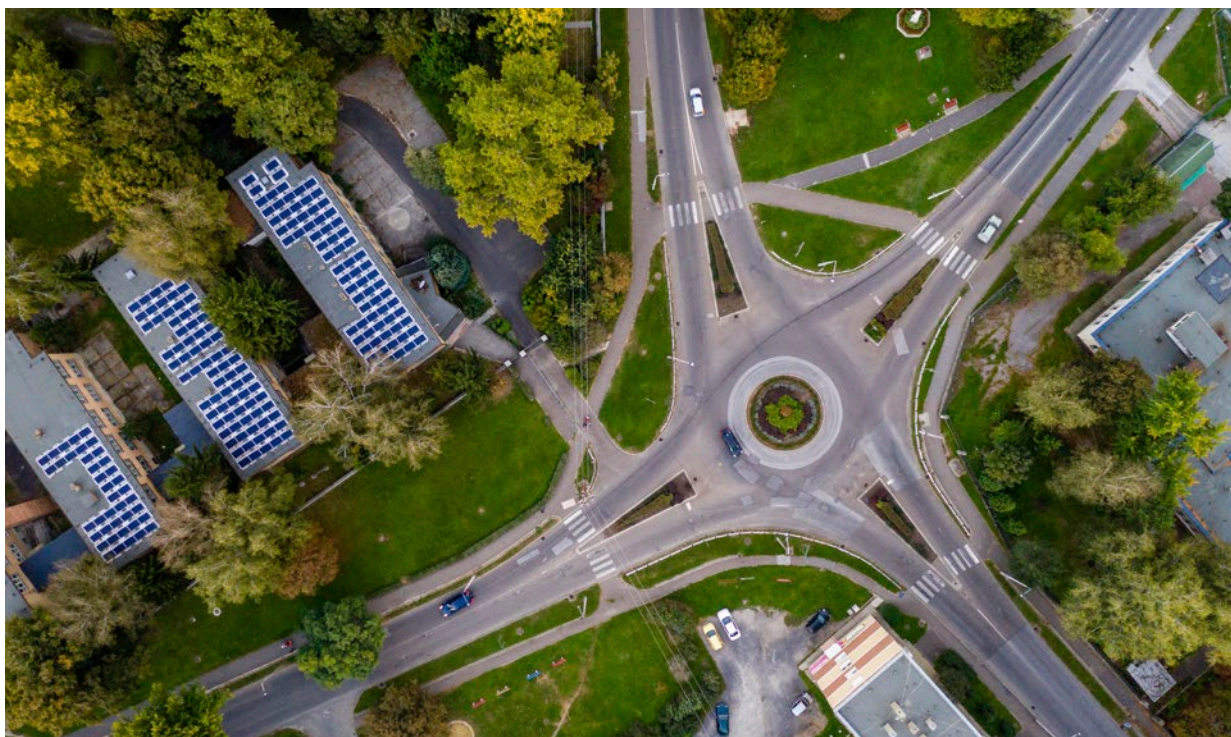
En variant på konventionellt mätande är också att utsätta processen för forskning. Inte minst metoden följeforskning kan vara användbar. En metod där forskaren inte bara följer och utvärderar vad som sker utan också bidrar och påverkar processen i gynnsam riktning. En metod som inte enbart kan bidra till öka mätbarheten utan också öka sannolikheten för att lyckas.

Denna typ av arbete – sociala investeringar i ett fastighetsbestånd i största allmänhet och vid fastighetsköp i synnerhet – är en fråga som innehåller potentiellt stora ekonomiska och mänskliga värden. Risken finns för önsketänkande då man bygger upp en social investeringsplan och ska värdera dessa effekter. Kunskapen inom detta område är inte heller alltid så stor inom fastighetsbranschen. Det kan därför finnas ett behov av att bygga in en sorts kvalitetskontroll i denna typ av arbete – inte minst som en garanti för eventuella finansiärer. Någon som utifrån en oberoende ställning och med lång erfarenhet kring dessa frågor kan göra en helhetsbedömning av situationen i allmänhet och den sociala investeringsplanen i synnerhet. Man skulle kunna kalla detta för en sorts examiner eller gatekeeper. Vi väljer här att sätta titeln social revisor på en sådan aktör.

För att genomföra en framgångsrik social investeringsplan i ett område och mäta dess effekter finns det som vi sagt tidigare ingen generell åtgärdsplan, checklista eller batteri av konventioner. Man får förlita sig på att utifrån den erfarenhet och kunskap som finns hitta en genomtänkt metodik och arbetsprocedur med vars hjälp man bygger upp ett paket av olika åtgärder inom ramen för en lednings- och genomförandestruktur utifrån den typ av steg för steg-manualer vi här presenterat.

SLUTORD





” Det svåra gör vi omgående, det omöjliga tar något längre tid.”

Då vi en gång byggde vårt välfärdssamhälle och folkhemmet skedde detta som en sektorsöverskridande samverkan mellan parter med till synes motstridiga intressen, bland annat ett resultat av Saltsjöbadsandan.⁴⁵ Även då det finns motstridiga intressen finns det stundtals ett högre större gemensamt intresse – samhällsintresset. Lösningar baserade på samverkan och samförstånd. En av de saker som lett fram till det som idag kallas det nordiska guldvet. Ett samhälle präglad av förtroende och tillit mellan medborgarna och mellan medborgare och staten. En process som lett till en fantastisk välfärdsutveckling för de flesta av oss.

2021 skedde 305 skjutningar i våra utsatta områden varav 44 med dödlig utgång. Våldet och den organiserade kriminaliteten är ett uttryck för att vi lever i kluvet land. Men detta våld är inte orsakerna till detta utan snarare symptom på ett antal underliggande orsaker. Bland annat segregationen inom skola, arbetsmarknad och bostadsmarknad liksom koncentrationen av utsatta människor till vissa geografiska områden.

Att som fastighetsägare genomföra sociala investeringar i ett fastighetsbestånd oavsett om det är en centrumanläggning eller ett hyreshusområde innebär ett stort mindshift, ett paradigmskifte. Både för fastighetsägaren och omvärlden.

För fastighetsägaren är detta kanske ett område där man tidigare inte lika tydligt sett kopplingen mellan företagsnytta och samhällsnytta. För omvärlden är detta kanske en helt ny bild av fastighetsägarens roll som samhällsbyggare.

Vi är just nu i den möjliga början av en ny sådan process, en pionjärfas, en tid av prövande. En process som ibland präglas av två steg fram och ett steg tillbaka. En process där risktagande, framgång och misslyckanden kommer att bidra till lärande och utveckling.

Det kommer att ta tid och det handlar definitivt inte om en quick fix. Men om vi uthålligt driver processen framåt, med en kombination av kortsiktiga och långsiktiga, reaktiva och förebyggande åtgärder, finns det stora möjligheter att den kommer att skapa lönsamhet mänskligt, socialt och ekonomiskt. För företagen och för samhället i stort.

⁴⁵ Man brukar med detta mena vilja till samförstånd mellan parterna på arbetsmarknaden – ibland i överförd mening (efter det så kallad Saltsjöbadsavtalet mellan LO och SAF 1938)